



**PLA PARCIAL DEL SUD.T1, "LA MIRALDA"**

**REF. NADICO 20/6623**

**TITULAR:** ASSOCIACIÓ ADMINISTRATIVA DE  
COOPERACIÓ PROVISIONAL DEL SECTOR  
SUD.T1 LA MIRALDA.

**SITUACIÓ:** **SUD.T1**, T.M. D'Alella.  
08328, Maresme (Barcelona).

**Març 2022.** Document per l'aprovació inicial |



**ÍNDEX**

<b>ÍNDEX.....</b>	<b>3</b>
<b>MEMÒRIA.....</b>	<b>9</b>
1. JUSTIFICACIÓ DE LA PROCEDÈNCIA DE LA FORMULACIÓ DEL PLA PARCIAL D'ACORD AMB EL PLANEJAMENT GENERAL.....	9
2. SITUACIÓ I CARACTERÍSTIQUES DE L'ÀMBIT .....	10
3. OBJECTIUS I CRITERIS D'ORDENACIÓ DE L'ÀMBIT.....	33
4. DETERMINACIONS RELATIVES ALS USOS DEL SÒL I ALS PARÀMETRES EDIFICATORIS .....	56
5. DETERMINACIONS RELATIVES ALS SISTEMES URBANÍSTICS .....	65
6. QUADRE RESUM DE SISTEMES I ZONES .....	68
7. DETERMINACIONS RELATIVES ALS SERVEIS URBANÍSTICS I DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ.....	71
8. INFORMACIÓ I DOCUMENTACIÓ AMBIENTAL.....	78
9. MOBILITAT .....	78
10. GESTIÓ URBANÍSTICA DEL PLA PARCIAL.....	79
<b>ANNEXES A LA MEMÒRIA.....</b>	<b>85</b>
ANNEX I. MEMÒRIA SOCIAL .....	86
1. INTRODUCCIÓ, OBJECTIUS I MARC LEGAL.....	86
2. SITUACIÓ.....	86
3. LA MEMÒRIA SOCIAL D'HABITATGE.....	87
4. LA MEMÒRIA SOCIAL DEL POUM D'ALELLA .....	88
5. LA MEMÒRIA SOCIAL, ESTUDI DE PERSPECTIVA DE GÈNERE.....	97
6. CONSIDERACIONS FINALS .....	101
ANNEX II. PATRIMONI CULTURAL .....	103
1. ANTECEDENTS .....	103
2. SITUACIÓ.....	103
3. CATÀLEG PATRIMONI HISTÒRIC, ARTÍSTIC, CULTURAL I MEDIAMBIENTAL D'ALELLA .....	104
<b>NORMES URBANÍSTIQUES.....</b>	<b>131</b>
1. CAPÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL .....	131
2. CAPÍTOL II.- RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.....	132
3. CAPÍTOL III.- REGULACIÓ DELS SISTEMES .....	133
4. CAPÍTOL IV.- REGULACIÓ DE LES ZONES AMB APROFITAMENT. ....	134
5. CAPÍTOL V. - DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DEL PLA PARCIAL.....	144
<b>AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA .....</b>	<b>149</b>
1. JUSTIFICACIÓ DE LA VIABILITAT DEL SECTOR. ....	149

2.	INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.....	162
<b>PLA D'ETAPES .....</b>		<b>169</b>
1.	CONSIDERACIONS GENERALS .....	169
2.	AGENDA I ETAPES .....	169
<b>DOCUMENTACIÓ GRÀFICA .....</b>		<b>173</b>
1.	LLISTAT DE PLÀNOLS.....	173

SÈRIE	CONTINGUT	ESCALA
I-01	SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT	-
I-02	FOTOPLÀNOL	-
I-03a	CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	-
I-03b	QUALIFICACIÓ DEL SÒL	-
I-03c	ESTRUCTURA GENERAL I ORGANICA	-
I-03d	SECTORS I POLÍGONS DE PLANEJAMENT	-
I-03e	SECTOR SUDT1 – LA MIRALDA	-
I-03f	CATÀLEG DE PATRIMONI	-
I-04	COBERTES DEL SÒL	-
I-05	TOPOGRAFIA	-
I-06	CARTOGRAFIA	-
I-07	PENDENTS	-
I-08	SUPERPOSICIÓ CADASTRE	-
I-09	ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	-
I-10a	SERVEIS EXISTENTS, CLAVEGUERAM	-
I-10b	SERVEIS EXISTENTS, BAIXA TENSIÓ	-
I-10c	SERVEIS EXISTENTS, MITJA TENSIÓ	-
I-10d	SERVEIS EXISTENTS, ABASTAMENT D'AIGUA POTABLE	-
I-10e	SERVEIS EXISTENTS, TELECOMUNICACIONS	-
I-10f	SERVEIS EXISTENTS, XARXA DE GAS	-
O-01	ZONIFICACIÓ GENERAL	1/1.000
O-02a	ORDENACIÓ – PARÀMETRES URBANÍSTICS	1/500
O-02b	ORDENACIÓ – ALTERNATIVES ILLA EST	1/500
O-02c	ORDENACIÓ – PROPOSTA EDIFICACIÓ ORIENTATIVA	1/500
O-02d	ORDENACIÓ – PROPOSTA D'AMPLIACIÓ TUC	1/500

<b>O-03</b>	XARXA VIÀRIA	1/500
<b>O-04a</b>	XARXA VIÀRIA – SECCIONS TIPUS I	1/500
<b>O-04b</b>	XARXA VIÀRIA – SECCIONS TIPUS II	1/500
<b>O-04c</b>	XARXA VIÀRIA – SECCIONS TIPUS III	1/500
<b>O-05a</b>	XARXA VIÀRIA – PLANTA EIXOS	1/500
<b>O-05b</b>	XARXA VIÀRIA – PERFILS LONGITUDINALS	1/500
<b>O-05c</b>	XARXA VIÀRIA – PERFILS TRANSVERSALS 1	1/500
<b>O-05d</b>	XARXA VIÀRIA – PERFILS TRANSVERSALS 2	1/500
<b>O-05e</b>	XARXA VIÀRIA – PERFILS TRANSVERSALS 3	1/500
<b>O-06</b>	PROPOSTA ORDENACIÓ ZONES VERDES	1/500
<b>O-07a</b>	XARXA DE SERVEIS, CLAVEGUERAM	1/500
<b>O-07b</b>	XARXA DE SERVEIS, BAIXA TENSIÓ	1/500
<b>O-07c</b>	XARXA DE SERVEIS, MITJA TENSIÓ	1/500
<b>O-07d</b>	XARXA DE SERVEIS, ABASTAMENT D'AIGUA POTABLE	1/500
<b>O-07e</b>	XARXA DE SERVEIS, TELECOMUNICACIONS	1/500
<b>O-07f</b>	XARXA DE SERVEIS, XARXA DE GAS	1/500
<b>O-07g</b>	XARXA D'ENLLUMENAT PÚBLIC	1/500

**SEPARATA:**

ANNEX III. ESTUDI D'INUNDABILITAT DEL TORRENT VALL DE RIALS AL SEU PAS PEL SECTOR SUD.T1, "LA MIRALDA", AL T. M. D'ALELLA.

ANNEX IV. INFORME AMBIENTAL.

ANNEX V. ESTUDI D'AVUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA VINCULAT AL PLA PARCIAL DEL SUD. T1, "LA MIRALDA".



**I. MEMÒRIA.**

---





## MEMÒRIA

### **1. JUSTIFICACIÓ DE LA PROCEDÈNCIA DE LA FORMULACIÓ DEL PLA PARCIAL D'ACORD AMB EL PLANEJAMENT GENERAL**

El present instrument de planejament té per objecte el desenvolupament del Sector SUDT1 "La Miralda" mitjançant Pla parcial, delimitat en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal del municipi d'Alella (en endavant POUM), aprovat per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona per els acords adoptats a la sessió de 16 de juliol de 2014. (DOGC núm. 6764, 04.12.2014)

Aquest Pla parcial es formula conforme a les prescripcions del Text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant TRLU), aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost amb les corresponents modificacions introduïdes per les successives normatives; i al Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (en endavant RLU). Les referències del Reglament a articles de la Llei s'han d'entendre referides als articles corresponents del Text refós; i també al decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (en endavant RPLU).

#### **1.1. TIPUS DE DOCUMENT**

El document de Pla parcial del Sector SUDT1 "La Miralda" es redacta de conformitat amb el què estableix l'article 65 del TRLU, que estableix l'objecte i les determinacions dels plans parcials urbanístics, amb les particularitats que estableix aquest precepte; així com l'article 79 del RLU, que fa referència a disposicions generals pròpies d'aquesta figura de planejament urbanístic.

#### **1.2. CONTINGUT DEL DOCUMENT**

D'acord amb les determinacions de l'article 66 TRLU i 84 i següents RLU, el present Pla Parcial Urbanístic es compon dels documents següents:

- a) La memòria, i els estudis justificatius i complementaris.
- b) Els plànols d'informació i ordenació.
- c) Les normes reguladores dels paràmetres d'ús i edificació del sòl.
- d) L'avaluació econòmica i financera, que conté l'estudi i justificació de la seva viabilitat i un informe de sostenibilitat econòmica que pondera l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.
- e) El pressupost de les obres i els serveis.
- f) El pla d'etapes.
- g) La justificació que es compleixen les determinacions del planejament urbanístic general sobre mobilitat sostenible.
- h) La documentació ambiental corresponent.
- i) L'estudi d'avaluació de la mobilitat generada, amb el contingut que determina aquesta legislació.
- j) La justificació de la viabilitat del sector.

#### **1.3. TRAMITACIÓ DEL DOCUMENT**

La tramitació del present Pla Parcial Urbanístic es farà d'acord amb la normativa vigent i, concretament, de conformitat a l'article 85 TRLU. En el cas que ens ocupa, és d'aplicació l'article 87 TRLU que estableix:

“Article 87 Informe de les comissions territorials d'urbanisme en la tramitació del planejament urbanístic derivat d'aprovació municipal i comarcal.

1. Un cop els plans especials urbanístics, els plans de millora urbana i els plans parcials urbanístics han estat objecte d'aprovació inicial, en els supòsits a què es refereix l'article 81.1, els ajuntaments han de sol·licitar un informe a la comissió territorial d'urbanisme que escaigui, la qual l'ha d'emetre i comunicar en el termini de dos mesos; altrament, s'entén que l'informe és favorable. Si al llarg de la tramitació del pla s'introdueixen canvis substancials en el document aprovat inicialment, abans de l'aprovació definitiva de l'expedient, aquest s'ha de sotmetre novament a informe de la comissió territorial d'urbanisme”.

Tanmateix, al llarg del procés de formulació i tramitació del pla parcial urbanístic, l'Ajuntament establirà els mitjans necessaris per tal de garantir la participació ciutadana i l'efectivitat dels drets reconeguts per l'article 8 del TRLU.

## **2. SITUACIÓ I CARACTERÍSTIQUES DE L'ÀMBIT**

### **2.1. PLANEJAMENT TERRITORIAL I SECTORIAL.**

El POUM d'Alella indica les determinacions dels diferents Plans d'ordenació del territori que son d'àmbit supramunicipal, i de rang superior al POUM, a continuació s'enumeren cadascun d'aquests plans que tenen incidència sobre el POUM.

- El Pla Territorial General de Catalunya.
- El Pla d'infraestructures del Transport a Catalunya.
- El Pla d'Espais d'Interès Natural de Catalunya.
- Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner.
- Pla Territorial de l'àmbit Metropolità de Barcelona.

Les afectacions derivades d'aquets plans ja es troben considerades i refoses en el POUM, per tant no tenen cap influència sobre el sector més enllà de les que ja ha determinat la fitxa del POUM.

### **2.2. EL POUM.**

#### **2.2.1. El Sector SUDT1, La Miralda.**

El planejament vigent al municipi d'Alella és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal del municipi d'Alella, aprovat per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona per els acords adoptats a la sessió de 16 de juliol de 2014. (DOGC núm. 6764, 04.12.2014)

Les condicions urbanístiques del sector estan definides en el Volum IV del POUM, POLÍGONS I SECTORS DE PLANEJAMENT - ACTUACIONS AÏLLADES - AGENDA.

S'adjunta a continuació la fitxa urbanística del sector:

POUM Alella

Fitxes urbanístiques

**LA MIRALDA**

**CODI: SUDT-1**

**SUDT01 – La Miralda**

Sòl urbanitzable delimitat  
Terciari productiu, oficines, serveis i comercial

**1.- Àmbit:**

Sector de 112.660 m<sup>2</sup>, delimitat al nord per l'autopista C-32, a l'oest per la carretera BP-5002, al sud pel carrer Emili Pòlit i la residència de Can Torras i a l'est pel terme municipal del Masnou.

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

**2.- Objectius:**

Establir un àmbit destinat a l'activitat econòmica, productiva i de serveis, que completi el teixit urbà existent i garanteixi la preservació de la Miralda i els espais lliures del seu entorn, el qual forma part i s'integra dins les previsions del Pla Territorial Metropolità de Barcelona com a àrea funcional estratègica metropolitana, art. 3.7 del PTMB.

Destinar sòl a la construcció d'habitatge plurifamiliar en front a l'actual carretera BP-5002, en continuïtat amb les edificacions de la cantonada amb el carrer Guillerries, just a l'altre costat respecte la benzinera,

Destinar sòl a la implantació d'usos comercials, hotelers, recreatius i de restauració per tal d'impulsar la diversificació d'usos locals.

Reservar el sòl corresponent a la futura variant de la BP-5002 i el del pas del ferrocarril soterrat de la línia interior del Maresme amb una franja lliure d'edificació major de 50 metres d'amplada que el Pla parcial haurà de reservar o concretar durant la seva tramitació.

Concretar l'àrea de reserva de sòl per a la implantació de la futura estació del ferrocarril, que serà soterrada i estarà lliure d'edificació privada en superfície. És una àrea de forma trapezoïdal on s'hi pot encabir la superfície d'un rectangle de 30 x 200 metres. Així mateix, reservar espai d'un aparcament dissuasiu tipus park and ride per facilitar-ne l'intercanvi modal.

Restaurar ambientalment el torrent de Rials a cel obert, i executar el passeig paral·lel al torrent que constituirà la línia de separació entre el nou teixit i el futur parc urbà de la Miralda, respectant i consolidant els murs actuals de pedra i enderrocant els murs de formigó situats a l'alçada del tennis Trebol. Caldrà donar un tractament general naturalitzat a la riera i garantir la capacitat de canalització de les aigües d'acord amb els períodes de retorn de 10, 100 i 500 anys.

El futur Pla parcial concretarà la millora de la connexió del torrent de Rials amb la Riera Principal, d'acord amb els requeriments tècnics de l'estudi d'inundabilitat preceptiu i els requeriments del titular o gestor del torrent.

Obtenir el sòl necessari i construir, les dues rotondes situades a cada extrem de la variant que circula per l'interior del sector, per enllaçar la variant de la BP-5002 i la C-32 (Ronda Maresme).

Destinar la torre de la Miralda a sistema d'equipament públic per tal d'ubicar-hi, el centre d'activitats locals de negocis i de convencions vinculat al Pla parcial, així com altres usos d'equipaments complementaris.

Obtenir la cessió de la Miralda, atès l'increment dels aprofitaments del sector respecte els establerts pel Pla general revisat, així com, la cessió dels espais lliures i de les captacions

Sectors i polígons de planejament  
POUM – Ajuntament d'Alella

81

Aprovació provisional  
Maig 2014

POUM Alella

Fitxes urbanístiques

**LA MIRALDA**

**CODI: SUDT-1**

d'aigua situats a l'entorn de la Miralda, per tal de garantir la conservació del patrimoni i perquè el conjunt constitueixi el parc urbà central d'Alella. El parc estarà vinculat al passeig de la Riera i al parc del Canonge. L'extensió i la centralitat dels espais lliures del parc i de la Miralda, contribuirien a estructurar i a reforçar la centralitat local d'aquest lloc tangent a l'eix de la riera principal.

Reservar sòl per a sistema d'equipaments tècnics amb ús de possible deixalleria urbana, situada a un extrem del sector i al costat de la rotonda de la ronda Maresme. El sòl de sistema està apartat de l'activitat del parc productiu i del teixit residencial d'Alella, però molt ben comunicat amb tot l'entorn.

Construir un nou pont per a vianants que connectarà el parc de la Gaietana i el parc de la Miralda a través del carrer Ametllers, amb l'objectiu d'assolir una millor connectivitat de la vialitat local entre els dos costats de la Riera Principal.

Garantir els enllaços del sector als eventuais carrils laterals de la C-32, Ronda del Baix Maresme. La nova vialitat del sector permetrà enllaçar amb els carrers Penedès i Vallès de El Masnou. La via urbana perimetral situada dins el terme municipal de El Masnou enllaçarà la rotonda nord del sector amb l'avinguda Joan XXIII, la perllongació del carrer Pollancre Goleta Constanza també connectarà amb la via perimetral.

Millorar la connectivitat del transport públic, les bicicletes i els vianants tant a nivell local com intermunicipal.

Garantir la inserció del nou sector dins l'entorn urbà local, en continuïtat amb el barri de Can Sors, així com la continuïtat del parc de la Miralda amb el passeig de la Riera d'Alella i el parc del Canonge situats a l'altre costat de la riera.

Urbanitzar i garantir la connexió de tots els serveis del sector, així com totes aquelles mesures ambientals i de sostenibilitat necessàries per assolir un creixement respectuós amb l'entorn.

Possibilitar el desenvolupament de tots els terrenys i propietats situades dins l'àmbit que no disposen de totes les condicions de sòl urbà mínimes exigibles, d'acord amb la legislació vigent d'urbanisme, fet pel qual s'assigna aprofitaments i càrregues urbanístiques a tot el sòl del sector, en el marc del procés de revisió del planejament.

Delimitació d'una àrea residencial dominant on situar-hi usos comercials en el marc de desenvolupament del pla parcial, aquesta àrea estarà directament inserida en el teixit residencial consolidat de l'entorn, tant d'Alella com del Masnou.

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

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

Superfície:	112.660 m <sup>2</sup>
Parcel·la mínima:	Unitat mínima de projecte del Pla parcial
Ordenació:	Volumetria específica, principalment aïllada
Tipologia:	Edifici aïllat o mixt segons unitats d'edificació
Sostre total màxim:	33.126 m <sup>2</sup> st
Usos admesos:	Oficines, serveis, comercial, hotelier, restauració, recreatiu, industrial i habitatge
Aprofitament cessió:	10%

Reserva de sistema ferroviari mínima en subsòl. La superfície indicada a la fitxa i als plànols de zonificació.

Sectors i polígons de planejament  
POUM – Ajuntament d'Alella

82

Aprovació provisional  
Maig 2014

POUM Alella

Fitxes urbanístiques

**LA MIRALDA**
**CODI: SUDT-1**
**4.- Regulació dels sistemes de cessió:**

Els percentatges de sistemes de cessió del sector per tal d'assolir els objectius esmentats es divideixen en dos àmbits: els estrictament vinculats a les infraestructures necessàries per la implantació dels usos proposats, i els estrictament vinculats a la correcta inserció del sector dins l'entorn urbà i la protecció del patrimoni. En total representen el 71,07 % del sòl delimitat. Concretament:

Sistemes totals de cessió

Viari:	Clau 1: 21.999 m <sup>2</sup>	19,53%
Hidrogràfic:	Clau 2: 4.388 m <sup>2</sup>	3,89%
Serveis tècnics:	Clau 3: 5.863 m <sup>2</sup>	5,20%
Espais lliures:	Clau 4: 36.342 m <sup>2</sup>	32,26%
Equipaments:	Clau 5: 5.821 m <sup>2</sup>	5,17%
Protecció sistemes:	Clau 6: 6.184 m <sup>2</sup>	5,49%
<b>TOTAL</b>	<b>80.597 m<sup>2</sup></b>	<b>71,54 %</b>

Sistemes de cessió per la implantació dels usos del sector:

Viari:	Clau 1: 21.999 m <sup>2</sup>	19,53%
Hidrogràfic:	Clau 2: 4.388 m <sup>2</sup>	3,89%
Serveis tècnics:	Clau 3: 3.520 m <sup>2</sup>	3,12%
Espais lliures:	Clau 4: 31.211 m <sup>2</sup>	27,70%
Equipaments:	Clau 5: 3.540 m <sup>2</sup>	3,14%
Protecció sistemes:	Clau 6: 5.625 m <sup>2</sup>	4,99%
<b>TOTAL</b>	<b>70.283 m<sup>2</sup></b>	<b>62,39%</b>

Sistemes de cessions per la correcta inserció del sector al teixit local:

Serveis tècnics:	Clau 3: 2.343 m <sup>2</sup>	2,08%
Espais lliures:	Clau 4: 5.131 m <sup>2</sup>	4,55%
Equipaments:	Clau 5: 2.281 m <sup>2</sup>	2,02%
Protecció sistemes:	Clau 6: 559,00 m <sup>2</sup>	0,50%
<b>TOTAL</b>	<b>10.314 m<sup>2</sup></b>	<b>9,15%</b>

Els percentatges i superfícies de sòl anteriors es podran modificar en un 10%, tant als sistemes com a les qualificacions, sempre i quan es respectin els percentatges mínims de sistemes establerts per la legislació urbanística vigent en el moment d'aprovació del Pla parcial.

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

Parcel·la mínima indivisible:	Unitat de projecte mínima a determinar pel Pla parcial
Nombre de plantes:	PB+1, PB+3 i PB+5, segons s'indica a la fitxa d'ordenació
Alçada reguladora màxima:	9, 14 i 21 m, segons s'indica a la fitxa d'ordenació. (inclosos els elements tècnics de coberta)
Ocupació:	Determinar per Pla parcial segons tipologia
Separacions a llindars:	Determinar per Pla parcial segons tipologia

<b>Qualificacions</b>	<b>Sòl</b>	<b>Percentatge</b>
16d-AE	9.399	8,34%
16d-AE/I	4.027	3,57%
16d-AE/C	1.020	0,91%
16d-C/AE	10.391	9,22%
16d-H/AE	1.879	1,66%
11d	5.356	4,75%
<b>TOTAL</b>	<b>32.063</b>	<b>28,46%</b>

 Sectors i polígons de planejament  
 POUM – Ajuntament d'Alella

83

 Aprovació provisional  
 Maig 2014

POUM Alella

Fitxes urbanístiques

**LA MIRALDA**
**CODI: SUDT-1**

Els percentatges i superfícies de sòl anteriors es podran modificar en un 10%, tant als sistemes com a les qualificacions, sempre i quan es respectin els percentatges mínims de sistemes establerts per la legislació urbanística vigent en el moment d'aprovació del Pla parcial.

<b>Usos admesos</b>	<b>Qualificació</b>	<b>Sostre màxim</b>
Oficines i serveis	<b>16d-AE:</b>	10.326 m <sup>2</sup> st
Oficines serveis i industrial I	<b>16d-AE/I</b>	4.000 m <sup>2</sup> st
Oficines, serveis i comercial	<b>16d-AE/C</b>	3.000 m <sup>2</sup> st
<i>Màxim 800 m<sup>2</sup> comercial en planta baixa</i>		
Comercial, restauració, recreatiu i oficines	<b>16d-C/AE:</b>	6.000 m <sup>2</sup> st
Hoteler, restauració i oficines	<b>16d-H/AE;</b>	3.700 m <sup>2</sup> st
Habitatge	<b>11d:</b>	6.100 m <sup>2</sup> st
<b>TOTAL</b>		<b>33.126 m<sup>2</sup>st</b>

<b>Densitat o nombre màxim d'establiments</b>	<b>Qualificació</b>	<b>Sup. Min</b>	<b>Nombre màxim</b>
Oficines i serveis	<b>16d-AE:</b>	80 m <sup>2</sup> st	130 ut
Oficines serveis i industrial I	<b>16d-AE/I</b>	200 m <sup>2</sup> st	12 ut
Oficines, serveis i comercial	<b>16d-AE/C</b>	80m <sup>2</sup> st	35 ut
<i>Màxim 800 m<sup>2</sup> comercial en planta baixa</i>			<i>60 m<sup>2</sup>st</i>
Comercial, restauració, recreatiu i oficines	<b>16d-C/AE:</b>	400 m <sup>2</sup> st	8 ut
Hoteler, restauració i oficines	<b>16d-H/AE;</b>	80 m <sup>2</sup> st	42 ut
<i>Sostre mínim per cada establiment hotelier</i>		<i>1.000 m<sup>2</sup> st</i>	2 ut
Habitatge	<b>11d:</b>	70 m <sup>2</sup> st	66 ut

Reserva habitatge protegit: 40% en total dividits en:  
 20% HPOGeneral qualificat amb la clau 11hp  
 10% HPOConcertat qualificat amb la clau 11hp  
 10% HPOConcertat qualificat amb la clau 11hp

#### 6.- Cessió d'aprofitament:

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

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

Les reserves d'habitatge protegit que incorpora el sector són les definides als objectius, el 20% d'HPO general i el 20% d'HPO concertat del sostre total destinat a ús d'habitatge.

#### 8.- Gestió del sector:

El sector es gestionarà pel sistema de cooperació.

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

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

Construir un pont per a vianants que connectarà el carrer Camèlies amb l'entorn de la rotonda d'accés al sector, amb l'objectiu d'assolir un millor funcionament de la vialitat local entre els dos costats de la riera.

POUM Alella

Fitxes urbanístiques

**LA MIRALDA**

**CODI: SUDT-1**

Adoptar i implantar els elements de pacificació del trànsit sobre la BP-5002 que siguin necessaris per garantir la permeabilitat i la seguretat dels vianants entre els dos costats de la carretera.

Les obres hidràuliques necessàries per la millora de la connexió del torrent de Rials amb la Riera Principal, d'acord amb els requeriments tècnics de l'estudi d'inundabilitat preceptiu i els requeriments del titular o gestor del torrent.

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

Garantir els enllaços del sector amb les infraestructures viàries generals amb la construcció de les dues rotondes situades a cada extrem del via municipal que connecten, per una banda, amb la riera principal i la variant de la BP-5002, i per l'altre extrem, amb el lateral i la rotonda de la C-32 (Ronda Maresme). Caldrà realitzar l'expropiació i la urbanització de tots els terrenys afectats per realitzar i connectar amb aquestes rotondes d'enllaç, en total abasta 920 m<sup>2</sup>.

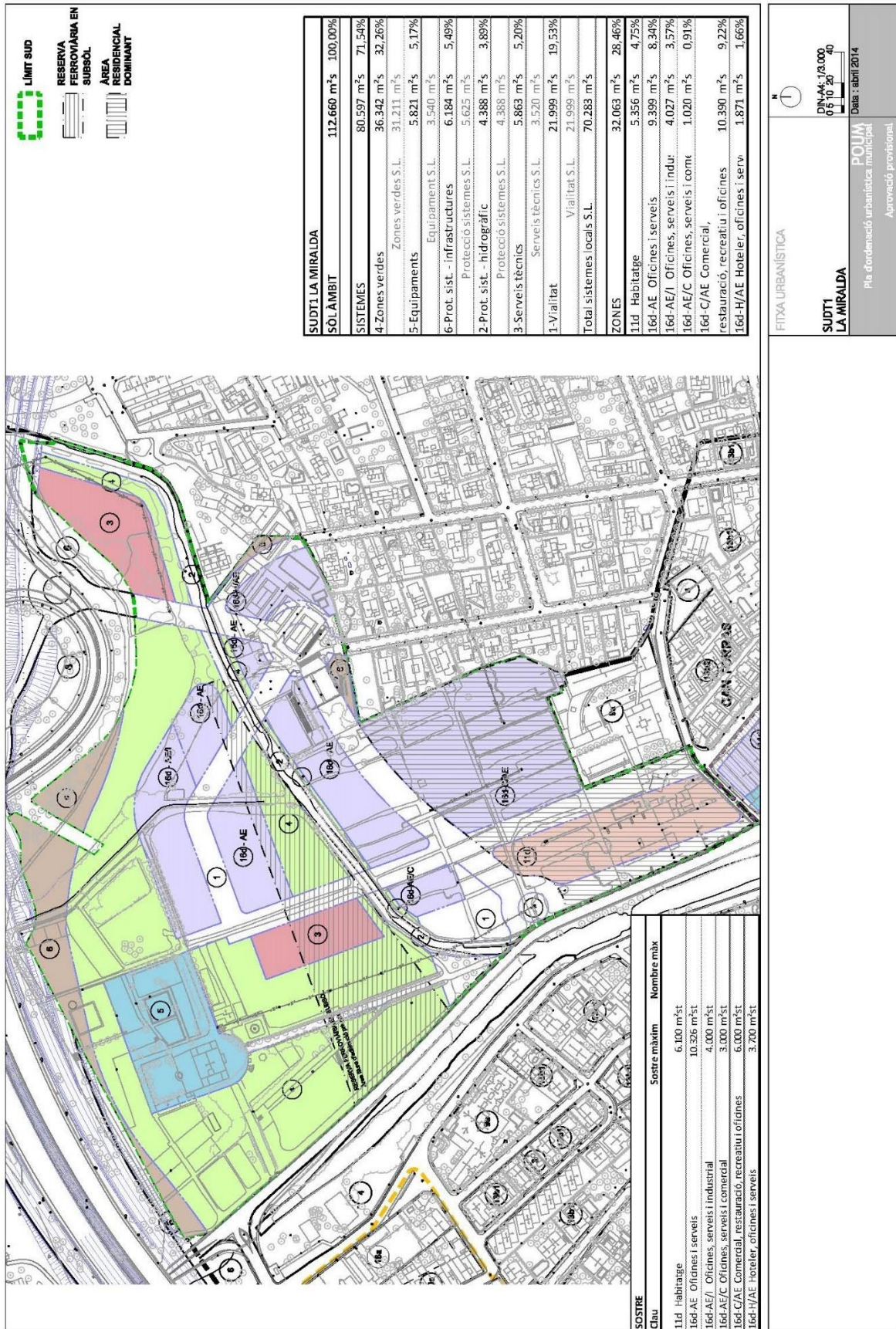
Implantar una bassa o dipòsit d'aigües pluvials amb els objectius, de regular les avingudes d'aigua de pluja, compensar la impermeabilització del nou sòl urbanitzat, i recuperar l'aigua de pluja per al reg.

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

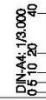
L'Agenda del POUM s'inicia l'any 2014. La urbanització del sector es desenvoluparà en tres quinquennis des de l'aprovació definitiva del POUM.

En el primer quinquenni es realitzarà la redacció i tramitació dels plans i projectes preceptius.

En el segon i tercer quinquenni s'executarà el desenvolupament del sector segons dues etapes a determinar pel Pla parcial.



FITXA URBANÍSTICA



DIN.A4: 1/3.000  
0 5 10 20 40

SUDT1  
LA MIRALDA

Pla d'ordenació urbanística municipal

POUM

Aprovació provisional

Data: abril 2014



El sector es troba delimitat al nord per l'autopista C-32, a l'oest per la carretera BP-5002 de el Masnou a Granollers, al sud per el carrer Emili Polit i la residència de Can Torras i a l'est per la part posterior de parcel·les residencials del terme municipal de El Masnou.

Tot i que de la fitxa urbanística se n'extreu una superfície de 112.660m<sup>2</sup>, s'ha realitzat un aixecament topogràfic recent, i s'han adaptat els llinars exteriors a la realitat física dels límits de les parcel·les afectades, d'aquest amidament en resulta una **superfície de 117.914,97m<sup>2</sup>**.

Aquest escriu resultant de 5.254,97m<sup>2</sup> sobre la superfície prevista en el POUM, representa un augment percentual del 4,664%, de manera que es compleixen les regles que fixa l'article "20. Precisió de límits" per tal de produir aquest ajustament.

Aquest ajustament s'ha realitzat superposant les finques cadastrals sobre l'àmbit inclòs en el sector, i ajustant sobre la realitat física del territori representada a l'aixecament topogràfic realitzat, anant als peus o caps dels talussos que marquen els predis dominants o servents, així com als murs existents en diverses zones, especialment en la delimitació del torrent de Rials, i les parcel·les residencials edificades dins del terme municipal de El Masnou.

### **2.2.2. Qualificacions previstes al sector**

Per al desenvolupament d'aquest sector cal seguir les determinacions del POUM, que fixa quines son les claus urbanístiques a utilitzar, a continuació s'adjunten les descripcions de dites claus:

#### **“ SECCIÓ QUARTA. ZONA 11. VOLUMETRIA DEFINIDA.**

##### **Article 222. Definició, objectius i àmbit.**

L'objectiu principal és ordenar els teixits consolidats i mantenir la mateixa regulació del planejament aprovat anterior al POUM, sempre i quan no sigui incompatible amb les estratègies del nou pla.

La qualificació "Volumetria definida" clau 11, forma part del sòl urbà consolidat, s'assigna als solars situats fora del nucli antic on les condicions d'ordenació i d'edificació s'han consolidat o definit d'acord amb una llicència d'edificació o un planejament derivat, anterior o en desenvolupament del PGO. En el cas de manca de regulació específica d'un planejament anterior es regula a cada subclau urbanística amb paràmetres com, ocupació, volumetria, sostre, densitat i condicions d'aprofitament resultants de la concessió de la llicència corresponent.

La regulació de les diferents qualificacions de "Volumetria definida" clau 11, està recollida als plànols P5 "Qualificació sòl urbà i urbanitzable" a escala 1/2000, conjuntament amb la normativa i les fitxes dels sectors de nova ordenació.

L'ús principal de la qualificació "Volumetria definida" clau 11 és el d'habitatge en qualsevol de les tipologies, unifamiliar en filera, unifamiliar aïllat i plurifamiliar, sempre sota un model d'implantació de volumetria definida específica. A cadascuna de les subclaus s'hi admeten altres usos complementaris com el comercial, les oficines, els serveis professionals i un industrial específic.

El nivell de consolidació urbana en la majoria de les diferents subclaus és total, llevat d'aquells àmbits de sòl urbà no consolidat qualificats de "Volumetria definida en desenvolupament del POUM" clau 11d, on la regulació de cada subclau s'estableix a la fitxa de cada polígon o sector de planejament i a la normativa.

També formen part de la qualificació "Volumetria definida" clau 11 les actuacions amb règim de protecció oficial, ja siguin existents o de nova creació, les quals, poden estar vinculades al desenvolupament d'anteriors sectors de planejament, clau 11chp, o les qualificades de protecció oficial amb la clau 11hp.

La subzones qualificades de volumetria específica que tenen l'ordenació i els paràmetres fixats abans del POUM mantenen, majoritàriament, les regulacions o les condicions d'edificació aprovades al planejament anterior o a la llicència corresponents, són els solars qualificats amb les subclaus urbanístiques, 11a, 11b i 11c, tant si es van establir amb paràmetres anteriors al desenvolupament del PGO o posteriors al PGO.

L'àmbit d'aplicació d'aquesta qualificació està regulat als plànols P5 'Qualificació sòl urbà i urbanitzable' a escala 1/2000, i s'identifiquen amb la clau urbanística 11.

En la qualificació "Volumetria específica" clau 11 s'estableixen sis subzones:

**11a** Edificació consolidada anterior PGO 1987

**11b** Volumetria definida per Pla anterior al PGO

**11c** Volumetria definida en desenvolupament del PGO

**11chp** Volumetria definida per a habitatge de protecció pública en desenvolupament del PGO

**11hp** Volumetria definida per a habitatge en règim de protecció pública

**11d** Volumetria definida en desenvolupament del POUM

#### **Article 223. Sistema d'ordenació.**

Les subzones de "Volumetria definida" clau 11, poden acollir tipologies d'edificació unifamiliar o plurifamiliar, amb ordenació específica d'alineació a vial, aïllada o mixta.

La regulació general i particular de l'ordenació a les subclaus amb edificacions consolidades anteriors al POUM la determinen els planejaments i les llicències d'edificació aprovades anteriorment, les quals, van establir la seva implantació i el POUM les incorpora com a pròpies.

Per altra banda, a la qualificació de la subzona 11d s'estableix la regulació general i particular de les noves implantacions proposades pel POUM mitjançant les fitxes normatives dels sectors i polígons.

...

#### **6. 11d Volumetria definida en desenvolupament del POUM**

Edificacions de volumetria específica situades dins de sectors de nova creació del POUM on l'ordenació, els aprofitaments i les càrregues urbanístiques s'estableixen mitjançant el planejament derivat corresponent a cada sector o polígon. Les qualificacions amb subclau 11d hauran de respectar els estàndards de la fitxa corresponent i la seva regulació.

Els paràmetres bàsics per a l'ordenació i regulació de la qualificació "Volumetria definida" clau 11 són: l'alineació o reculada respecte del carrer, l'alçada referida a parcel·la, el nombre de plantes, l'ocupació de la parcel·la, l'índex d'edificabilitat neta, les separacions a llindars i els usos.

### **SECCIÓ VUITENA. ZONA 16. PRODUCTIU: OFICINES, COMERCIAL I SERVEIS.**

#### **Article 249. Definició, objectius i àmbit.**

Qualificació assignada a terrenys situats en sòl urbà i en sòl urbanitzable destinat a usos productius d'oficines, comercial i serveis. Els àmbits delimitats amb aquesta qualificació ja tenen establerts els usos com a preexistent, total o parcialment, són usos i aprofitaments a mantenir i a ampliar.

La qualificació "Productiu" clau 16, abasta diferents àmbits regulats en detall als plànols P5 "Qualificació sòl urbà i urbanitzable" a escala 1/2000.

L'objectiu és garantir una major diversitat dels usos admesos per aquesta qualificació dels quals Alella en pot augmentar el sòl i el sostre disponible. Els àmbits concrets, són:

- La parcel·la amb edificació aïllada que forma cantonada entre la riera Fosca i el passatge Germans Aymar i Puig i, les parcel·les amb façana a la Riera Principal entre el carrer del Llorer i el carrer de la Font, totes amb edificació aïllada.
- Les finques amb edificació alineada al carrer situades a la part inferior de l'illa del barri Montals, delimitada pels carrers Àfrica i Maresme,

- La parcel·la situada amb façana a la Riera Fosca números 11 a 29 i al passeig dels Germans Aymar i Puig, 4.
- Per altra banda, el sector de sòl urbanitzable delimitat, SudT1 La Miralda, també té assignada aquesta qualificació arran dels usos productius que s'hi ha d'implantar dins d'una àrea de "nova centralitat". La seva regulació bàsica s'estableix a la fitxa del sector de sòl urbanitzable, mentre que l'ordenació i la regulació definitives les establirà el futur Pla parcial.

En la qualificació "Productiu d'oficines, comercial i serveis" clau 16, el POUM estableix les següents subzones:

**16a** Aïllada d'usos singulars o mixtes

**16b** Alineada a vial d'usos singulars o mixtes

**16c** Volumetria definida en desenvolupament del PGO

**16d** Edificació a definir dins un sector POUM

#### **Article 250. Sistema d'ordenació.**

El sistema d'ordenació del sòl productiu és diferent a cadascuna de les subclaus que regulen la qualificació "Productiu d'oficines, comercial i serveis" clau 16, a causa de les diferents intensitats i models d'implantació el sòl urbà.

...

#### **4. 16d Edificació a definir dins un sector POUM**

Ordenació i regulació bàsica a la fitxa del sector "La Miralda SUDT1" i al futur pla parcial.

La regulació gràfica de les subzones 16a, 16b i 16c s'estableix en detall als plànols P5 "Qualificació sòl urbà i urbanitzable" a escala 1/2000.

Els paràmetres bàsics per a l'ordenació i regulació d'aquesta zona són: l'alineació o reculada respecte del carrer, l'alçada, el nombre de plantes, la fondària edificable, l'ocupació de la parcel·la, l'índex d'edificabilitat neta, les separacions a llindars i els usos."

#### **2.2.3. Reserves per habitatges de protecció oficial**

L'article 57.3 del TRLU, modificat pel Decret 17/19, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge determina:

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

Si bé el POUM d'Alella, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona per acord adoptat en data 16 de juliol de 2014, contempla en la fitxa del sector una reserva per habitatge protegit del 20% destinat a règim general i 20 % destinat a règim concertat, i que aquesta reserva és superior a la que determina l'article 57.3 TRLU abans transcrit, a l'objecte de donar compliment als objectius i determinacions del Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, el present Pla Parcial contempla una reserva del 40% del sostre residencial destinat a habitatge de protecció general en règim d'arrendament, regulant, en la corresponent normativa urbanística, la impossibilitat de divisió en propietat horitzontal dels habitatges destinats a l'esmentat règim.

### **2.3. ELS OBJECTIUS DEL PLA PARCIAL**

Els objectius que fixa el POUM per al sector son:

- Establir un àmbit destinat a l'activitat econòmica, productiva i de serveis, que completi el teixit urbà existent i garanteixi la preservació de la Miralda i els espais lliures del seu entorn, el qual forma part i s'integra dins les previsions del Pla Territorial Metropolità de Barcelona com a àrea funcional estratègica metropolitana, art. 3.7 del PTMB.
- Destinar sòl a la construcció d'habitatge plurifamiliar en front a l'actual carretera BP-5002, en continuïtat amb les edificacions de la cantonada amb el carrer Guillerries, just a l'altre costat respecte la benzineria,
- Destinar sòl a la implantació d'usos comercials, hotelers, recreatius i de restauració per tal d'impulsar la diversificació d'usos locals.
- Reservar el sòl corresponent a la futura variant de la BP-5002 i el del pas del ferrocarril soterrat de la línia interior del Maresme amb una franja lliure d'edificació major de 50 metres d'amplada que el Pla parcial haurà de reservar o concretar durant la seva tramitació.
- Concretar l'àrea de reserva de sòl per a la implantació de la futura estació del ferrocarril, que serà soterrada i estarà lliure d'edificació privada en superfície. És una àrea de forma trapezoidal on s'hi pot encabir la superfície d'un rectangle de 30 x 200 metres. Així mateix, reservar espai d'un aparcament dissuasiu tipus "park and ride" per facilitar-ne l'intercanvi modal.
- Restaurar ambientalment el torrent de Rials a cel obert, i executar el passeig paral·lel al torrent que constituirà la línia de separació entre el nou teixit i el futur parc urbà de la Miralda, respectant i consolidant els murs actuals de pedra i enderrocant els murs de formigó situats a l'alçada del tennis Trebol. Caldrà donar un tractament general naturalitzat a la riera i garantir la capacitat de canalització de les aigües d'acord amb els períodes de retorn de 10, 100 i 500 anys.
- El futur Pla parcial concretarà la millora de la connexió del torrent de Rials amb la Riera Principal, d'acord amb els requeriments tècnics de l'estudi d'inundabilitat preceptiu i els requeriments del titular o gestor del torrent.
- Obtenir el sòl necessari i construir, les dues rotondes situades a cada extrem de la variant que circula per l'interior del sector, per enllaçar la variant de la BP-5002 i la C-32 (Ronda Maresme).
- Destinar la torre de la Miralda a sistema d'equipament públic per tal d'ubicar-hi, el centre d'activitats locals de negocis i de convencions vinculat al Pla parcial, així com altres usos d'equipaments complementaris.
- Obtenir la cessió de la Miralda, atès l'increment dels aprofitaments del sector respecte els establerts pel Pla general revisat, així com, la cessió dels espais lliures i de les captacions d'aigua situats a l'entorn de la Miralda, per tal de garantir la conservació del patrimoni i perquè el conjunt constitueixi el parc urbà central d'Alella. El parc estarà vinculat al passeig de la Riera i al parc del Canonge. L'extensió i la centralitat dels espais lliures del parc i de la Miralda, contribuirien a estructurar i a reforçar la centralitat local d'aquest lloc tangent a l'eix de la riera principal.
- Reservar sòl per a sistema d'equipaments tècnics amb ús de possible deixalleria urbana, situada a un extrem del sector i al costat de la rotonda de la ronda Maresme. El sòl de sistema està apartat de l'activitat del parc productiu i del teixit residencial d'Alella, però molt ben comunicat amb tot l'entorn.
- Construir un nou pont per a vianants que connectarà el parc de la Gaietana i el parc de la Miralda a través del carrer Ametllers, amb l'objectiu d'assolir una millor connectivitat de la vialitat local entre els dos costats de la Riera Principal.
- Garantir els enllaços del sector als eventuais carrils laterals de la C-32, Ronda del Baix Maresme. La nova vialitat del sector permetrà enllaçar amb els carrers Penedès i Vallès de El Masnou. La via urbana perimetral situada dins el terme municipal de El Masnou enllaçarà la rotonda nord del sector amb l'avinguda Joan XXIII, la prolongació del carrer Pollancre Goleta Constanza també connectarà amb la via perimetral.

- Millorar la connectivitat del transport públic, les bicicletes i els vianants tant a nivell local com intermunicipal.
- Garantir la inserció del nou sector dins l'entorn urbà local, en continuïtat amb el barri de Can Sors, així com la continuïtat del parc de la Miralda amb el passeig de la Riera d'Allella i el parc del Canonge situats a l'altre costat de la riera.
- Urbanitzar i garantir la connexió de tots els serveis del sector, així com totes aquelles mesures ambientals i de sostenibilitat necessàries per assolir un creixement respectuós amb l'entorn.
- Possibilitar el desenvolupament de tots els terrenys i propietats situades dins l'àmbit que no disposen de totes les condicions de sòl urbà mínimes exigibles, d'acord amb la legislació vigent d'urbanisme, fet pel qual s'assigna aprofitaments i càrregues urbanístiques a tot el sòl del sector, en el marc del procés de revisió del planejament.
- Delimitació d'una àrea residencial dominant on situar-hi usos comercials en el marc de desenvolupament del pla parcial, aquesta àrea estarà directament inserida en el teixit residencial consolidat de l'entorn, tant d'Allella com del Masnou.

#### **2.4. CARACTERÍSTIQUES NATURALS DEL TERRITORI.**

Allella forma part de la comarca del Maresme, reconeguda com a tal per la Generalitat republicana a partir dels estudis del geògraf Pau Vila, l'any 1936. La pertinença d'Allella al seu àmbit comarcal és indiscutible, tant per raons històriques, geogràfiques i climàtiques, com per la pròpia voluntat dels seus habitants.

La comarca s'estén al llarg d'una estreta franja de terra situada entre la façana litoral i els vessants de la Serralada Litoral (la Conreria- Sant Mateu-Céllecs i el Montnegre-Corredor, amb una altitud que oscil·la entre els 500 i els 700 metres), solcada per petites valls transversals i drenada per tot un seguit de rieres. Les conques hidrològiques són la base de l'estructura territorial, paisatgística i, fins i tot, urbana.

El Maresme era una comarca amb una potent base agrícola que va funcionar relativament autònoma de l'àrea de Barcelona fins a l'obertura de l'autopista C-19 l'any 1968 (ara C-32) i l'increment del sòl residencial, que l'han incorporat de forma molt ràpida a la dinàmica metropolitana.

A efectes funcionals, la comarca del Maresme s'ha estructurat tradicionalment en tres espais: el Baix Maresme -en la zona compresa entre Allella i El Masnou, al sud, i Vilassar de Mar i Cabriels, al nord-; la regió de Mataró i el seu entorn, i l'Alt Maresme, en la zona que va d'Arenys fins a la Tordera.

El municipi d'Allella té una superfície 9,59 km<sup>2</sup> (9,72, segons l'amidament del POUM). Es troba situat a la part meridional de la comarca, a poca distància de la costa. S'estén en la vessant de marina de la Serralada Litoral, sobre l'eix de la riera d'Allella. Les cotes més altes corresponen als turons d'en Galzeran (477 m) i dels Figuerals (471 m). El nucli històric es troba a la confluència de les rieres de la Coma Clara i la Coma Fosca, a 90 m d'altitud.

En línies generals, el terme municipal s'assimila a un trapezi, la major dimensió del qual s'orienta en sentit Nord-Sud. En sentit Nord-Sud, i ben centrada sobre el territori, discorre la riera d'Allella o riera Principal, tributària de la Coma Clara i la Coma Fosca. Aigües avall, la riera d'Allella rep l'aportació del torrent o fondo de Rials, que drena la vall homònima.

El poble d'Allella té una situació similar a altres pobles de "dalt" del Maresme, al peu de la serra i en aquest cas, a la confluència de dues rieres que en davallen, la de la Coma Fosca i la de la Coma Clara, que formen la riera d'Allella, la qual desemboca directament a la mar creuant per la part més meridional del municipi de el Masnou.

L'anàlisi de les característiques del territori que segueix a continuació, no es tracta en particular de l'àmbit del sector, ni del municipi d'Alella en particular, sinó que comenta els trets principals del conjunt territorial formats per els municipis d'Alella, Teia i el Masnou.

### **2.4.1. Factors naturals.**

#### 2.4.1.1. El relleu.

El relleu dona lloc a una gran varietat d'entorns, des de la plana fins als cims dels turons, de gairebé 500 metres donant lloc a pronunciades vessants. Aquest relleu singular de la Serralada Litoral fa possible un dels eixos definidors de l'entorn natural dels municipis, és a dir, una xarxa hidrogràfica d'aigües superficials formada per torrents i rieres que desemboquen al mar.

Limitat pels relleus abruptes de la serralada litoral, de material saulonós més o menys cohesionat.

El relleu de l'àmbit està limitat pels relleus abruptes de la Serralada Litoral i configurat pels vessants i planes generades a partir de l'erosió d'aquesta Serralada. Es poden diferenciar tres tipologies de relleu:

- Per un costat els vessants de migdia, molt abruptes i poc consolidats, normalment situats sota la cota de 500 m.
- Un nivell o plataforma a mig vessant, entre les cotes 200-300 m, on trobem els primers assentaments humans (les vil·les de "Dalt", Teia i Alella).
- Una segona plataforma d'erosió, on disminueix el pendent i que és d'origen clarament al·luvial. S'hi troben els assentaments recents (el Masnou).

En quant a la posició del sector, queda marcat per les valls que el configuren, d'una banda està a la vessant est de la Riera d'Alella, i d'altra banda, es travessa per la vall del torrent de Rials d'est a oest. Topogràficament, el vèrtex nord est és el que té la màxima cota, i en oposició, el vèrtex sud-oest el punt més baix.

#### 2.4.1.2. Clima

La posició geogràfica i les condicions orogràfiques d'aquests municipis del Baix Maresme originen un microclima particular de la zona. Aquestes condicions micro-climàtiques han potenciat la fertilitat de la plana al·luvial donant lloc a unes condicions idònies que afavoreixen l'activitat agrícola, sobretot el de la vinya i els cultius hortícoles i ornamentals.

Per una banda, la seva condició de municipis litorals fa que gaudeixin d'unes temperatures temperades, les màximes a l'estiu no acostumen a superar els 30°C. A l'hivern les mínimes també es suavitzen i s'eviten les fortes glaçades gràcies per una banda a la proximitat al mar i per altra banda a l'efecte de barrera física de la Serralada Litoral sobre els vents que arriben de nord i nord-oest. Això afavoreix un règim tèrmic temperat, amb les mínimes superiors en relació a la Catalunya interior i a la costa més oriental. El clima resultant és mediterrani litoral, amb una temperatura mitjana anual de 16°.

La proximitat al mar i a recer de la muntanya també fa que sigui un territori amb una humitat relativa de l'aire força elevada, amb una mitjana anual del 72%.

Les precipitacions oscil·len entre els 600-700 mm anuals. Són característiques les pluges intenses de curta durada a mitjans d'estiu i fins la tardor, que provoquen fortes torrentades amb un elevat grau d'erosió i de perill en béns materials i humans.

L'orientació sud-est del vessant del Maresme de la serralada fa que l'exposició solar sigui molt bona.

#### 2.4.1.3. Hidrografia

La xarxa hidrogràfica principal esta formada per les rieres d'Alella i de Teià i tot un seguit de torrents d'escassa longitud amb conques petites, afluents de les mateixes rieres o que desemboquen directament al mar.

Els cursos d'aigua són de règim fluvial intermitent. Les rieres presenten una estructura ramificada, en forma d'arbre, amb un curs principal central i davallen en fort pendent o bé encaixades fins assolir la plana litoral.

La xarxa hidrogràfica ha estat utilitzada al llarg del temps com a via d'accés al territori, degut al seu pendent regular i per estar constituïda per un material saulonós.

El traçat d'algunes rieres i torrents coincideix amb carrers principals de les viles, com és el cas de la riera de Teià, en canvi, la riera d'Alella al seu pas pel centre urbà es troba soterrada.

La riera d'Alella es forma a partir de les rieres Coma Fosca i la Coma Clara. El tram urbà de la riera es troba soterrada i al tram de la seva desembocadura, coincidint amb el terme municipal de el Masnou, està canalitzada.

A part dels afluents de Coma Clara i Coma Fosca la riera arreplega aigua d'altres torrents, tals com, el Torrent de Vallbona, el Torrent del Sarau o el Fondo de Rials.

La riera de Teià recorre pel mig de la vall des de la Serralada Litoral fins al mar. Bona part del seu traçat és superficial exceptuant el tram des de l'entrada del municipi fins passat l'autopista C-32 que esta soterrat. A continuació la riera esta canalitzada amb murs de formigó fins la seva desembocadura al mar.

Aquesta riera arreplega les aigües de tot un seguit de torrents que arriben d'ambdues bandes: d'oest a est podem anomenar el Torrent de Can Lledó, el Torrent Santa Eulàlia, el Torrent del Molí, el Torrent del Mal Temps, el Torrent de Can Munt, el Torrent de Can Cambray, el Torrent de Can Nadal, el Torrent de Can Verger i el Torrent de la Murtrera.

Existeixen altres torrents, com el d'en Bloques i el de les Fosses, de recorregut molt curt que neixen al municipi de Teià i desemboquen directament a mar.

Els aqüífers són els dipòsits quaternaris situats en la plana litoral, es nodreixen principalment de l'aigua conduïda per les rieres i són pobres en recursos hidràulics. Desgraciadament estan contaminats per clorurs i nitrats (Font: Zones vulnerables a la contaminació de nitrats, Gencat). Constitueixen els recursos hídrics de l'agricultura de la zona.

Específicament, en el cas del SUDT1 "La Miralda", es troba l'afectació de dos torrents, la riera d'Alella, com a llera important, i el torrent de Rials que es afluent de la primera. Ambdues lleres habitualment no duen aigua, excepte en episodis de pluja, on recullen les conques properes i obtenen cabals molt importants.

En tot l'àmbit, es troben amb facilitat pous que capten aigua del subsol, que en aquesta zona es troba amb molta freqüència.

#### 2.4.1.4. Geologia i edafologia

Els principals materials geològics són les roques plutòniques i filonianes que donen lloc al batòlit característic de les muntanyes de la serralada litoral al nord de l'àmbit.

En el grup de les roques plutòniques, les més abundants, es destaca els granits i les granitoides de gra mitjà. Estan formades pel feldespats potàssic, quars, miques i plagioclases. En canvi les filonianes, menys presents, estan constituïdes per quars, haplites i pegmatites, pòrfirs granítics i monzogranítics. En els fons de les valls, en els torrents i rieres es troben materials sedimentaris sorrencs amb presència de llims d'origen al·luvial. En els fons de les vessants de les muntanyes hi ha restes de sedimentació d'origen col·luvial.

Les característiques del sòl esta determinada per la composició geològica original, per tant, el sòl esta format per dues tipologies de materials; al·luvials i col·luvials, i granits i granitoides,

El sòl d'origen al·luvial-col·luvial: Sòl molt sorrenc format a partir de la sedimentació de materials transportats. El pH. és lleugerament àcid i amb baixa concentració de matèria orgànica i són sòls molt poc evolucionats. Localitzats a les bases de les muntanyes, valls i rieres esdevenen la base física i nutricional de la major part dels conreus, excepte la vinya, comunitats de ribera i alzinars.

Els sòls granítics (granit-granodiorites): Són els sòls més abundants i es troben en diferents estats d'evolució, des de la roca mare fins a diversos estats de meteorització química, molt present a l'indret en forma de sauló. Sòls molt ben estructurats i evolucionats, amb força matèria orgànica i argiles. Aquests sòls, en general, són ocupats per comunitats arbòries madures, com ara alzinars i alzinars amb roures, però també per prats i herbassars, brolles i pinedes.

#### 2.4.1.5. Vegetació

S'entén per vegetació primitiva aquella que està constituïda per les comunitats climàtiques i permanents que teòricament existirien sense la influència de les activitats antròpiques ni de cap altre element pertorbador. A la major part de l'àmbit d'estudi aquesta vegetació seria l'Alzinar amb marfull (Viburno tini-Quercetum ilicis = Quercetum ilicis galloprovinciale pistacietosum), que dominaria a la plana i als vessants de solell. En canvi, als vessants més d'obaga la vegetació primitiva correspondria a l'Alzinar amb Roure (Viburno tini-Quercetum ilicis cerrioidetosum). A les zones més pobres i careneres s'hi trobarien com a comunitats permanents les Pinedes de Pi pinyer (*Pinus pinea*) i Pi blanc (*Pinus halepensis*). Als torrents i rieres s'hi trobaria una vegetació de ribera consolidada, amb comunitats ripàries com per exemple l'Alocar (Vincetoxicum viticetum agnicasti).

Pel que fa a la vegetació potencial, és possible la recuperació de l'Alzinar amb marfull als solells i de l'Alzinar amb Roures a les bagues de la Serralada. Un exemple seria la zona de Can Comulada a Alella que tot i haver-se cremat, a les obagues hi està regenerant l'Alzinar. Les Pinedes secundàries i els boscos mixtes es conserven transitòriament com un estat intermedi després d'una activitat pertorbadora.

D'altra banda, a la part baixa de l'àmbit d'estudi on s'hi troben la majoria dels camps de conreu i les zones urbanes, poden recuperar-se petits retalls de Pi i Alzina formant un mosaic agro-forestal.

De la vegetació actual, cal destacar en l'àmbit dels municipis de la diagnosi la remarcable dualitat de dues zones ecològica i paisatgísticament diferenciables, i segregades per les infraestructures i el sòl urbanitzat. La vegetació actual no és res més que el resultat de les accions de tota una sèrie de factors que han condicionat el seu estat i la seva distribució en el territori.

Un factor determinant durant segles ha estat el domini antròpic del territori. L'home ha modificat l'entorn natural d'Alella, Teià i el Masnou en funció de les seves necessitats. Cal esmentar que la majoria d'assentaments humans s'han establert durant segles a la franja litoral.

Això ha permès el manteniment dels boscos de la Serralada Litoral, tot i que la recurrència dels incendis forestals en els darrers 25-30 anys ha ocasionat una modificació de l'estructura i composició específica dels mateixos. En contrapunt, la vegetació litoral ha sofert la majoria de pressions i ha arribat a minvar fins gairebé la seva desaparició.

Als municipis de "Dalt" es concentra la major part de sòl forestal, coincidint amb bona part de la superfície inclosa dins el Parc Natural de la Serralada Litoral. Aquest, està dominat per Pinedes de Pi pinyer (*Pinus pinea*) sovint formant un mosaic amb zones de brolles i prats. Aquestes pinedes acostumen a ser masses residuals que s'han conservat després dels incendis. Com a espècie secundària s'hi troba el Pi blanc (*Pinus halepensis*).

A banda de les pinedes, a les obagues s'hi troben Alzinars joves, sovint esclarissats que estant regenerant després del pas del foc. Hi ha petits retalls on també hi apareix el Roure. (ex. Obagues



de la urbanització de Can Comuleda i Mas Coll o a l'espai entre el torrent del Verger i de la Murtrera).

De forma anecdòtica s'hi troben plantacions de Pi pinastre (*Pinus pinaster*), que ocupen superfícies petites i aïllades unes de les altres (tan sols representen un 0,5% de la superfície total).

L'altre ecosistema present en l'àmbit d'estudi són les formacions de brolles (Garriga amb estepes, brolla d'estepes i bruc boal, brolla d'albada, etc.) originades per l'alteració de les formacions vegetals més madures. Ocupen espais inicialment degradats (alteracions antròpiques o d'origen natural) i en regeneració. Són ecosistemes en transició que poden evolucionar amb el pas del temps a boscos madurs o si més no, esdevenir formacions arbrades o parcialment arbrades. Les brolles estan constituïdes per vegetació molt xeròfita adaptada a les sequeres estivals i amb una estratègia d'economia hídrica. En l'àmbit d'estudi s'hi troben principalment les Brolles comunes de bruc boal formades per Bruc boal (*Erica arborea*), estepa borrera (*Cistus salviifolius*), estepa negra (*Cistus monspeliensis*), estepa blanca (*Cistus albidus*), bruguerola (*Calluna vulgaris*), gatosa (*Ulex parviflorus*) i la ginesta (*Spartium junceum*), entre d'altres espècies. En la majoria de les zones on predomina aquesta formació vegetal l'arbrat és nul o té un recobriment molt baix, acostumat a ser claps de peus dispersos de Pi pinyer o regeneració d'Alzina.

La part baixa de l'àmbit d'estudi es correspon a la zona d'ús més agrícola i amb una major pressió urbanística. Per això, en aquesta zona les formacions arbòries o arbustives ocupen els espais intersticials que queden entre les zones urbanes i els camps de conreu (en actiu) o bé es troben envaint aquells camps que estan abandonats. Principalment són prats i herbassars on l'espècie dominant és el fenàs (*Brachypodium phoenicoides*) i el llistó (*Brachypodium retusum*). En forma de claps apareixen Pinedes de Pi pinyer enmig dels herbassars, sent més compactes a Alella i més disperses a Teià.

Cal destacar que alguns dels retalls de Pi pinyer que es troben en aquesta zona ocupen llocs emblemàtics i que per tant s'han conservat aquestes formacions, amb un objectiu social. Un exemple és el cas del Bosquet d'Alella.

D'altra banda, de forma anecdòtica destacar que resseguint els marges dels camps de la Vall de Rials s'hi troben Alzines que s'han conservat i formen part del paisatge tradicional.

La vegetació de ribera és gairebé inexistent a causa de les condicions geomorfològiques del territori i perquè estan altament degradades. La comunitat més abundant relacionada amb els torrents i rieres està formada per la canya (*Arundo donax*) que ha arribat a desplaçar a la resta d'espècies ripàries autòctones (a la cartografia descrita com a vegetació higròfila). Alguns exemples d'aquesta formació es poden veure en les capçaleres del torrent Fondo de Rials.

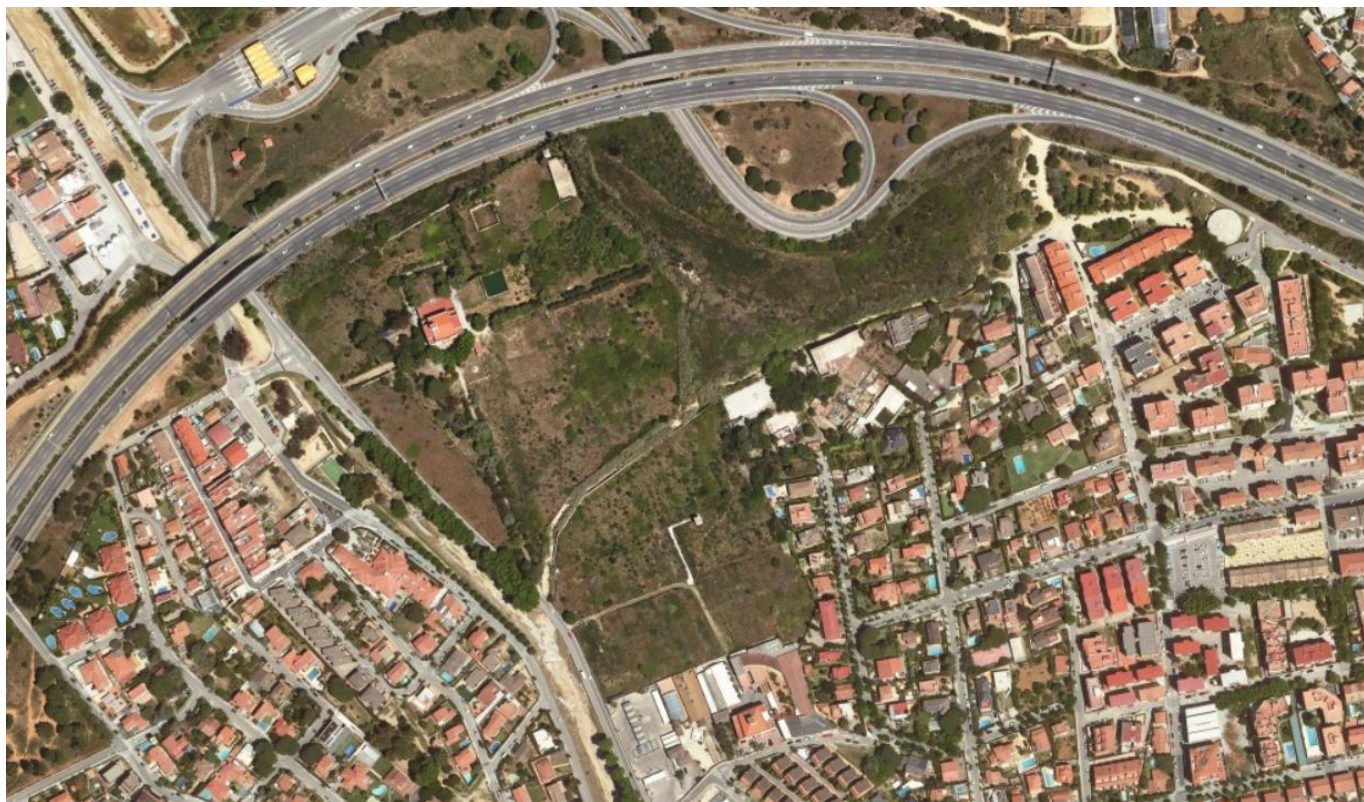
Els alocs (*Vitex agnus-castus*), arbust caducifoli associat als marges de rieres i torrents, estan en regressió enfront de la canya. Els trobem als marges del torrent del Fondo de Rials (en la Vall de Rials), gràcies a la revegetació efectuada, també hi ha un exemplar aïllat al costat de la urbanització els Ametllers de el Masnou en el mateix torrent.

Entre les comunitats vegetals presents dins l'àmbit de la diagnosi se'n troben algunes de considerades hàbitats d'interès comunitari segons la Directiva 92/43/CE relativa a la conservació dels hàbitats naturals i de la fauna i flora silvestres:

- Alzinars i Carrascars. Hàbitat d'interès comunitari, no prioritari.
- Pinedes mediterrànies. Hàbitat d'interès comunitari, no prioritari.

Aquests hàbitats ocupen una superfície total de 448,5 ha, de les quals 87,96 ha es corresponen a la categoria dels Alzinars i Carrascars i la resta a Pinedes Mediterrànies.

Concretament en el sector, en la actualitat no hi ha gaire vegetació, a part de la que trobem com a vegetació de ribera al voltant del torrent de Rials.



A part d'això, com es veu a la imatge, trobem la vegetació associada als jardins i camins de la torre de "La Miralda", que no es tracta pròpiament de vegetació, sinó més aviat de plantacions ornamentals, en la actualitat més descuidades del que possiblement van estar en un passat.

Els bancals que envolten a la torre, en altres temps eren plantacions de vinya que actualment han desaparegut.

En el límit nord del sector, trobem algunes plantacions d'arbrats a les zones de protecció de les autopistes, així com plantacions arbustives que creixen de manera incontrolada en els marges i talussos de les vores dels vials.

## **2.4.2. Factors humans.**

### 2.4.2.1. Usos del sòl.

Els usos dels sòls es poden agrupar en tres grans grups (Boscós, espais agrícoles i zones urbanes). A l'àmbit de la diagnosi els espais urbans i les infraestructures (autopistes) ocupen més d'un terç de la superfície (representa quasi un 38% de la superfície total). Els espais antropitzats i urbanitzats s'estenen formant un continu a la franja litoral (Masnou), els assentaments es situen a les valls de les rieres dels pobles de "Dalt" i les urbanitzacions als vessants de la Serralada Litoral (Alella Parc, Can Comulada- Coma Fosca, Mas Coll, Can Magarola, Font de Cera, Assumpció, Gran Vista, Santa Fe, les Delícies i La Molassa).

Els municipis de major superfície són els de muntanya, Alella i Teià, però el més urbanitzat és el costaner: el Masnou, que presenta un 70% de sòl ocupat per terreny urbà o industrial.

Als espais intermedis lliures dels fons de vall i zones planeres es situen els conreus que són d'horta o regadiu, així com la vinya, especialment als termes d'Alella i Teià.

Els espais forestals dominen als vessants de la Serralada litoral, tot i que comparteixen aquest espai amb les urbanitzacions i algunes parcel·les de vinyes.

### Zones urbanes

La majoria de zones urbanes estan ocupades per dues tipologies d'urbanització amb una certa quantitat de vegetació:

- Urbanitzacions que formen part d'un teixit continu amb el Masnou, i que representen una superfície d'unes 131 ha.
- Urbanitzacions aïllades que es situen a les carenes, són les que major impacte ambiental i paisatgístic comporten, representen en el cas d'Alella i Teià un 33,2% de la superfície total urbana.
- Les àrees industrials s'ubiquen sobre els límits amb els terrenys agrícoles i estan avançant sobre aquests.

L'autopista C-32 i les seves servituds ocupen una superfície aproximada de 22,97ha el que representa l'1,17% del total del territori.

Segons les dades de la taula usos del sòl, les zones urbanes representen un 37,9% del total de la superfície de l'àmbit, el que es correspon a unes 742ha.

En el àmbit del SUDT1, la intervenció humana és palesa per la construcció de la torre de la Miralda i la incipient urbanització dels seus voltants.

### Espais agrícoles

Els espais agrícoles ocupen el 16,34% del total de la superfície de l'àmbit.

Les vinyes en actiu constitueixen bona part de les superfícies conreades. Aquest conreu de gran importància econòmica i cultural dona lloc a la Denominació d'Origen ALELLA, i té una llarga història que té les seves arrels a la cultura romana.

La resta de tipologies de conreu és vestigial exceptuant la vall baixa de Rials i les planícies de Teià i el Masnou, on hi ha una important producció d'hortalisses, flor i planta ornamental en hivernacles i vivers.

Segons la taula usos del sòl es pot veure que la vinya és el cultiu de major importància (en quan a superfície i a importància econòmica), representa un 7,33% del total de la superfície de l'àmbit. En el cas d'Alella representa el 58,11% i en el cas de Teià quasi el 30% del total de la superfície conreada.

L'horta i el cultiu de planta ornamental i flor en hivernacles també té una repercussió important (en conjunt representen quasi un 5% de l'espai agrícola). En el cas dels cultius en hivernacle aquests es troben ubicats principalment al municipi de Teià, a les zones planeres entre l'Autopista i la N-II i delimitades per la Riera de Teià. En el cas dels cultius d'horta la distribució és més dispersa i es troben en els entorns dels nuclis urbans, i en el cas de Teià també en la zona agrícola on s'ubiquen els hivernacles.

Pel que fa als fruiters tenen una importància molt menor, en el conjunt de l'àmbit.

Com s'ha comentat anteriorment, les terrasses que hi ha al voltant de la torre de La Miralda, havien estat plantacions de vinya, molt freqüents a la zona, de les quals se'n feia l'explotació per a la elaboració de begudes.

### Bosc

Les zones arbrades, és a dir el bosc clar, el bosc dens i el bosc de ribera representen un 19,23% de la superfície total de l'àmbit. Les superfícies forestals no arbrades representen un 20,25% del total de l'àmbit, considerant els matollars i els prats i herbassars dins d'aquesta categoria. En total la superfície considerada forestal representa quasi el 40% del total de la superfície de l'àmbit.

En el cas del municipi d'Alella, la superfície forestal representa el 45,34% de la superfície total del municipi. Els boscos ocupen una superfície de 228,3 ha, representant el 23,82% del total de la

superfície municipal, amb una major proporció de bosc dens (15,50%). En el cas dels matollars ocupen una superfície menor i són el 8,42% del total del municipi. Aquests conjuntament amb els boscos es troben ubicats principalment a la Serralada Litoral. Pel que fa als prats i herbassars, representen el 13,10% del total de superfície municipal. Pel que fa a la vegetació de ribera (canyissars,...) la seva representació és anecdòtica.

En el cas del municipi de Teià, la superfície forestal representa quasi el 50% de la superfície total. Els boscos ocupen una superfície de 146,89 ha (un 22,16% del total de la superfície forestal). Aquests estan desglossats en boscos clars (un 6% aproximadament) i boscos densos (un 16,19%). Pel que fa als matollars i prats i herbassars representen el 27,36% del total de la superfície forestal. Pel que fa a la vegetació de ribera passa igual que a Alella, la seva representació és purament anecdòtica.

En el cas del municipi de el Masnou, la superfície forestal és molt baixa, representa tan sols el 3,58% de la superfície municipal. El 0,66% es correspon a boscos clars i boscos de ribera, i són petits retalls de zones arbrades situades a la Riera d'Alella principalment. El 2,91% restant es correspon a prats i herbassars, principalment de zones antigament conreades.

Les zones nues es corresponen a zones sense vegetació molt erosionades i que estan en zones molt afectades per les diferents infraestructures (vores de l'autopista, zones amb processos d'urbanització...).

## **2.5. USOS, EDIFICACIONS I INFRAESTRUCTURES D'INTERÈS**

### **2.5.1. Infraestructures i serveis existents.**

La informació sobre les infraestructures existents a l'àmbit s'han obtingut mitjançant la plataforma ewise de ACEFAT i s'ha completat amb informació facilitada per les companyies subministradores.

#### **2.5.1.1. Accessos i comunicacions.**

El sector que ens ocupa no té un accés puntual, sinó que es troba envoltat de zones urbanes consolidades, i per tant, funciona més aviat com un nexa d'unió d'aquestes zones que com un ens autònom al qual cal accedir.

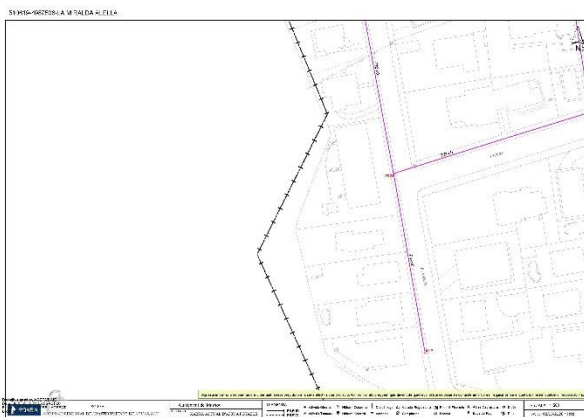
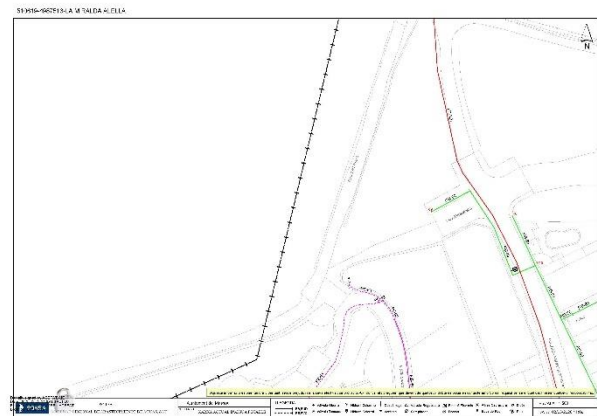
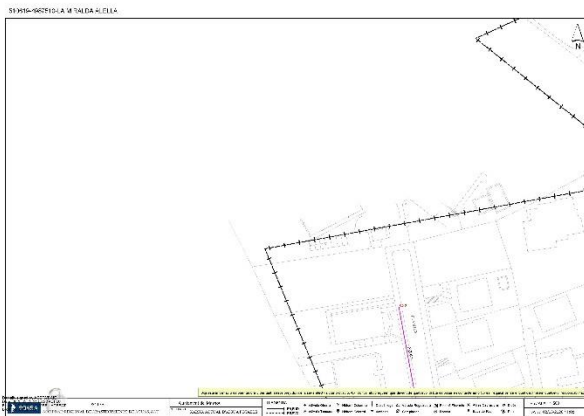
El sector limita amb dues vies de circulació vertebradores del territori, al nord amb la autopista C-32 i a l'Oest amb la carretera BP-5002. A la banda sud-est limita amb el nucli urbà dins el terme municipal de El Masnou, amb el que mantindrà la continuïtat d'algunes de les vies.

La vialitat del nou desenvolupament, comunicarà aquestes vies de manera que permetrà una millor comunicació de tota la zona.

#### **2.5.1.2. Xarxa d'abastament d'aigua potable.**

La companyia SOREA abasteix d'aigua potable a les edificacions existents de l'àmbit, per tant no hi ha cap dificultat per abastir la resta de l'àmbit.

Als carrers confrontants a l'àmbit, dins del terme municipal de el Masnou, també existeix xarxa d'aigua soterrada, tant al carrer del Vallès, com al carrer del Bisbe Sanaüja.

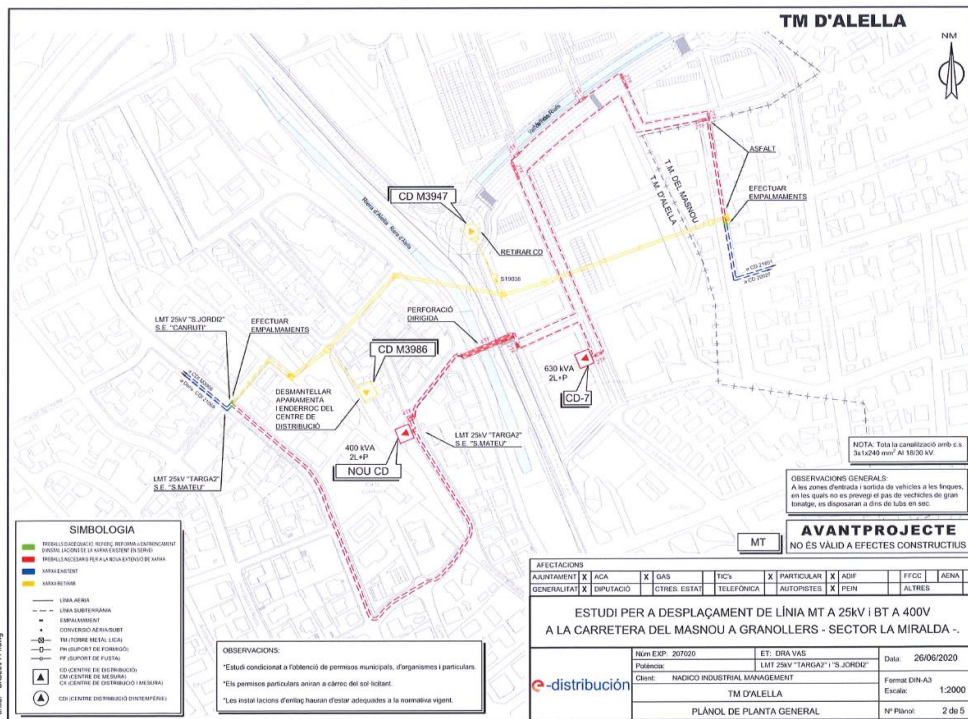


Es considera garantit el subministrament d'aigua potable al sector.

### 2.5.1.3. Xarxa elèctrica.

Las companyia que subministra el municipi actualment es ENDESA. Per l'interior de l'àmbit discorren línies de distribució en MT i fins i tot trobem un centre de distribució d'energia.

S'ha realitzat la consulta a la companyia, tant per la eliminació d'aquests elements, com per la connexió de la futura nova xarxa. Des d'aquestes línies es podrà alimentar el desenvolupament del sector, tanmateix, cal realitzar millores a gran part de la xarxa de distribució d'energia elèctrica dels voltants, s'adjunta plànol realitzat per la companyia, tot indicant els treballs de millora de la xarxa actual.



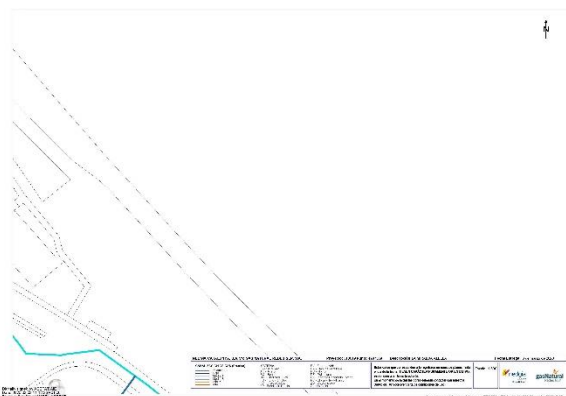
Es considera garantit el subministrament elèctric del sector, atenent a que la companyia ha realitzat el projecte d'alimentació del sector amb totes les garanties.

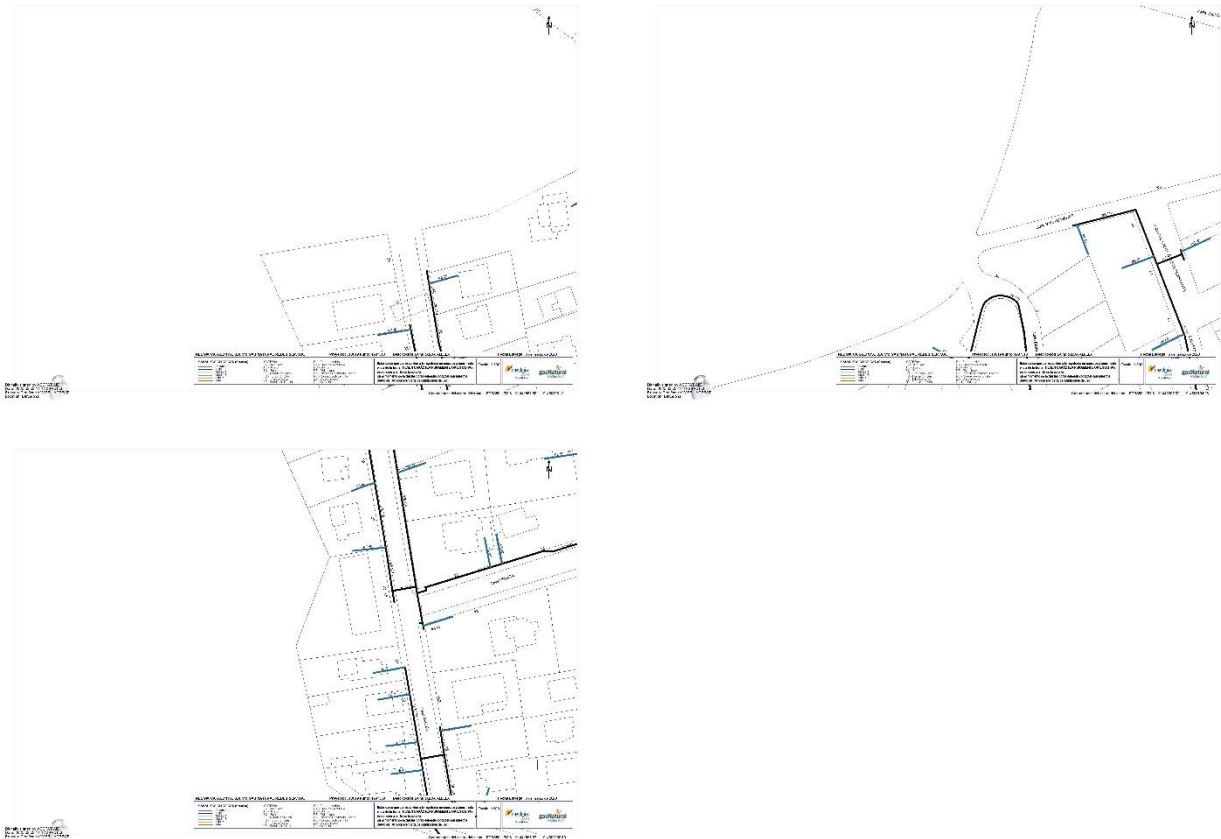
#### 2.5.1.4. Xarxa de gas natural.

Segons la informació facilitada per la companyia subministradora de gas natural al municipi d'Alella, NEDGIA / Gas Natural, no hi ha gas a l'interior del sector, però si el trobem a la seva part exterior però confrontant al sector, ja que moltes de les edificacions que trobem al voltant gaudeixen d'aquest servei.

Troblem una xarxa que discorre per les voreres del carrer Vallès, dins el terme municipal de el Masnou, que es directament confrontant a l'àmbit.

També hi ha una xarxa que discorre per els carrers paral·lels a la riera, a l'oest del sector, tant per l'avinguda dels Rosers, com per l'avinguda de les Acàcies.





Es considera garantit el servei de gas al sector a través d'aquests punts de connexió.

#### 2.5.1.5. Xarxa de telecomunicacions.

La xarxa de telecomunicacions existent al municipi, és principalment, la de la companyia Telefònica que té xarxa per tots els voltants.

De la mateixa manera que amb el gas, trobem la xarxa de telecomunicacions al carrer del Vallès, on les parcel·les ja son ocupades, i també trobem xarxa a la part superior del carrer Bisbe Sanaüja. També trobem una línia de transport que circula per el límit oest del sector, i la que discorre per les Avingudes de les Acàcies i del Roser, a l'altra banda de la riera d'Alella.

La xarxa existent es a base de prismes realitzats amb canonades de PVC i PE que connecten les arquetes tipus M de tota la zona, previsiblement, aquesta xarxa encara disposa de capacitat per a la seva ampliació.

Es considera garantit el servei de telecomunicacions al sector.

#### 2.5.1.6. Enllumenat

El sector disposarà d'una xarxa d'enllumenat públic. Per subministrar aquesta xarxa caldrà la instal·lació d'un quadre d'enllumenat nou.

#### 2.5.1.7. Residus sòlids.

Alella disposa de diferents illes de recollida selectiva per tot el municipi per garantir una ciutat neta i sostenible. Per tal de fer la recollida selectiva es disposa de contenidors del tipus:

- fracció orgànica
- paper i cartró
- envasos de vidre
- envasos lleugers (plàstic, brics, llaunes)
- rebuig

Els residus que no es poden dipositar en els contenidors anteriors s'han de portar a la Deixalleria, o bé a les mini deixalleries. Diàriament es recull la fracció orgànica i el rebuig. Les recollides de paper i cartró, envasos de vidre i envasos lleugers tenen diferents freqüències en funció de les necessitats. Les andròmines es recullen un cop per setmana i els sacs de poda es retiren sota demanda.

Una vegada desenvolupat el sector, a la zona es disposaran illes de recollida selectiva al carrer, alineades amb els aparcaments previstos en cada carrer. En total, es preveuen les illes de recollida per a que, garanteixen la cobertura del sector amb radi 100m.

### **2.5.2. Usos i edificacions existents.**

Els usos principals que trobem als terrenys són, majoritàriament, erms i plantacions regulars d'aprofitament forestal pobre, dins de l'àmbit trobem les edificacions de "La Miralda", al nord, i, a la part sud un conjunt edificatori sense gaire interès, que conforma una activitat de rentatge de vehicles.

El sector, malgrat que té un caràcter agrícola-rural en bona part de la seva superfície, sí que alberga edificacions ocupades, com ja s'ha indicat anteriorment. El pla parcial plantejarà la entrega de la torre de La Miralda com a equipament comunitari, i es preveu l'eliminació de la resta d'edificacions.

Es mantindrà tot el conjunt principal de l'anomenada "Torre de la Miralda" atenent a la seva catalogació i rellevància patrimonial dins el municipi. Dins d'aquest mateix catàleg, hi trobem relacionats d'altres elements que també tenen algun nivell de protecció, com son el "Molí de La Miralda", El "Molí de Can Torres" i els "murs de tanca" que delimiten el Torrent de Rials.

Pel que fa al Molí de la Miralda, com es veurà més endavant, queda dins d'una zona de protecció de sistemes, i per tant, dins de sòl de titularitat pública, en conseqüència, es mantindrà aquesta construcció.

Els murs de tanca del torrent, es podran mantenir allà on el traçat dels nous carrers no els travessin, i on la cota topogràfica dels terrenys que els envolten permeti la seva conservació. El molí de Can Torres, es troba en un estat de conservació dolent, inclús ha perdut part dels elements característics i ornamentals, el pla parcial el deixa dins d'una parcel·la d'aprofitament, de manera que el tractament que se'n faci dependrà de l'adjudicatari de dita parcel·la.

No es coneixen altres activitats industrials, ni comercials de cap tipus, a excepció de la activitat de rentatge de vehicles que es desenvolupa sobre les construccions abans esmentades.

## **2.6. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT DEL SÒL**

L'Estructura de la propietat s'ha realitzat confrontant les dades obtingudes del Cadastre i la realitat física sobre el territori, de manera que resulta el següent quadre resum de propietaris que s'adjunta tot seguit. En tot cas, aquestes dades de propietat s'hauran de revisar i validar en el Projecte de reparcel·lació, posterior a la tramitació del present Pla parcial, i de cara a la gestió urbanística de l'àmbit.



FINQUES APORTADES								
Superfície registral	Finca registral	Superfície cadastral	Finca cadastre	Nº finca	Propietari	Superfície aportada	Percentatge aportades	Percentatge amb dret
950,00 m2	FR.1727	1.128,00 m2	1733201DF4913S0001EA	1	ROQUE NAVARRO PEÑA WAYHOUSE, SL ALELLA DEVELOPEMENT, SL	907,14 m2	0,769%	0,813%
39.665,00 m2	FR.162	25.030,00 m2 15.743,00 m2	1733202DF4913S0001SA 08003A003000050000AZ	2	ROQUE NAVARRO PEÑA WAYHOUSE, SL ALELLA DEVELOPEMENT, SL	40.802,75 m2	34,604%	36,582%
8.350,00 m2	FR.1726	8.645,00 m2	08003A003000610000AK	3	ROQUE NAVARRO PEÑA WAYHOUSE, SL ALELLA DEVELOPEMENT, SL GESDIP, SAU	9.138,39 m2	7,750%	8,193%
0,00 m2	X	3.168,00 m2	08003A003000040000AS	4	JOAN PELAEZ FABRA	3.174,96 m2	2,693%	2,847%
0,00 m2	X	9.577,00 m2	08003A003000450000AB	5	FUNDACIÓ INSTITUT BORRELL	10.037,92 m2	8,513%	9,000%
18.135,09 m2	FR.791	6.477,00 m2	08003A003000440000AA	6	ALELLA DEVELOPMENT, SL	7.493,90 m2	6,355%	6,719%
9.265,68 m2	FR.2223	9.154,00 m2	001810500DF49C0001PX	7	FUNDACIÓ INSTITUT BORRELL	9.128,35 m2	7,741%	8,184%
15.002,99 m2	FR.3217	14.645,00 m2 29,00 m2	08003A003001420000AB 08003A003001430000AY	8	JOSEFA BOIX ICART SILVIA SANTAMARIA BOIX MARTA SANTAMARIA BOIX JORDI SANTAMARIA BOIX AGUSTÍ SANTAMARIA TRILL	14.666,20 m2	12,438%	13,149%
10.580,00 m2	FR.3309	10.654,00 m2	08003A003000020000AJ	9	RIERA DE ALELLA, SA	10.600,64 m2	8,990%	9,504%
0,00 m2	X	5.601,00 m2 137,00 m2	08003A003001360000AH 002210100DF49C0001WX	10	JOANA GUARDIOLA BENITO	5.586,19 m2	4,737%	5,008%
					AJUNTAMENT (adm)	0,00 m2	0,000%	0,000%
					DOMINI PÚBLIC	6.378,53 m2	5,409%	0,000%
<b>TOTAL FINQUES APORTADES</b>						<b>117.914,97 m2</b>	<b>100,000%</b>	<b>100,000%</b>

Els propietaris de les finques 1, 2, 3 i 6 han constituït l'Associació administrativa de Cooperació provisional del sector SUD.T1 "La Miralda", i han tingut la iniciativa de redacció del present document de pla parcial de desenvolupament del sector, i al mateix temps instar a l'administració actuant la tramitació del mateix.

### 3. OBJECTIUS I CRITERIS D'ORDENACIÓ DE L'ÀMBIT.

#### 3.1. ADEQUACIÓ DE L'ORDENACIÓ A LES DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC GENERAL PER AL SECTOR

Les determinacions específiques del Planejament General, en sòl urbanitzable, són les que s'han explicat abans per a la Regulació del sòl urbanitzable, de la present memòria.

L'ordenació que s'estableix mitjançant el present pla parcial aconsegueix, alhora, amb els objectius concrets establerts a la fitxa urbanística del sector, que s'han enumerat detalladament amb anterioritat.

En el punt que hi ha a continuació s'enumeren els objectius i es justifica el seu compliment.

##### 3.1.1. Compliment del objectius del sector

A continuació es mostren els objectius que fixa el POUM per al sector, i les justificacions de les determinacions del pla parcial per tal de donar-hi compliment:

Objectius POUM	Compliment al pla parcial	
- Establir un àmbit destinat a l'activitat econòmica, productiva i de serveis, que completi el teixit urbà existent i garanteixi la preservació de la Miralda i els espais lliures del seu entorn, el qual forma part i s'integra dins les previsions del Pla Territorial Metropolità de Barcelona com a àrea	Principalment, l'objectiu del POUM per aquest sector és la creació de l'àmbit d'activitat econòmica. El pla parcial desenvolupa, concreta i ordena les previsions del POUM per tal de donar compliment als objectius previstos. La recuperació de la torre de la Miralda com a fita vertebradora del territori, i la creació d'un	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>  <input checked="" type="checkbox"/>

<p><i>funcional estratègica metropolitana, art. 3.7 del PTMB.</i></p>	<p>parc urbà al seu voltant, i al llarg del límit nord del sector amb la autopista C-32 i fins arribar al límit del torrent de rials més a l'est, son la garantia que el futur equipament de la Miralda ha quedat integrat dins aquesta zona d'espais lliures prevista al Pla Territorial metropolitana.</p>	
<p>- <i>Destinar sòl a la construcció d'habitatge plurifamiliar en front a l'actual carretera BP-5002, en continuïtat amb les edificacions de la cantonada amb el carrer Guillerries, just a l'altre costat respecte la benzineria,</i></p>	<p>Com es veurà en l'explicació de la proposta, s'ha reservat dues peces per a sòl residencial en el límit sud de l'àmbit, afrontant a la carretera BP-5002, a continuació, i en el vèrtex sud, s'ha col·locat una peça de sòl destinada a equipaments, per una possible futura ampliació del centre socio-sanitari de Can Torras, de manera que tot el front urbà en aquest límit amb la carretera, quedarà ocupat per sols destinats a l residència de persones, en les diferents modalitats, tant d'habitatge, com per a usos col·lectius.</p> <p>Es pot verificar la posició concreta de les parcel·les per a usos residencials als plànols d'ordenació que acompanyen aquest pla parcial.</p>	<p>✓</p>
<p>- <i>Destinar sòl a la implantació d'usos comercials, hotelers, recreatius i de restauració per tal d'impulsar la diversificació d'usos locals.</i></p>	<p>Vinculats als usos residencials, i fent de frontissa amb el teixit residencial del terme municipal de El Masnou, es situen dues grans peces per a la implantació dels usos comercials i recreatius, proper a aquesta zona, però a la banda nord del torrent de rials, i connectat molt directament amb el futur accés a la autopista, s'ha col·locat la peça per als usos hotelers i recreatius, que ha de donar servei, també a la resta de peces d'activitat econòmica que es desenvolupen a la banda nord del sector.</p>	<p>✓</p>
<p>- <i>Reservar el sòl corresponent a la futura variant de la BP-5002 i el del pas del ferrocarril soterrat de la línia interior del Maresme amb una franja lliure d'edificació major de 50 metres d'amplada que el Pla parcial haurà de reservar o concretar durant la seva tramitació.</i></p>	<p>Pel que fa a la futura variant de la carretera BP-5002, s'ha reservat tot l'espai del vial que queda paral·lel al torrent de rials, on les edificacions que es poden construir a banda i banda d'aquest eix es troben separades en una distància major de 50m, a la part immediatament al nord del torrent de rials s'ha reservat la zona en el subsol per a pas de la línia del ferrocarril interior del Maresme. En els plànols d'ordenació es pot verificar la posició de tots aquests elements.</p>	<p>✓</p>
<p>- <i>Concretar l'àrea de reserva de sòl per a la implantació de la futura estació del ferrocarril, que serà soterrada i estarà lliure d'edificació privada en superfície. És una àrea de forma trapezoidal on s'hi pot encabir la superfície d'un rectangle de 30 x 200 metres. Així mateix, reservar espai d'un aparcament dissuasiu tipus "park and ride" per facilitar-ne l'intercanvi modal.</i></p>	<p>En els plànols d'ordenació del present pla parcial es pot veure la peça de terreny amb forma triangular que s'ha reservat per a la instal·lació de la futura estació soterrada del ferrocarril. La sortida en superfície de l'estació es podrà produir en una peça de terreny qualificada amb la clau 3, serveis tècnics, que el pla parcial ha previst per a instal·lar un aparcament, que en el seu dia facilitarà</p>	<p>✓</p>

<p>- Restaurar ambientalment el torrent de Rials a cel obert, i executar el passeig paral·lel al torrent que constituirà la línia de separació entre el nou teixit i el futur parc urbà de la Miralda, respectant i consolidant els murs actuals de pedra i enderrocant els murs de formigó situats a l'alçada del tennis Trebol. Caldrà donar un tractament general naturalitzat a la riera i garantir la capacitat de canalització de les aigües d'acord amb els períodes de retorn de 10, 100 i 500 anys.</p>	<p>L'intercanvi modal, i en la actualitzat servirà per aparcament de la zona d'activitat econòmica.</p> <p>El pla parcial ha recollit aquest objectiu com un dels principals pel que fa a la ordenació general, tant és així que el vial principal de connexió de la BP-5002, previst més al sud, s'ha col·locat paral·lel al torrent de rials per tal que, conjuntament, es formalitzi un espai central lliure d'edificacions, i resulti un espai obert que ajudi a la integració d'aquest espai naturalitzat. Pel que fa exclusivament al traçat del torrent, la seva capacitat hidràulica ha quedat justificada en l'estudi d'inundabilitat que acompanya al present pla parcial com Annex III, on s'ha analitzat i determinat les possibles avingudes, i s'han fixat les cotes límit per els períodes de retorn.</p> <p>Es proposa la recuperació de l'espai del torrent amb els murs que el delimiten, i en gran part, les zones de l'entorn que resulten en continuïtat amb el parc de la Miralda, només interromput per els carrers que travessen perpendicularment el Torrent. La urbanització d'aquestes àrees es concretaran en el futur projecte d'urbanització que inclourà un detall sobre les zones verdes i parcs i jardins urbans.</p>	<p>✓</p>
<p>- El futur Pla parcial concretarà la millora de la connexió del torrent de Rials amb la Riera Principal, d'acord amb els requeriments tècnics de l'estudi d'inundabilitat preceptiu i els requeriments del titular o gestor del torrent.</p>	<p>En el document on s'estudia la hidrologia que acompanya al pla parcial, s'ha concretat la manera en que es produeix la trobada entre el torrent de rials i la riera d'Alella. Per tal de no afectar el nivell topogràfic de la carretera, la proposta concreta una sèrie d'actuacions a la Riera d'Alella, per tal que la connexió entre ambdues lleres es produeixi a una cota lleugerament inferior, de manera que s'augmenti la capacitat hidràulica sense afectar a l'entorn proper.</p> <p>Aquesta solució haurà d'estar validada en el tràmit d'exposició pública del document per part de l'Agència Catalana de l'Aigua.</p>	<p>✓</p>
<p>- Obtenir el sòl necessari i construir, les dues rotondes situades a cada extrem de la variant que circula per l'interior del sector, per enllaçar la variant de la BP-5002 i la C-32 (Ronda Maresme).</p>	<p>Tal i com s'ha previst en l'ordenació, les dues rotondes es situen als extrems d'aquest nou vial interior, la situada més al nord està completament dins de l'àmbit de gestió, i per tant, els terrenys s'obtindran dels propietaris.</p> <p>Pel que fa a la rotonda de més al sud, hi ha part de terrenys dins de l'àmbit, i part de terrenys que son els que ara ocupa la carretera BP-5002, que son de titularitat pública, a més, d'aquesta rotonda en sortirà un nou ramal que travessa la riera d'Alella mitjançant un pont, per a connectar amb el carrer Ametllers a l'altre banda de la riera, els terrenys son els que ocupa la riera, l'avinguda dels Roser, tots ells de</p>	<p>✓</p>

	<p>titularitat pública, per tant, caldrà recaptar la autorització de les diverses administracions titulars d'aquest sòl.</p> <p>En el vèrtex oest de l'àmbit, i tot i que no ha quedat configurada dins de l'ordenació del sector, s'ha previst la futura construcció d'una rotonda en la unió del carrer del Llorer amb la BP-5002, que es durà a terme per part municipal, i s'ha reservat una peça de terreny que s'ha qualificat com a protecció de sistemes que permeti la futura construcció en aquest àmbit.</p>	
<p>- Destinar la torre de la Miralda a sistema d'equipament públic per tal d'ubicar-hi, el centre d'activitats locals de negocis i de convencions vinculat al Pla parcial, així com altres usos d'equipaments complementaris.</p>	<p>En els plànols d'ordenació i zonificació es pot verificar que s'ha qualificat com a Clau 5, equipaments públics, tot l'edifici de la torre de la Miralda i part del seu entorn proper, tant les zones de l'edifici soterrat del pati posterior, com part de les feixes que es troben al costat est de la edificació, de manera que es pugui configurar un conjunt patrimonial complet.</p>	<p>✓</p>
<p>- Obtenir la cessió de la Miralda, atès l'increment dels aprofitaments del sector respecte els establerts pel Pla general revisat, així com, la cessió dels espais lliures i de les captacions d'aigua situats a l'entorn de la Miralda, per tal de garantir la conservació del patrimoni i perquè el conjunt constitueixi el parc urbà central d'Allella. El parc estarà vinculat al passeig de la Riera i al parc del Canonge. L'extensió i la centralitat dels espais lliures del parc i de la Miralda, contribuirien a estructurar i a reforçar la centralitat local d'aquest lloc tangent a l'eix de la riera principal.</p>	<p>Atenent a la qualificació d'equipament públic, l'edificació de la torre de la Miralda es cedirà en el marc de les cessions de terrenys i equipaments públics a favor de l'administració actuant.</p> <p>La resta de construccions i de captacions situades a l'entorn de la torre de la Miralda, també es troben dins de zones qualificades com a protecció de sistemes (en el cas dels terrenys propers a la C-32) o del sistema d'espais lliures, de manera, que tot aquest patrimoni quedarà dins de la cessió que es practicarà a favor de l'administració, facilitant d'aquesta manera la conservació i reutilització d'aquest patrimoni de la manera més convenient.</p>	<p>✓</p>
<p>- Reservar sòl per a sistema d'equipaments tècnics amb ús de possible deixalleria urbana, situada a un extrem del sector i al costat de la rotonda de la ronda Maresme. El sòl de sistema està apartat de l'activitat del parc productiu i del teixit residencial d'Allella, però molt ben comunicat amb tot l'entorn.</p>	<p>Aquesta reserva s'ha concretat al nord est de la rotonda superior del vial interior, es pot verificar la seva posició en els plànols d'ordenació i zonificació del pla parcial, i s'ha reservat una parcel·la de 3.664,82 m<sup>2</sup>sòl, qualificats de Clau 3, Serveis Tècnics.</p> <p>Aquesta peça estarà envoltada per terrenys destinats a la protecció de sistemes per a l'enllaç amb la C-32 i la vialitat provinent de El Masnou per a la nova ronda del Maresme, i per terrenys del sistema d'espais lliures confrontants també amb el torrent de rials.</p>	<p>✓</p>
<p>- Construir un nou pont per a vianants que connectarà el parc de la Gaietana i el parc de la Miralda a través del carrer Ametllers, amb l'objectiu d'assolir una millor connectivitat de la vialitat local entre els dos costats de la Riera Principal.</p>	<p>Com s'ha comentat anteriorment, amb la nova posició de la rotonda inferior de connexió entre la nova ronda interior del maresme i la carretera BP-5002, es construirà un ramal, no tan sols per a vianants, sinó també per a trànsit rodat que permetrà la connexió amb el carrer Ametllers, es</p>	<p>✓</p>

- *Garantir els enllaços del sector als eventuais carrils laterals de la C-32, Ronda del Baix Maresme. La nova vialitat del sector permetrà enllaçar amb els carrers Penedès i Vallès de El Masnou. La via urbana perimetral situada dins el terme municipal de El Masnou enllaçarà la rotonda nord del sector amb l'avinguda Joan XXIII, la prolongació del carrer Pollancre Goleta Constanza també connectarà amb la via perimetral.*

pot verificar en la documentació gràfica de la proposta.

Tanmateix, i per facilitar la connexió d'aquesta nova zona amb el barri de la Galetana, es proposa la construcció d'una passera per a vianants sobre la riera d'Alella a l'alçada del carrer Camèlies, de manera que es reforça la connexió entre ambdues bandes de la riera.

Tal i com es pot verificar en la documentació gràfica de la proposta d'ordenació, des de la rotonda situada al nord est de l'àmbit, com a final el nou vial interior, s'ha reservat una llenca de terrenys qualificada com a protecció de sistemes que ha de servir per a materialitzar la connexió amb els vials laterals de la C-32. Al mateix temps, es pot verificar que des d'aquesta mateixa rotonda parteix un vial com a continuació del carrer del Penedès, i que lliga la vialitat urbana provinent del terme municipal de El Masnou. Pel que fa al carrer del Vallès, també de El Masnou, es planteja un ramal com a prolongació que connecta amb el carrer del Penedès, tot això dins de l'àmbit del pla parcial, de manera que la vialitat d'aquesta zona queda solucionada a través del nou nus.



La via urbana perimetral que provindrà des del terme municipal de El Masnou, no podrà connectar amb la rotonda nord de l'àmbit de la Miralda, degut a la forta pendent que es genera en el talús a l'oest del torrent de rials en aquesta zona, per tant, caldrà que aquesta via és connecti a la rotonda que es preveu situar – fora de l'àmbit- coma connexió de tots aquests vials de ronda del Maresme i laterals de la C-32.

- *Millorar la connectivitat del transport públic, les bicicletes i els vianants tant a nivell local com intermunicipal.*

S'ha previst una xarxa ciclable a l'interior del sector, que permet la connexió de punta a punta de l'àmbit, estructurada bàsicament a través dels espais lliures, per el futur parc de la Miralda, i per l'ampli espai que ha quedat enfront la BP-5002 en el tram sud que travessa el sector. Aquesta xarxa, podrà connectar-se a través de diversos punts amb la resta de vialitat i de carrils per bicicletes de la resta del municipi.



En el vèrtex nord est, aquesta xarxa arriba al punt on el torrent de rials passa per sota de la C-32, i on es podrà connectar amb altres vies del terme municipal de El Masnou.

Pel que fa al transport públic, es prevista l'ampliació d'alguna de les línies de transport que circulen properes, i la incorporació de com a mínim una parada de BUS en les proximitats de l'àrea residencial/comercial.

A l'annex corresponent a l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada s'analitzen amb detall

<p>- <i>Garantir la inserció del nou sector dins l'entorn urbà local, en continuïtat amb el barri de Can Sors, així com la continuïtat del parc de la Miralda amb el passeig de la Riera d'Alella i el parc del Canonge situats a l'altre costat de la riera.</i></p>	<p>totes les modalitats de transport, tant en transport privat, com en transport públic així com els desplaçaments a peu o en bicicleta</p> <p>La ordenació prevista garanteix sobradament la continuïtat urbana mb el barri de Can Sors, especialment s'ha tingut en compte la continuïtat del carrer d'Emili Polit, que es configura com a nou eix vertebrador i d'accés tant a les parcel·les per a usos residencials, com per als usos comercials, creant específicament una trama urbana de nova centralitat en aquest punt.</p> <p>Pel que fa al carrer de Ferrer i Guàrdia, s'ha previst la seva ampliació en el límit sud del pla parcial, de manera que pugui resoldre fàcilment el trànsit provinent d'aquesta zona.</p> <p>En relació a la connexió entre les zones d'espais lliures les dues bandes de la riera d'Alella, amb la connexió dels dos nous ponts al carrer Ametllers i al carrer Camèlies, queda garantida a la zona sud. A la zona nord, es preveu que en el punt on es troba la actual "porta oest" de la finca de la Miralda, s'hi faci un pas per a vianants i bicicletes, que permeti connectar cap al parc del Canonge, i que més endavant es millorarà amb la construcció de un nou nus viari al final del carrer Llorer amb la BP-5002 que permetrà eliminar els actuals carrils d'incorporació a la carretera.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/></p>
<p>- <i>Urbanitzar i garantir la connexió de tots els serveis del sector, així com totes aquelles mesures ambientals i de sostenibilitat necessàries per assolir un creixement respectuós amb l'entorn.</i></p>	<p>Aquest és un principi general de l'acte urbanitzador, en la documentació gràfica de proposta d'ordenació s'han previst a mode d'esquema de serveis totes les actuacions a realitzar per a executar les noves infraestructures de serveis urbans, tant dins com fora de l'àmbit.</p> <p>Tot plegat està plantejat des del punt de vista d'un desenvolupament sostenible, procurant una correcta posició de les edificacions resultants del planejament que els han de garantir un bon asoleig, ventilació i implantació en els terrenys, així com l'accés a les infraestructures abans descrites. Al mateix temps, s'ha procurat una utilització del sòl raonable, procurant impermeabilitzar el mínim de terrenys necessaris i mantenint un nivell d'urbanització respectuós amb l'entorn.</p> <p>Moltes d'aquestes mesures es concretaran tècnicament en el projecte d'urbanització que caldrà redactar per a desenvolupar executivament el present pla parcial.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/></p>
<p>- <i>Possibilitar el desenvolupament de tots els terrenys i propietats situades dins l'àmbit que no disposen de totes les condicions de sòl urbà mínimes exigibles, d'acord amb la</i></p>	<p>El pla parcial, ha ordenat i qualificat tots els terrenys de l'àmbit, atorgant -segons la fitxa</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/></p>

<p><i>legislació vigent d'urbanisme, fet pel qual s'assigna aprofitaments i càrregues urbanístiques a tot el sòl del sector, en el marc del procés de revisió del planejament.</i></p> <p>- <i>Delimitació d'una àrea residencial dominant on situar-hi usos comercials en el marc de desenvolupament del pla parcial, aquesta àrea estarà directament inserida en el teixit residencial consolidat de l'entorn, tant d'Alella com del Masnou.</i></p>	<p>prevista en el POUM- les qualificacions previstes per el sector.</p> <p>Al mateix temps, s'ha donat compliment a les normes de rang superior o de caràcter sectorial que regulen qualsevol desenvolupament urbanístic, procurant garantir en una següent fase, que es pugui tramitar correctament l'expedient d'equidistribució de beneficis i càrregues que ha de consumir la transformació i gestió de l'àmbit.</p> <p>El pla parcial, ha ordenat específicament l'àrea més al sud de l'àmbit formant aquest conjunt dominant residencial que a més a de contenir, en el marc de un desenvolupament urbà aglutinador, els usos comercials compatibles amb aquesta àrea residencial predominant.</p> <p>Actualment el municipi d'Alella està tramitant la TUC, i la proposta del pla parcial és que aquesta delimitació de la Trama Urbana Consolidada inclogui tota aquesta nova àrea residencial predominant, per a aquest motiu s'han potenciat les connexions amb la zona residencial de l'altra banda de la Riera, i la continuïtat urbana amb el barri de Can Sors per el límit sud.</p> <p>Aquesta àrea residencial s'ha potenciat encara més amb la inclusió d'una nova pastilla d'equipaments (no prevista en el POUM) per a una possible ampliació de la residència sòcio-assistencial de Can Torres, es tracta d'un element dinamitzador de la zona, i que ajuda a formar la nova ciutat al voltant, per tant, la previsió de la seva possible ampliació ha de reforçar el caràcter residencial de l'àmbit en aquesta zona sud.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/></p>
--	--	--

Amb totes les explicacions contingudes en aquest apartat, ha quedat justificat l'assoliment dels objectius que marca la fitxa del POUM d'Alella per al sector.

Tanmateix, en la mateixa fitxa del POUM, s'indiquen una sèrie de càrregues externes del sector, algunes de les quals ja s'han fixat com objectiu, i d'altres apareixen de vell nou, seguint la mateixa metodologia, tenim:

<b>Càrregues externes POUM</b>	<b>Compliment al pla parcial</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
<p>- <i>La dotació de tots els serveis necessaris per a la implantació del sector, inclosos els que requeriran els equipaments previstos.</i></p>	<p>Com s'ha indicat anteriorment, la proposta de pla parcial conté les noves infraestructures de serveis urbans per tal de garantir la dotació d'aquests serveis a les finques de resultat, tant privades com de domini públic. A l'efecte s'han incorporat els esquemes de les xarxes de serveis dins de la documentació gràfica del projecte.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/></p>
<p>- <i>Construir un pont per a vianants que connectarà el carrer Camèlies amb l'entorn de la rotonda d'accés al sector, amb</i></p>	<p>Per facilitar la connexió de la nova àrea residencial dominant, juntament amb la seva dotació comercial, amb el barri de la</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/></p>

*l'objectiu d'assolir un millor funcionament de la vialitat local entre els dos costats de la riera.*

- *Adoptar i implantar els elements de pacificació del trànsit sobre la BP-5002 que siguin necessaris per garantir la permeabilitat i la seguretat dels vianants entre els dos costats de la carretera.*

Gaietana, es proposa la construcció d'una passera per a vianants sobre la riera d'Alella a l'alçada del carrer Camèlies, de manera que es reforça la connexió entre ambdues bandes de la riera.

Aquest tema en particular caldrà abordar-lo més detalladament en el projecte d'urbanització corresponent que concretarà les determinacions d'aquest pla parcial, tanmateix, com s'ha indicat anteriorment, com a mínim es col·locaran tres punts on es travessarà la actual carretera.

Al nord en la porta oest de la torre de la Miralda, que permetrà connectar el nou parc de la Miralda amb el parc del Canonge, i que millorarà en el moment que es pugui incorporar una nova rotonda en el nus del carrer del llorer amb la carretera.

Més al centre, a la part sud de la nova rotonda, un pas que permetrà connectar el vial principal interior amb el carrer dels ametlles a través del nou pont que es construirà sobre la riera.

Al sud, el pas que correspongui a la alçada de la nova passera per a vianants provinent del carrer de les Camèlies.

- *Les obres hidràuliques necessàries per la millora de la connexió del torrent de Rials amb la Riera Principal, d'acord amb els requeriments tècnics de l'estudi d'inundabilitat preceptiu i els requeriments del titular o gestor del torrent.*

Aquestes obres estan previstes i definides en l'annex corresponent a l'Estudi d'inundabilitat que acompanya el present pla parcial.

En el document s'ha concretat la manera en que es produeix la trobada entre el torrent de rials i la riera d'Alella. Per tal de no afectar el nivell topogràfic de la carretera, la proposta preveu actuacions a la Riera d'Alella, per tal que la connexió entre ambdues lleres es produeixi a una cota lleugerament inferior, de manera que s'augmenti la capacitat hidràulica sense afectar a l'entorn proper.

Aquesta solució haurà d'estar validada en el tràmit d'exposició pública del document per part de l'Agència Catalana de l'Aigua.

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

Aquestes mesures caldrà que es concretin adequadament en el projecte d'urbanització, en qualsevol cas, el pla parcial ha previst que tota la zona que limita amb la C-32 estigui qualificada de les claus urbanístiques de protecció de sistemes i del sistema d'espais lliures, de manera que es podrà realitzar la plantació arbòria més adequada per tal de minimitzar l'efecte del soroll de l'autopista.

- *Garantir els enllaços del sector amb les infraestructures viàries generals amb la construcció de les dues rotondes situades a*

Tal i com s'ha previst en l'ordenació, les dues rotondes es situen als extrems d'aquest nou vial interior, la situada més al nord està





*cada extrem del via municipal que connecten, per una banda, amb la riera principal i la variant de la BP-5002, i per l'altre extrem, amb el lateral i la rotonda de la C-32 (Ronda Maresme). Caldrà realitzar l'expropiació i la urbanització de tots els terrenys afectats per realitzar i connectar amb aquestes rotondes d'enllaç, en total abasta 920 m<sup>2</sup>.*

- *Implantar una bassa o dipòsit d'aigües pluvials amb els objectius, de regular les avingudes d'aigua de pluja, compensar la impermeabilització del nou sòl urbanitzat, i recuperar l'aigua de pluja per al reg.*

completament dins de l'àmbit de gestió, i per tant, els terrenys s'obtindran dels propietaris.

Pel que fa a la rotonda de més al sud, hi ha part de terrenys dins de l'àmbit, i part de terrenys que son els que ara ocupa la carretera BP-5002, que son de titularitat pública, a més, d'aquesta rotonda en sortirà un nou ramal que travessa la riera d'Alella mitjançant un pont, per a connectar amb el carrer Ametllers a l'altre banda de la riera, els terrenys son els que ocupa la riera, l'avinguda dels Roser, tots ells de titularitat pública, per tant, caldrà recaptar la autorització de les diverses administracions titulars d'aquest sòl.

En el vèrtex oest de l'àmbit, i tot i que no ha quedat configurada dins de l'ordenació del sector, s'ha previst la futura construcció d'una rotonda en la unió del carrer del Llorer amb la BP-5002, que es durà a terme per part municipal, i s'ha reservat una peça de terreny que s'ha qualificat com a protecció de sistemes que permeti la futura construcció en aquest àmbit.

Pel que fa a la concreció d'aquest sistema, l'pla parcial planteja distintes solucions, atenent a que no hi ha un únic punt de connexió als sistemes hídrics on s'aboquen les escorrenties pluvials.



Per la zona de l'àmbit que es troba més al nord del torrent de rials (i també a una superior cota topogràfica), hi ha gran part de la zona que no estarà impermeabilitzada, tot i així s'ha previst que les diferents connexions de les recollides de cadascun dels vials es faci de manera individualitzada, en aquest cas s'instal·larà en primer lloc un sistema de separació dels greixos i hidrocarburs que provenen dels 10 primers minuts de pluja, que s'abocaran a la xarxa residual. Una vegada fet això, i per evitar avingudes no desitjades, s'instal·larà o bé un tram de canonada o un dipòsit, amb un sobreeixidor que permeti la correcta incorporació d'aquestes aigües de manera gradual al torrent de rials.

Pel que fa a la zona més al sud, que es troba més urbanitzada, i sense possibilitat d'incorporar una bassa exterior, caldrà instal·lar un dipòsit de laminació previ a l'abocament de les aigües a la riera d'Alella.

En el llistat anterior, ha quedat justificada la manera de donar compliment a les càrregues externes que preveu el planejament general municipal per al sector SUD.T1 – La Miralda.

### 3.1.2. Descripció de la solució adoptada.

La proposta d'ordenació del sector està realitzada seguint la solució que fixa el planejament general i procura donar compliment a tots els objectius plantejats per el POUM. Tanmateix amb alguns ajustaments.

El sistema viari central que ordena tot el sector s'ha desplaçat per tal de col·locar-lo paral·lel al sistema hidrològic del torrent de Rials, es proposa aquesta alternativa per tal de no deixar el torrent situat entre les parts posteriors de les parcel·les que l'envolten, de manera que es podrà tenir una millor cura i manteniment de la zona de ribera. Aquesta situació del torrent incorporat a l'espai de vialitat per una banda, i zones verdes dels espais lliures per la seva banda nord, fa que aquest espai s'incorpori dins de tot aquest sistema urbà d'espais lliures sense edificar, i conjuntament amb els altres espais lliures configuri un element molt important pel que fa al gaudi de l'espai natural de la zona. Prenen també més rellevància el murs de tanca del torrent, que amb aquesta posició urbana es podran observar amb més facilitat i ajudaran a entendre aquesta delimitació de finques agràries que s'utilitzava en un passat proper.

En el pla parcial es proposarà la compleció del teixit urbà existent mitjançant la creació d'illes per a l'activitat econòmica i per a edificacions residencials (que es situen a la part sud-oest de l'àmbit) tot plegat amb la corresponent distribució del sistema viari que dona continuïtat als traçats existents. Això es realitza de la manera més efectiva i sostenible, ja que no es vol malbaratar el sòl destinant-lo a la urbanització del sistema viari.

Es traça el vial principal de manera que connecta, a través de les dues rotondes proposades, els vials territorials de les zones urbanitzades adjacents, d'una banda la carretera BP-5002 a l'oest, i la connexió als vials laterals de la C-32 i el carrer Penedès a l'est.

Per a la distribució interior es creen d'altres vials, secundaris, que acaben de teixir tota la malla viària per tal de garantir l'accés a totes les finques que resulten entre els carrers.

A la part nord del vial, es situa gran part dels terrenys destinats a l'activitat econòmica, productiva i de serveis, i al mateix temps la zona verda que envolta la Torre de la Miralda per tal de garantir la conservació d'aquest element, que quedarà dins d'una parcel·la qualificada del sistema d'equipaments comunitaris tal i com determina la fitxa del sector. A la banda sud del vial principal, tenim la resta de zona productiva, específicament la part més comercial que queda vinculada per proximitat a la zona on es preveuen implantar les parcel·les per a habitatges.

D'aquesta manera, s'aconsegueix completar la nova àrea de centralitat funcional estratègica que preveia el Pla Territorial d'àmbit Metropolità de Barcelona.

Com s'ha indicat, al llinar sud, paral·lel a la carretera BP-5002, i a continuació de l'actual benzineria, es disposen les parcel·les destinades a habitatges, tant els de renda lliure, com els destinats a qualsevol tipus de protecció.

Resulten dues pastilles, en les que es distingirà per el tipus d'habitatge, en la que està més al nord s'hi col·locarà l'habitatge de protecció, i per tant es destina un 40% del sostre, i a l'altre parcel·la més al sud, es col·locarà tot el sostre destinat a habitatge de renda lliure.

S'ha incorporat a la ordenació d'aquesta zona un detall que no preveu el POUM, es tracta d'una segona peça destinada al sistema d'equipaments comunitaris. Segons les indicacions municipals, l'actual Centre sociosanitari Can Torras, que llinca amb l'àmbit, situat sobre una finca qualificada d'equipament privat està amb una molt alta ocupació i sense possibilitats d'ampliar-se degut a les limitacions físiques d'espai de la finca, es per aquest motiu que s'ha incorporat en el vèrtex sud una nova parcel·la del sistema d'equipaments, que haurà de permetre en un futur, una possible ampliació d'aquests centre sociosanitari que és referent al municipi.

Encara a la banda sud del vial principal, tenim la resta de finques destinades als usos comercial, recreatius i de restauració, que impulsaran la diversificació d'usos i activitats locals. Tot i que el POUM preveia que aquesta àrea d'activitat vinculada a l'habitatge proper, conformés una àrea

residencial dominant, bàsicament per tal d'afegir tota aquesta àrea a la futura TUC (Trama Urbana Consolidada) del municipi d'Alella, un cop consultat el departament de Comerç sobre aquest punt concret, aquesta ampliació de la TUC només podrà donar-se a aquelles finques on l'ús residencial sigui el principal, i la resta de finques on es preveu l'ús comercial, hauran de tramitar els usos comercials (si així ho necessiten) a través de confrontar a dita TUC, i segons les regles que preveu el Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.

Per a aquest motiu, les dues peces destinades a la Clau 16d-C/AE s'han envoltat d'uns vials secundaris, que permetran que aquestes dues finques estiguin aïllades i completament envoltades de sistemes, en aquest cas del sistema viari.

Tanmateix, i com es veurà més endavant, per part dels redactors del present pla parcial es sol·licita la incorporació de tota aquesta àrea, incloent les dues àrees comercials dins de l'ampliació de la TUC del municipi d'Alella, atenent a que la ordenació que es proposa en aquest pla té l'objectiu de crear una ciutat mixta, amb les activitats econòmiques, comercials i en general els usos terciaris situats a prop dels habitatges i de l'emplaçament on hi viu la gent, tant és així per la banda oest propera a la riera d'Alella, com per la banda est amb tota la trama residencial dins el Terme Municipal de El Masnou.

A la banda nord-est, queda una darrera illa, tocant a la trama urbana de El Masnou, on es configuren inicialment tres finques, una d'elles amb la clau 16d-AE-C, que combina usos de oficines i serveis amb els comercials, una altre amb la clau 16d-AE/I on son compatibles els usos terciaris i els industrials, i la darrera qualificada amb 16d-AE, per a oficines i serveis. En aquesta illa, com es veurà més endavant, el pla parcial preveu diverses ordenacions alternatives atenent a que tots els usos que s'hi implanten son usos mixtes i compatibles entre ells, es proposarà que les finques inicialment independents es puguin "agregar" de manera que conformin edificacions mixtes en una sola actuació. En qualsevol cas, sempre caldrà complir les limitacions d'alguns dels usos que porta implícita cadascuna de les claus urbanístiques que conformen l'illa.

En tot el front de l'àmbit amb la carretera BP-5002, s'ha previst la reserva d'espai suficient per a procedir a la construcció de la futura variant i del pas del ferrocarril soterrat de la línia del Maresme interior, amb una franja lliure d'edificació.

El pla parcial preveu la reserva de sòl per la futura implantació de l'estació de ferrocarril, en soterrani, i així mateix, en la planta sobre rasant de l'espai poder conformar un ampli espai d'aparcament en rotació per a dotar d'aquest servei a la estació.

La restauració prevista del torrent de Rials, queda garantida per la vinculació al vial principal de l'àmbit, de manera que, el torrent, enlloc de quedar com un espai residual, passa a ser protagonista de la ordenació, i a incorporar-se com un espai de gaudi al futur parc urbà al voltant de "La Miralda", i en conjunt, amb una forta vinculació a l'espai que ocuparà la estació de ferrocarril. El tractament urbà d'aquest torrent, es concretarà en el futur projecte d'urbanització, per tal que s'acompleixin els objectius que aquí es plantegen, tant recuperant els actuals murs de pedra que es troben protegits per el Catàleg de Patrimoni Històric, Artístic, i Mediambiental d'Alella, com creant-ne de nous, i eliminant els elements artificials com son els actuals murs de formigó a la zona del tennis.

El Pla parcial acompanyarà un estudi de capacitat de la canalització, mitjançant un estudi d'inundabilitat complet, prevista per al torrent de Rials tant en la seva trajectòria a cel obert, com en la part soterrada que connectarà amb la riera d'Alella. Aquest estudi es redactarà amb les indicacions i directrius que publica l'Agència Catalana de l'Aigua que és l'òrgan que té la competència en aquest àmbit sectorial.

Aquest estudi determina en el seu apartat de conclusions una sèrie d'actuacions que caldrà realitzar, i que es concretaran en el projecte d'urbanització que desenvoluparà les obres a realitzar a l'àmbit. En aquest punt és important destacar l'actual punt on es troben el torrent de

Rials i la Riera d'Alella, ja que la actual obra de drenatge per sota de la carretera BP-5002 és insuficient. atenant a que no es pot elevar la cota de la carretera, el que es proposa es ampliar aquesta obra cap a avall, donant-li un major calat, de manera que el punt de desguàs del Torrent de Rials serà a una cota topogràfica entre 80 i 100cm inferior a l'actual, aquest fet implicarà una sèrie d'actuacions a la Riera d'Alella, per tal de millorar la connexió entre les dues infraestructures hídriques.

A la part nord del vial principal, hi haurà la zona destinada a activitat econòmica, encapçalada per la peça principal de l'ordenació, "la Torre de La Miralda", que es qualifica d'equipament públic per tal de destinar-la previsiblement a centre d'activitats locals de negocis i de convencions vinculat a la resta d'usos previstos al pla parcial. Aquesta peça d'equipament està envoltada per espai lliure destinat a zona verda, que juntament amb el lateral del vial principal i el torrent de Rials, configuraran un parc urbà que articula tota la ordenació i es connecta amb els espais lliures al voltant de la Riera d'Alella, de manera que tot plegat configura el municipi a través dels espais lliures com a eix vertebrador.

A l'est de l'equipament de La Miralda, hi haurà totes les finques destinades principalment a centres de negoci oficines i serveis, les finques queden envoltades per el parc urbà i per la vialitat que hi dona accés, però d'aquesta manera l'entorn productiu quedarà envoltat per un espai de caire natural. En el extrem més a l'est, es situa la parcel·la que admet la possibilitat d'instal·lar un establiment hotel·ler, aquest tipus d'activitat es complementaria als centres productius i d'activitat econòmica tenint en compte la mobilitat dels treballadors en aquest tipus d'activitats.

A la part nord-est de l'àmbit s'ha reservat una pastilla destinada al sistema d'equipaments tècnics, per tal que s'hi pugui implantar una deixalleria urbana (si s'escau per part de la voluntat municipal), aquesta pastilla queda molt ben connectada al sistema viari, molt pròxima a la rotonda de connexió amb la futura ronda del Maresme, però apartada dels edificis de la zona destinada a producció econòmica, de manera que no generi incompatibilitats entre les diverses activitats.

Al llindar oest de l'àmbit, i com a càrrega externa al mateix, es construirà un pont per a vianants que connectarà les dues ribes de la riera d'Alella, el pont seguirà la traça del carrer de les Camèlies, i anirà vinculat a un pas de vianants que travessarà la carretera BP-5002, per tal de connectar el nou desenvolupament urbà amb la part consolidada de municipi a l'altra riba. Aquest pont estava previst a la fitxa del sector pel POUM.

També s'ha afegit un nou pont, no previst per el POUM, però que s'entén de gran rellevància, que unirà la nova rotonda de connexió de la BP-5002 amb la vialitat del sector, amb la riba dreta de la riera d'Alella, enfrontant al carrer dels Ametllers en el punt on connecta amb l'avinguda dels Rosers. Aquesta connexió viària facilitarà la mobilitat local i ajudarà a distribuir millor el trànsit intern de vehicles, de manera que connectarà en un futur proper tot el barri de "La Gaietana" amb la ronda del maresme sense haver de circular per gran part del nucli urbà, com succeeix actualment.

### **3.1.1. Impacte i integració paisatgística**

El plantejament descrit en el punt anterior, deriva en gran part de l'estratègia d'integració paisatgística de la ordenació prevista dins de l'entorn proper.

El torrent de la Vall de Rials com a eix vertebrador de la proposta ens divideix l'àmbit en les dues vessants a banda i banda de la seva conca, de manera que a la part nord, amb més pendent es situen els edificis dins el gran parc de "la Miralda", amb molt poca vialitat i una gran proporció d'espais lliures, en aquesta zona, els edificis queden envoltats de zones d'espais lliures tot seguint la pendent del terreny cap al torrent.

El vial principal de l'àmbit, es col·loca paral·lel al torrent, de manera que s'aconsegueix un gran espai central, coincidint amb la vall del torrent, que juntament amb les zones verdes al nord

d'aquest torrent conformen una unitat paisatgística independent, i com s'ha dit, integrada dins el gran parc de "la Miralda".

D'altra banda, a la vessant sud del torrent, hi trobem el vial principal paral·lel al torrent, i la resta d'edificacions que conformen un entorn més urbà, en aquest cas, la ordenació preveu una densitat d'edificació més compacta, d'acord amb la trama urbana del barri de Can Sors, i les edificacions residencials unifamiliars dins el terme municipal de El Masnou.

Aquesta zona es vertebrada en dues parts, a la part de cota altimètrica més elevada s'han previst les edificacions a menor alçada, és a dir, les destinades a usos comercials i terciaris on només es permetran edificis de planta baixa i una planta pis, de manera que quedaran integrades dins de la trama residencial de el Masnou, amb les mateixes alçades però a una cota topogràfica inferior.

La normativa del present pla parcial, preveurà específicament mesures correctores per a l'espai lliure de les parcel·les comercials, per tal que la seva integració paisatgística es realitzi d'acord amb l'entorn proper, en especial amb els espais lliures destinats a zones verdes de la vessant nord, de manera que s'impermeabilitzi el menor terreny possible, i gran part d'aquests espais lliures interiors de la parcel·la quedin enjardinats.

A l'altre part d'aquesta zona sud, hi trobem el front de la carretera B-5002, on s'han previst els edificis de manera seriada per a crear una façana del conjunt de cara a la carretera i la Riera d'Allella, aquesta façana, protegeix de les vistes els edificis comercial de la segona fila, que tot i estar a una cota topogràfica més elevada, poden desenvolupar-se amb una menor alçada de plantes.

Aquesta disposició de les diferents peces i qualificacions dins de la trama provinent de l'entorn, genera un entorn paisatgístic d'acord a les preexistències de l'àmbit, i amb especial rellevància en mantenir la fita de la Torre de la Miralda, dins del parc, com a eix visual de la vessant nord del torrent de Rials.

### 3.1.2. Adaptació als límits físics.

Com ja s'ha comentat, la delimitació del sector SUDT1 "La Miralda" s'ha ajustat a la topografia elaborada recentment per a la redacció del present pla parcial. De la transposició d'aquests límits físics, resulta que el sector té realment una superfície de 117.914,97 m<sup>2</sup> en lloc de 112.660 m<sup>2</sup>. S'incrementa, doncs, una superfície de 5.254,97 m<sup>2</sup> que representa un augment percentual del 4,664%, el que compleix amb l'establert a l'art. 20 (precisió de límits) del POUM.

Aquest ajustament s'ha realitzat superposant les finques cadastrals sobre l'àmbit inclòs en el sector, i ajustant sobre la realitat física del territori representada a l'aixecament topogràfic realitzat, anant als peus o caps dels talussos que marquen els predis dominants o servents, així com als murs existents en diverses zones, especialment en la delimitació del torrent de Rials, i les parcel·les residencials edificades dins del terme municipal de El Masnou.

El repartiment de sols i de sostres segons la definició de la fitxa del sector, és la següent:

SUPERFICIE TOTAL	112.660,00	112.660,00 m2 S/ POUM	
		sòl	sotres
<b>Cessions de SISTEMES segons POUM</b>			
Clau 1, Vialitat	19,53%	21.999,00 m2	
Clau 2, Protecció sistema hidrogràfic	3,89%	4.388,00 m2	
Clau 3, Serv eis tècnics	5,20%	5.863,00 m2	
Clau 4, Zones verdes	32,26%	36.342,00 m2	
Clau 5, Equipaments	5,17%	5.821,00 m2	
Clau 6, Protecció de sistemes - infraestructures	5,49%	6.184,00 m2	
<b>TOTAL SISTEMES</b>	<b>71,54%</b>	<b>80.597,00 m2</b>	

REGULACIÓ DE ZONES		sòl	sostre
Clau:			sostre màxim
11d Habitatge	4,75%	5.356,00 m2	6.100,00 m2st
16d-AE Oficines i serv eis	8,34%	9.399,00 m2	10.326,00 m2st
16d-AE/I Oficines, serv eis i industrial	3,57%	4.027,00 m2	4.000,00 m2st
16d-AE/C Oficines, serv eis i comercial	0,91%	1.020,00 m2	3.000,00 m2st
16d-C-AE Comercial, restauració, recreatiu i oficines	9,22%	10.390,00 m2	6.000,00 m2st
16d-H/AE Hoteler, oficines i serv eis	1,66%	1.871,00 m2	3.700,00 m2st
<b>TOTAL ZONES</b>	<b>28,46%</b>	<b>32.063,00 m2</b>	<b>33.126,00</b>

Nº HABITATGES

66

Aquest repartiment és sobre la superfície que determina la fitxa, i per tant, s'ha fet l'exercici d'augmentar proporcionalment les reserves de sòl, així com els aprofitaments resultants, mantenint els percentatges globals, ens resulta el següent quadre sobre la dimensió ajustada als límits físics de l'àmbit:

SUPERFICIE TOTAL AJUSTADA	4,664%	117.914,97 m2 S/ AMBIT FÍSIC
<b>Cessions de SISTEMES segons POUM</b>		
	sòl	sostre
Clau 1, Vialitat	19,53%	23.028,79 m2
Clau 2, Protecció sistema hidrogràfic	3,89%	4.586,89 m2
Clau 3, Serv eis tècnics	5,20%	6.131,58 m2
Clau 4, Zones verdes	32,26%	38.039,37 m2
Clau 5, Equipaments	5,17%	6.096,20 m2
Clau 6, Protecció de sistemes - infraestructures	5,49%	6.473,53 m2
<b>TOTAL SISTEMES</b>	<b>71,54%</b>	<b>84.356,37 m2</b>

REGULACIÓ DE ZONES		sòl	sostre
Clau:			sostre màxim
11d Habitatge	4,75%	5.600,96 m2	6.100,00 m2st
16d-AE Oficines i serv eis	8,35%	9.845,90 m2	10.326,00 m2st
16d-AE/I Oficines, serv eis i industrial	3,57%	4.209,56 m2	4.000,00 m2st
16d-AE/C Oficines, serv eis i comercial	0,91%	1.073,03 m2	3.000,00 m2st
16d-C-AE Comercial, restauració, recreatiu i oficines	9,22%	10.871,76 m2	6.000,00 m2st
16d-H/AE Hoteler, oficines i serv eis	1,66%	1.957,39 m2	3.700,00 m2st
<b>TOTAL ZONES</b>	<b>28,46%</b>	<b>33.558,60 m2</b>	<b>33.126,00</b>

Nº HABITATGES

66

Atenent a l'augment de superfície del perímetre del sector, la quantitat de les reserves per a cessions, i de zones per a col·locar l'aprofitament també augmenten. D'altra banda, atenent que en la fitxa del sector es determinen en nombres absoluts, tant l'edificabilitat total com la densitat habitatges no varia respecte de les previsions, i per tant, tenim un nombre màxim d'habitatges de 66 unitats, i un sostre màxim per el sector de 33.126 m<sup>2</sup>.

### 3.1.3. Justificació del compliment de la norma urbanística.

Tal i com es preveu a la fitxa urbanística del sector, "Els percentatges i superfícies de sòl anteriors es podran modificar en un 10%, tant als sistemes com a les qualificacions, sempre i quan es respectin els percentatges mínims de sistemes establerts per la legislació urbanística vigent en el moment d'aprovació del pla parcial".

Per tant, atenent a la regla anterior, es poden modificar lleugerament les distribucions destinades tant a sistemes com a zones.

Aplicant les modificacions realitzades a la alternativa final del pla parcial, n'obtenim en següent quadre:

SUPERFICIE PLA PARCIAL	10%	-10%	4,664%	117.914,97 m2 S/ AMBIT FÍSIC
<b>Cessions de SISTEMES segons POUM</b>				sòl                      sostre
Clau 1, Vialitat	21,48%	17,58%	18,02%	21.248,23 m2
Clau 2, Protecció sistema hidrogràfic	4,28%	3,50%	3,57%	4.212,03 m2
Clau 3, Serveis tècnics	5,72%	4,68%	5,16%	6.087,50 m2
Clau 4, Zones verdes	35,49%	29,03%	29,31%	34.556,56 m2
Clau 5, Equipaments	5,69%	4,65%	5,08%	5.986,97 m2
Clau 6, Protecció de sistemes - infraestructures	6,04%	4,94%	5,54%	6.529,65 m2
<b>TOTAL SISTEMES</b>	<b>78,69%</b>	<b>64,39%</b>	<b>66,68%</b>	<b>78.620,94 m2</b>

En aquest quadre s'ha ressaltat en color groc la superfície destinada a l Clau 4, zones verdes, però únicament s'ha computat la superfície que té un pendent menor al 20%. Actualment, existeix un talús que forma el nus de la sortida de l'autopista, i part d'aquesta àrea es qualifica amb aquest sistema, en els plànols corresponents als paràmetres d'ordenació s'ha indicat aquesta àrea gràficament, de manera que tenim el següent:

Clau 4, Zones verdes	35,49%	29,03%	31,85%	<b>37.552,67 m2</b>
			Pendent >20% a ZV1	1.191,11 m2
			Pendent >20% a ZV1	1.805,00 m2
			<b>Total zona verda "computable"</b>	<b>34.556,56 m2</b>

Com es pot veure a l'anterior taula, la superfície total qualificada de Clau 4, zones verdes, és molt superior, en concret són 37.552,67 m<sup>2</sup>sòl en total, un 31,85% de l'àmbit, tanmateix, s'ha descomptat la superfície que té un pendent major al 20%, que segons es costum no es considera computable, quedant un total de 34.556,56 m<sup>2</sup>sòl que són un 29,31% de l'àmbit, quedant dins dels marges previstos al POUM.

Seguidament es mostra el compliment detallat de les zones d'aprofitament:

REGULACIÓ DE ZONES			sòl	sostre	
Clau:				sostre màxim	
11d Habitatge	5,23%	4,28%	5,01%	5.904,00 m2	6.100,00 m2st
16d-AE Oficines i serveis	9,19%	7,52%	9,18%	10.820,14 m2	11.726,00 m2st
16d-AE/I Oficines, serveis i industrial	3,93%	3,21%	3,62%	4.271,44 m2	4.000,00 m2st
16d-AE/C Oficines, serveis i comercial	1,00%	0,82%	1,00%	1.178,98 m2	1.600,00 m2st
16d-C-AE Comercial, restauració, recreatiu i oficines	10,14%	8,30%	10,14%	11.961,66 m2	6.000,00 m2st
16d-H/AE Hoteler, oficines i serveis	1,83%	1,49%	1,83%	2.161,70 m2	3.700,00 m2st
<b>TOTAL ZONES</b>	<b>31,31%</b>	<b>25,61%</b>	<b>30,78%</b>	<b>36.297,92 m2</b>	<b>33.126,00</b>

N° HABITATGES

66

En el quadre es pot verificar que les superfícies de sostre no es modifiquen, per tant, no es modifica l'aprofitament del sector en el sentit clàssic de relacionar aprofitament amb sostre edificable.

S'han inclòs dues columnes, que corresponen al +10% i al -10% del que fixa la fitxa urbanística, per tal de verificar que cadascuna de les modificacions compleixen la regla que s'indica al POUM.

Com podem observar els còmputos globals de sistemes i zones estan dins del marge del +/-10% de la variació, També es dona compliment al detall de cadascuna de les claus previstes dins dels còmputos generals, tant per els sistemes com per les zones, que queden dins d'aquests marges.

Específicament pel que fa als sistemes, els terrenys destinats a vialitat, serveis tècnics, zones verdes, i equipaments es troben dins dels marges que preveu el POUM d'Allella.

Tot i la modificació de la ordenació general, amb el desplaçament del vial principal més al nord, per tal d'ampliar i reforçar aquest eix col·locant-lo paral·lel a la traça del torrent de Rials, s'ha fet

un esforç per tal que la distribució i sistematització de les àrees destinades a cadascuna de les claus urbanístiques previstes per al sector, complissin amb allò que determina la fitxa del SUD.T1 "La Miralda" tal i com està previst en el POUM d'Alella.

Pel que fa a les claus destinades a l'activitat econòmica, la zonificació que resulta del present pla parcial compleix la distribució de superfície que preveu la fitxa del POUM, tot i que es preveu un petit ajustament pel que fa al sostre.

En relació a la distribució de cadascuna de les tipologies de la Clau AE, s'han redistribuït per a garantir el compliment de cadascuna d'elles, la particularitat ve donada a la zona est del pla, que queda adjacent a les edificacions residencials unifamiliars a la part alta del terme municipal de El Masnou, el pla parcial disminueix l'aprofitament en aquesta zona per tal que quedin edificacions de PB+1, d'acord amb les dues peces per a usos comercials de més avall, i la trama residencial de El Masnou com ja s'ha explicat anteriorment, s'ha distribuït aquesta zona en tres parcel·les.

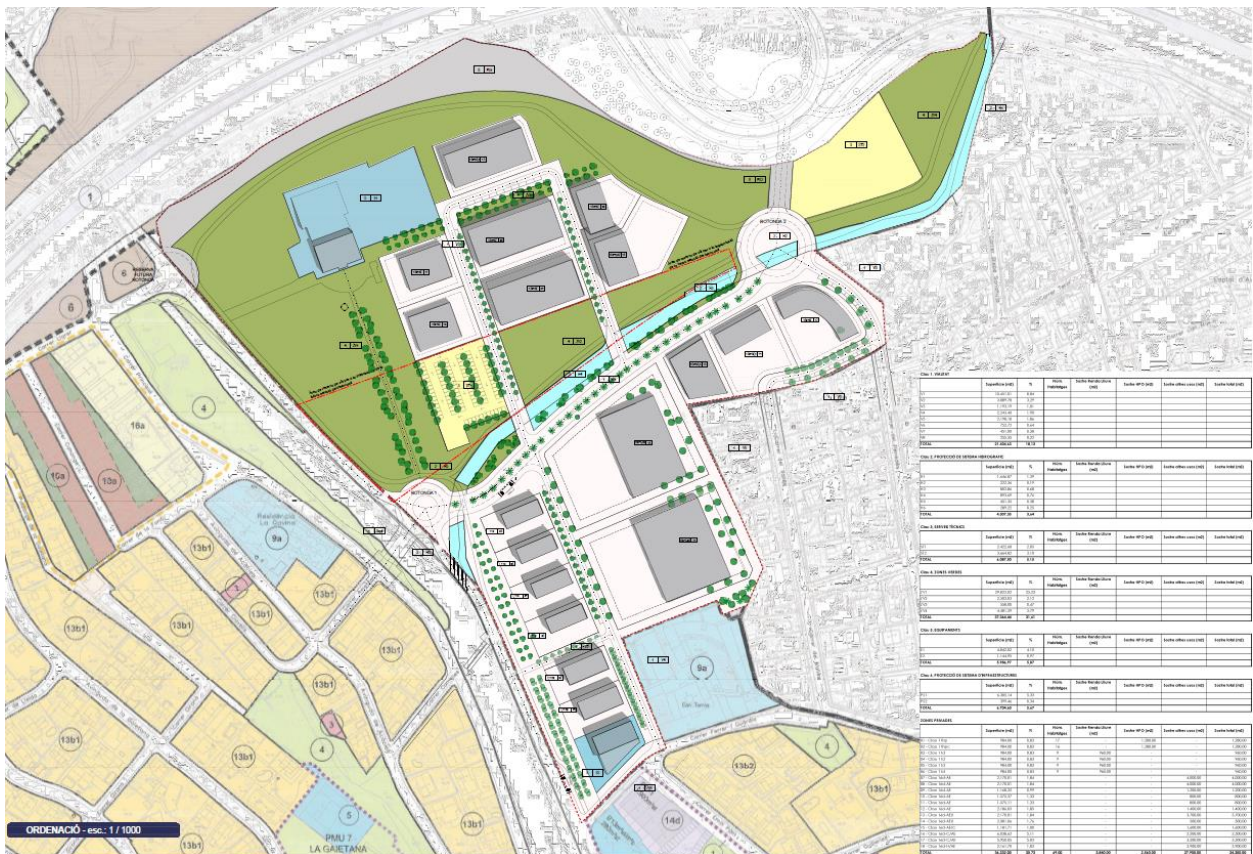
La clau de la distribució està a la finca amb la qualificació 16d-AE/C, i la dificultat de la relació entre el sòl i el sostre que li reserva el POUM, com a màxim podem destinar-hi el 0,91% de sòl, que amb el +/-10% ens queda en un 1,0%, és a dir una superfície de sòl màxim de 1.179,14 m<sup>2</sup>, en la que s'ha de poder materialitzar un sostre de 3.000 m<sup>2</sup>. No hi ha manera de materialitzar aquest sostre en PB+1. Cal destacar que d'aquests 3.000 m<sup>2</sup>st, es permeten únicament 800 m<sup>2</sup>st d'ús comercial en planta baixa, restant 2.200 m<sup>2</sup>st per a l'ús d'oficines i serveis (es a dir, com la resta de Clau 16d-AE).

Per a solucionar això, el pla parcial reserva una parcel·la que té 1.178,98 m<sup>2</sup> de sòl, i que amb una separació de 3 m respecte dels llinars queda amb un gàlib ocupable de 797,14 m<sup>2</sup> de sòl, on es podran materialitzar els 800 m<sup>2</sup> d'ús comercial, i que tindrien una planta primera amb uns altres 800 m<sup>2</sup>st d'oficines i serveis, aquest sostre restant de oficines i serveis, que no es materialitza aquí (1.400 m<sup>2</sup>st), es passen a la finca número 12, qualificada amb la Clau 16d-AE (sense /C).

Segons el POUM, i una vegada fets els ajustaments a la superfície de l'àmbit, resultava un sostre de la Clau 16d-AE de 10.326,00 m<sup>2</sup>st, que sumats als 3.000,00 m<sup>2</sup>st de la Clau 16d-AE/C, feien un total de 13.326,00 m<sup>2</sup>st, tot i mantenir els 800 m<sup>2</sup>st d'ús comercial en planta baixa, el resultat del sumatori d'aquestes dues claus a la proposta actualitzada és de 11.726 + 1.600 = 13.326 m<sup>2</sup>st, per tant, entenem que és plenament justificable aquest ajustament, que ens permet tenir en aquesta zona del pla parcial unes edificacions amb baixa densitat i poca alçada, d'acord a les edificacions que els envolten, tant les residencials de El Masnou, com les destinades a usos comercials dins del pla parcial.

De l'ordenació prevista per el pla parcial, n'obtenim la següent distribució, que un cop efectuats tots els ajustaments dona compliment a la vigent Normativa urbanística i Legislació sectorial, tenim:





Proposta orientativa de l'edificació sobre l'ordenació prevista. Font: Nadico IM.

Amb les modificacions i els ajustaments previstos, la alternativa escollida compleix amb els criteris generals previstos al POUM, i dona compliment als objectius que es determinen a la fitxa urbanística.

SUPERFICIE TOTAL	SEGONS POUM			SEGONS L'ADAPTACIÓ I AJUST A L'ÀMBIT FÍSIC				
	112.660,00	112.660,00 m2		MAX	4,664%	MIN	117.914,97 m2	
<b>Cessions de SISTEMES segons POUM</b>	sòl			10%		-10%	sòl	
		sotres					sotres	
Clau 1, Vialitat	19,53%	21.999,00 m2	-	21,48%	<b>18,02%</b> ✓	17,58%	21.248,23 m2	
Clau 2, Protecció sistema hidrogràfic	3,89%	4.388,00 m2	-	4,28%	<b>3,57%</b> ✓	3,50%	4.212,03 m2	
Clau 3, Serveis tècnics	5,20%	5.863,00 m2	-	5,72%	<b>5,16%</b> ✓	4,68%	6.087,50 m2	
Clau 4, Zones verdes	32,26%	36.342,00 m2	-	35,49%	<b>29,31%</b> ✓	<b>29,03%</b>	<b>34.556,56 m2</b>	
Clau 5, Equipaments	5,17%	5.821,00 m2	-	5,69%	<b>5,08%</b> ✓	4,65%	5.986,97 m2	
Clau 6, Protecció de sistemes - infraestructures	5,49%	6.184,00 m2	-	6,04%	<b>5,54%</b> ✓	4,94%	6.529,65 m2	
<b>TOTAL SISTEMES</b>	<b>71,54%</b>	<b>80.597,00 m2</b>	<b>-</b>	<b>78,69%</b>	<b>66,68%</b> ✓	<b>64,39%</b>	<b>78.620,94 m2</b>	
<b>REGULACIÓ DE ZONES</b>	sòl			sòl				
	sotres			sotres				
Clau:	sotres màxim			10%		-10%	sotres màxim	
11d Habitatge	4,75%	5.356,00 m2	6.100,00 m2st	5,23%	<b>5,01%</b> ✓	4,28%	5.904,00 m2	<b>6.100,00 m2st</b> ✓
16d-AE Oficines i serveis	8,35%	9.399,00 m2	10.326,00 m2st	9,19%	<b>9,18%</b> ✓	7,52%	10.820,14 m2	<b>11.726,00 m2st</b> ✓
16d-AE/I Oficines, serveis i industrial	3,57%	4.027,00 m2	4.000,00 m2st	3,93%	<b>3,62%</b> ✓	3,21%	4.271,44 m2	<b>4.000,00 m2st</b> ✓
16d-AE/C Oficines, serveis i comercial	0,91%	1.020,00 m2	3.000,00 m2st	1,00%	<b>1,00%</b> ✓	0,82%	1.178,98 m2	<b>1.600,00 m2st</b> ✓
16d-C-AE Comercial, restauració, recreatiu i oficines	9,22%	10.390,00 m2	6.000,00 m2st	10,14%	<b>10,14%</b> ✓	8,30%	11.961,66 m2	<b>6.000,00 m2st</b> ✓
16d-H/AE Hoteler, oficines i serveis	1,66%	1.871,00 m2	3.700,00 m2st	1,83%	<b>1,83%</b> ✓	1,49%	2.161,70 m2	<b>3.700,00 m2st</b> ✓
<b>TOTAL ZONES</b>	<b>28,46%</b>	<b>32.063,00 m2</b>	<b>33.126,00</b>	<b>31,31%</b>	<b>30,78%</b> ✓	<b>25,61%</b>	<b>36.297,92 m2</b>	<b>33.126,00</b> ✓
	Nº HABITATGES			Nº HABITATGES				
			66				66	
Total incloent els sòls amb un pendent superior al 20%								
Clau 4, Zones verdes	32,26%	36.342,00 m2	-	35,49%	<b>31,85%</b>	<b>29,03%</b>	<b>37.552,67 m2</b>	

En el quadre comparatiu entre la situació del POUM i la prevista en la proposta de pla parcial, es poden observar com es dona compliment als percentatges de sòl de cadascuna de les claus i sistemes urbanístics amb la tolerància del  $\pm 10\%$ , i també com es manté el sostre màxim previst (amb la adaptació explicada anteriorment de la Clau 16d-AE/C, on part del sostre específicament d'oficines i serveis es trasllada a la Clau 16d-AE).

Cal especificar també que, pel que fa a la reserva de sòls per sistemes i específicament per la Clau 4. Zones verdes, s'ha exposat a la taula la superfície destinada a aquesta clau restant els sòls amb un pendent superior al 20%, en el cas de comptabilitzar també aquests sòls amb pendent, la superfície destinada a zones verdes és de 37.552,67 m<sup>2</sup>sòl, a la que correspon un 31,85% de la superfície total de l'àmbit. Per tant, si afegim aquesta superfície al total de les reserves de sòl per a sistemes, tenim una superfície total de 81.617,05 m<sup>2</sup>sòl, que representen un 69,22% de l'àmbit total.

En conseqüència, queden justificats els paràmetres urbanístics pel que fa a aprofitament i reserves de sòl segons allò previst pel POUM d'Alella.

### **3.1.4. Alternatives considerades**

Tal i com s'ha anat reiterant anteriorment, el present pla parcial no executa la ordenació prevista pel planejament general a la fitxa del sector. En aquesta alternativa #0, es preveia el vial principal del sector situat molt més al sud, deixant una línia d'edificació fent front al nord d'aquest vial, i deixant en el darrera d'aquest edificis el torrent de rials.

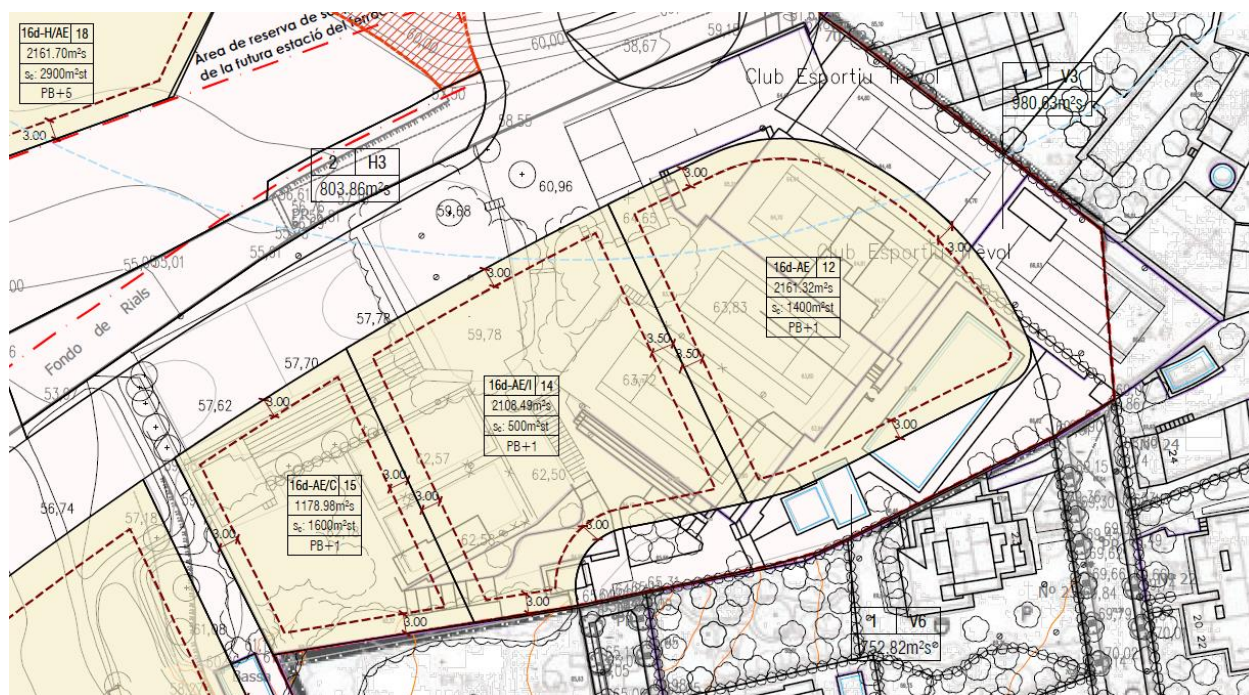
Aquesta alternativa inicial no semblava la més adient per a incorporar l'espai del torrent de rials a la ordenació, sinó que el deixava en un segon terme. D'altra banda, amb la ordenació prevista en el POUM, els edificis destinats a oficines i serveis estaven situats d'una manera més lineal, de forma que afrontaven amb grans "façanes" als carrers, de forma que creaven unes grans pantalles visuals sobre el territori, i formant unes barreres que impedièen la continuïtat dels espais lliures.

La proposta que contempla el present document, a la que anomenarem alternativa #1, preveu que les edificacions destinades a oficines i serveis es concentrin en la zona nord, deixant grans espais lliures al voltant, que permeten una millor connexió entre ells. És important destacar, que el desplaçament del vial principal més al nord, fa que el torrent de rials quedi paral·lel a aquest vial, i amb una ampla zona verda a l'altra banda, de manera que passa a ser l'eix vertebrador de l'espai lliure central de la proposta, deixant un gran espai sense edificacions en aquest punt.

Les zones verdes resultants, conformen la trama urbana d'Alella, i juntament amb les zones que envolten la riera d'Alella, organitzen un conjunt de recorreguts exteriors que conformen un gran espai per a l'oci de la població.

Per tots aquests motius, el redactat del pla parcial es basa en la alternativa #1, que és la que es desenvolupa en aquest document.

D'una altra manera, el pla parcial també proposa d'altres alternatives, específicament per a l'ordenació d'una zona concreta, es tracta de la illa d'aprofitament per a activitat econòmica que hi ha més a l'est de la proposta, on tenim tres parcel·les.



Proposta inicial de l'ordenació prevista a la illa est. Font: Nadico IM.

Com es veu en el diagrama anterior, el pla parcial ha repartit el sòl i el sostre sobre tres de les Claus urbanístiques previstes per el POUM, i tal i com s'ha explicat a l'apartat anterior, part del sostre d'activitat econòmica de la Clau 16d-AE/C s'ha destinat per a una parcel·la independent, concretament la número 12.

Finalment, per a aquesta illa tenim una zona amb molt baixa densitat de manera global, per a una superfície de 5.448,79 m<sup>2</sup>s, resulta una edificabilitat total de 3.500 m<sup>2</sup>st, com es veu, pràcticament es podria distribuir en planta baixa.

L'objectiu que pretén el pla parcial per a aquesta illa, es que es puguin realitzar activitats mixtes, de manera que les claus que atorga el pla es puguin agrupar i fugir de la súper-especialització de les subclaus que ha imposat el POUM per el sector.

A aquest efecte, es proposen per a aquesta illa altres ordenacions que permetran aquesta barreja entre les claus, de manera que les edificacions futures puguin tenir aquest caire de combinar diferents usos.

Es tracta de preveure les agrupacions possibles entre les tres parcel·les de manera que quedi previst l'aprofitament en cadascun dels casos, i que per tant, sigui possible en un futur la obtenció directa de la llicència d'edificació mitjançant el procediment previst a "Article 45. Concreció de l'ordenació de volums" del DECRET 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

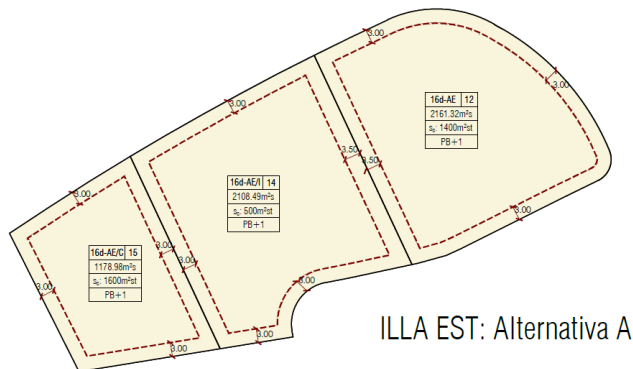
A aquest efecte distingirem 4 possibles alternatives:

- Alternativa A: les tres parcel·les es desenvolupen de manera individual segons està previst inicialment al pla parcial.
- Alternativa B: agrupació de les parcel·les 12 i 14, mantenint la parcel·la 15 inalterada.
- Alternativa C: agrupació de les parcel·les 14 i 15, mantenint la parcel·la 12 inalterada.
- Alternativa D: agrupació de les tres parcel·les en una única parcel·la.

Tot seguit es detallen les ordenacions resultants de cadascuna de les alternatives:

### Alternativa A

Aquesta alternativa és la que preveu d'inici el pla parcial, per tant, no hi ha res més a indicar, la norma específica de cadascuna de les claus caldrà que es compleixi a cadascuna de les parcel·les tal i com es preveu inicialment.



Alternativa A, tres parcel·les.

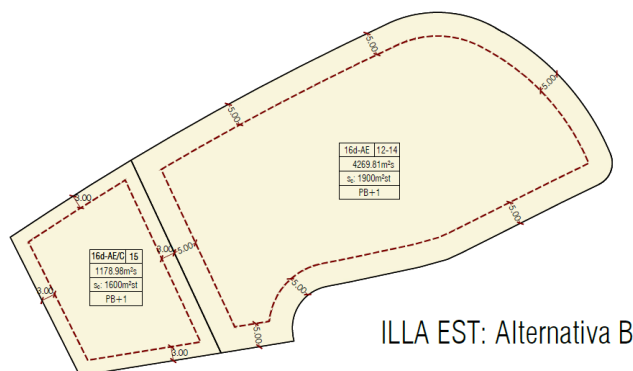
Parcel·la / clau	Superfície total edificable
12 - Clau 16d-AE	1.400,00 m <sup>2</sup>
14 - Clau 16d-AE/I	500,00 m <sup>2</sup>
15 - Clau 16d-AE/C	1.600,00 m <sup>2</sup>
<b>Total Illa EST</b>	<b>3.500,00 m<sup>2</sup></b>

### Alternativa B

Agrupació de les parcel·les 12 i 14, amb les claus 16d-AE i 16d-AE/I respectivament, conjuntament formen una superfície de 4.269,81 m<sup>2</sup>sòl.

Per a la combinació d'aquestes dues parcel·les, la particularitat l'afegeix el detall de la compatibilitat industrial de la AE/I, per tant, tot el sostre destinat a aquesta combinació podria ser només AE (sempre que no hi haguessin usos industrials a la proposta). En qualsevol cas, atenent a que en la actual parcel·la 14 es possible que es materialitzin 500 m<sup>2</sup>st d'usos industrials, la combinació de les parcel·les 12 i 14 tindrà la clau 16d-AE/I on permetrà 1.900 m<sup>2</sup>st, amb un màxim de 500 m<sup>2</sup>st destinat a usos industrials, condició que caldria verificar en la corresponent llicència.

L'edificació prevista serà aïllada, de PB+1PP, amb unes separacions a les partions de 5,00m respecte de la total finca resultant agrupada.



Alternativa B, dues parcel·les, agrupació 12 i 14.

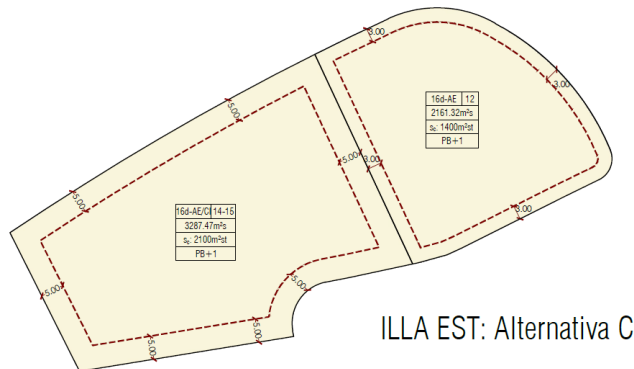
Parcel·la / clau	Superfície total edificable
12-14 - Clau 16d-AE/I	1.900,00 m <sup>2</sup>
15 - Clau 16d-AE/C	1.600,00 m <sup>2</sup>
<b>Total Illa EST</b>	<b>3.500,00 m<sup>2</sup></b>

### Alternativa C

Agrupació de les parcel·les 14 i 15, amb les claus 16d-AE/I i 16d/AEC respectivament, conjuntament formen una superfície 3.287,47 m<sup>2</sup>sòl.

En relació a la particularitat que s'esmentava en el punt anterior, en aquesta combinació se'ns suma la particularitat de l'ús comercial previst a la parcel·la 15. Tanmateix, i de la manera que s'ha previst a l'anterior alternativa, la clau resultant haurà de mantenir unes condicions específiques que permetin combinar tots els usos admesos a cadascuna de les parcel·les inicials,

així doncs tenim, que la clau resultant serà 16d-AE/CI, amb un sostre total de 2.100 m<sup>2</sup>st, amb un màxim de 500 m<sup>2</sup>st destinat a usos industrials, i un màxim de 800 m<sup>2</sup>st destinats a usos comercials en planta baixa, condicions que caldria verificar en la corresponent llicència.



ILLA EST: Alternativa C

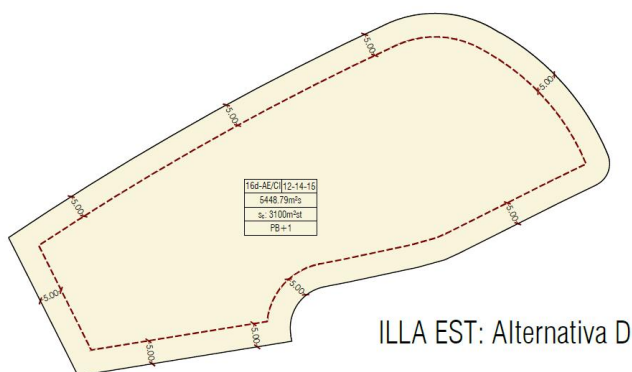
**Alternativa C**, dues parcel·les, agrupació 14 i 15.

Parcel·la / clau	Superfície total edificable
12 - Clau 16d-AE	1.400,00 m <sup>2</sup>
14-15 - Clau 16d-AE/CI	2.100,00 m <sup>2</sup>
<b>Total illa EST</b>	<b>3.500,00 m<sup>2</sup></b>

### Alternativa D

Agrupació de totes les parcel·les de l'illa, 12, 14 i 15, amb les claus 16d-AE, 16d-AE/I i 16d/AEC respectivament, conjuntament formen una superfície 5.448,79 m<sup>2</sup>sòl.

Novament, i com els casos anteriors, caldrà donar compliment a les subclaus específiques, i condicionar alguns dels usos. De la combinació de les tres parcel·les resulta un sostre total de 3.500 m<sup>2</sup>st, amb un màxim de 500 m<sup>2</sup>st destinat a usos industrials, i un màxim de 800 m<sup>2</sup>st destinats a usos comercials en planta baixa, condicions que caldria verificar en la corresponent llicència.



ILLA EST: Alternativa D

**Alternativa D**, agrupació en una sola parcel·la

Parcel·la / clau	Superfície total edificable
12-14-15 - Clau 16d-AE/CI	1.600,00 m <sup>2</sup>
<b>Total illa EST</b>	<b>3.500,00 m<sup>2</sup></b>

Aquestes diferents alternatives quedaran definides al cos normatiu del present document, i tal i com s'ha esmentat amb anterioritat, caldrà realitzar el que demana l'article 45.1 del D. 64/2014, que diu textualment:

#### Concreció de l'ordenació de volums

45.1 Quan el planejament urbanístic estableixi diverses alternatives d'ordenació volumètrica de les edificacions per a una zona o illa, la seva concreció es pot efectuar mitjançant les llicències urbanístiques que autoritzin l'edificació de cada parcel·la afectada, sempre que les alternatives siguin compatibles entre si i no comportin una distribució irregular dels aprofitaments urbanístics entre les parcel·les afectades.

Els projectes de sol·licitud de les llicències urbanístiques, hauran de contenir la documentació que es sol·licita en aquest precepte legal.

### **3.1.5. Urbanització i càrregues externes.**

Segons es fixa a la fitxa urbanística del POUM, les càrregues externes que pertocquen assumir al sector són les següents.

- La dotació de tots els serveis necessaris per a la implantació del sector, inclosos els que requeriran els equipaments previstos.
- Construir un pont per a vianants que connectarà el carrer Camèlies amb l'entorn de la rotonda d'accés al sector, amb l'objectiu d'assolir un millor funcionament de la vialitat local entre els dos costats de la riera.
- Adoptar i implantar els elements de pacificació del trànsit sobre la BP-5002 que siguin necessaris per garantir la permeabilitat i la seguretat dels vianants entre els dos costats de la carretera.
- Les obres hidràuliques necessàries per la millora de la connexió del torrent de Rials amb la Riera Principal, d'acord amb els requeriments tècnics de l'estudi d'inundabilitat preceptiu i els requeriments del titular o gestor del torrent.
- L'adopció de les mesures correctores necessàries en matèria de contaminació acústica per la proximitat de la C-32 en compliment de la legislació i regulació vigent, preferentment les naturalitzades, amb arbrat i talussos.
- Garantir els enllaços del sector amb les infraestructures viàries generals amb la construcció de les dues rotondes situades a cada extrem del via municipal que connecten, per una banda, amb la riera principal i la variant de la BP-5002, i per l'altre extrem, amb el lateral i la rotonda de la C- 32 (Ronda Maresme). Caldrà realitzar l'expropiació i la urbanització de tots els terrenys afectats per realitzar i connectar amb aquestes rotondes d'enllaç, en total abasta 920 m<sup>2</sup>.
- Implantar una bassa o dipòsit d'aigües pluvials amb els objectius, de regular les avingudes d'aigua de pluja, compensar la impermeabilització del nou sòl urbanitzat, i recuperar l'aigua de pluja per al reg.

A l'apartat 3.1.1. d'aquesta memòria, ha quedat acreditada la justificació del compliment de les càrregues externes, així com dels objectius del pla.

A part d'aquestes càrregues que preveu el POUM, aquest pla parcial també preveu una connexió viària des de la nova rotonda de connexió amb la BP-5002 cap a l'altra banda de la riera d'Alcella, a mode de prolongació del carrer dels Ametllers, de manera que l'objectiu de pacificació de la carretera es compleixi més sobradament ajudant a fer més "urbana" tota la mobilitat de l'àmbit.

També s'ha realitzat un ajustament de les qualificacions en el vèrtex nord-oest de l'àmbit, per tal de permetre l'execució -en un futur- d'una nova rotonda a la BP-5002 en la seva intersecció amb el carrer del Llorer, que ara es forma amb un nus amb carrils d'incorporació a la via.

### **3.2. OBSERVANÇA DE L'OBJECTIU DE DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE**

La proposta continguda en el present document és plenament conforme amb l'objectiu de desenvolupament urbanístic sostenible que, de conformitat amb l'article 3 del MTRLU (DL.1/2010 de 3 d'agost, modificat per la L.3/2012), constitueix un dels principis generals de l'actuació urbanística.

En el mateix text legal, el seu article 9<sup>é</sup> estableix les directrius per al planejament urbanístic, que en el cas dels plans parcials es concreta amb el punt 1r de l'article 66, tot incloent el concepte a través dels documents que ha de contenir un pla parcial.

En aquest sentit, cal destacar que l'ordenació proposada s'ajusta al model de desenvolupament social i econòmic del municipi, tot afavorint el compliment de l'objectiu de conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, històrics o culturals.

El pla parcial potencia la importància del sistema d'espais lliures al territori, connectats amb la trama urbana existent i especialment amb els altres espais lliures del municipi, creant un eix vertebrador al voltant d'aquests. L'objectiu és integrar aquest espai lliure dins de la trama urbana d'Alella a la vegada que es manté el seu estat natural, fent que els habitants del poble assumeixin com a propi aquest espai, que envolta la resta d'implantació urbanística per a les activitats econòmiques.

La proposta de camins i passos que es distribuïran per les zones verdes haurà de materialitzar-se amb un projecte amb grau constructiu, que caldrà que compleixen amb els criteris de itinerari accessible d'acord amb la normativa "Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero".

Com s'ha comentat, s'ha modificat la posició del vial principal, per tal de vincular-lo al conjunt d'espai lliure que formaran el parc de la Miralda amb el torrent de Rials, que manera que aquestes tres peces son les que estructurèn l'ordenació de l'àmbit.

### **3.3. ADEQUACIÓ DE L'ORDENACIÓ A LES DIRECTRIUS DE PLANEJAMENT**

L'ordenació del Sector SUDT1 "La Miralda" que es proposa s'adequa plenament a les directrius que estableix el POUM d'Alella, també al Text Refós de la Llei d'Urbanisme i el Reglament de la Llei d'Urbanisme. Les directrius de planejament urbanístics s'estableixen d'una banda a l'article 9 del TRLU, i de l'altra als articles 5 a 7 del RLU.

Les determinacions i l'execució del present pla parcial permeten assolir uns nivells adequats de qualitat de vida, de sostenibilitat ambiental i de preservació enfront dels riscos naturals i tecnològics.

### **3.4. COMPLIMENT DE LES DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC GENERAL SOBRE MOBILITAT SOSTENIBLE**

El present Pla parcial compleix les determinacions sobre mobilitat sostenible que estableix el planejament general i la normativa sectorial aplicable.

S'ha realitzat un anàlisi de l'afecció de la mobilitat generada pel desenvolupament del nou sector per a cada un dels modes de transport en el viari existent i al nou viari del sector.

En el viari de la zona d'estudi cal distingir tres zones:

- La zona que correspon a l'habitual en àrees residencials, amb una velocitat de circulació limitada a 30km/h, que permet la coexistència amb altres modes de transport i augmenta la seguretat, i amb carrers de doble sentit i un sol carril de circulació per sentit.
- La zona de carrers de distribució interior a la localització de l'activitat econòmica on es preveu un sol sentit de circulació per a permetre una fàcil rotació.
- El vial principal que serveix de connexió entre la C-32 i la carretera BP-5002 que conformarà en part la ronda del maresme, aquest vial es tracta d'una via de comunicació que ha de tenir un cabal de vehicles important, per el seu caire quasi territorial, de manera que es concreta amb doble sentit, separat per una mitgera i un carril de circulació per banda, que van a parar a les dues rotondes situades a l'extrem del mateix en els punts de connexió amb les vies principals. Aquest vial, en el primer tram des de la rotonda amb la BP-5002, cap al nord, disposarà de dos carrils de circulació, dels quals el de la dreta és bifurcarà per donar accés als dos solars destinats a l'activitat econòmica comercial, de manera que el tràfic de cadascuna de les tipologies es pugui dividir sense crear conflictes en aquest punt.

Per a la realització de l'estudi de mobilitat motoritzada pel desenvolupament del sector es considerarà el viari nou proposat i el viari principal existent en l'àmbit d'actuació susceptible de captar nous viatges. Es realitzarà una estimació del nombre de desplaçaments que generen els diferents àmbits del planejament a desenvolupar. Per a tot el viari s'analitzarà la capacitat i les

intensitats previstes, així com el nivell de servei, concloent que no existeix en cap tram una pèrdua de qualitat o empitjorament del nivell de servei.

Respecte el transport públic, amb els desplaçaments actuals i els previstos es considera necessari modificar o afegir noves línies de transport públic a la zona. La majoria de las línies de transport interurbà disposen d'una parada propera a l'àmbit, caldria afegir unes noves parades dins de l'àmbit que pot realitzar les funcions d'intercanviador modal donada la proximitat de la futura estació de ferrocarril de la xarxa interior del Maresme que s'unirà a la de Rodalies de Barcelona, amb aquestes prescripcions es garanteix una bona connexió del sector a través de la xarxa de transport públic amb el propi municipi, i municipis propers que configuren una unitat territorial, com son el Masnou o Teià.

A la zona on es situen les oficines, centres de negocis, hotel i l'equipament es considera necessari instal·lar noves zones de d'estacionament en el viari, parades de taxis i zones de reserva per la càrrega i descarrega de mercaderies. Es preveu l'adaptació de tots els elements de la xarxa viària perquè no existeixin barreres arquitectòniques.

El document de pla parcial incorpora un estudi detallat de la mobilitat generada que valida les solucions que s'han pres fins ara en el document

#### **4. DETERMINACIONS RELATIVES ALS USOS DEL SÒL I ALS PARÀMETRES EDIFICATORIS**

El detall dels usos previstos dels terrenys dins l'àmbit del sector, està recollit en els plànols de zonificació del present pla parcial.

Els usos globals i específics que s'estableixen en aquest pla parcial són els que es defineixen a la fitxa urbanística.

A continuació es descriuen les diferents claus urbanístiques que s'aplicaran a les zones d'aprofitament privat.

##### **4.1. ZONA RESIDENCIAL, CLAU 11 VOLUMETRIA DEFINIDA.**

De la definició que n'obtenim del POUM, tenim que la zona de volumetria definida (clau 11) comprèn els sòls situats fora del nucli antic on s'han consolidat o definit condicions d'ordenació i d'edificació d'acord amb llicència d'edificació o amb pla parcial o pla d'ordenació d'un àmbit anterior o posterior al PGO.

En la zona de volumetria específica s'estableixen sis subzones, que s'afegeixen a mode de subíndex a la clau de zona. Són les següents:

11a Edificació consolidada anterior PGO 1987

11b Volumetria definida per Pla anterior al PGO

11c Volumetria definida en desenvolupament del PGO

11chp Volumetria definida per a habitatge de protecció pública desenvolupament PGO

11hp Volumetria definida per a habitatge en règim de protecció pública

11d Volumetria definida en desenvolupament del POUM

Formen part d'una subzona amb clau urbanística de volumetria definida els sectors d'aquesta tipologia pendents de desenvolupament del POUM per mitjà de planejament derivat, tenen la qualificació 11d.

També formen part d'una subzona amb clau urbanística específica aquelles actuacions amb règim de protecció oficial, ja siguin existents o de nova creació, claus 11chp o 11hp.



L'objectiu sobre els teixits consolidats consisteix a mantenir la mateixa regulació de l'edificació dels plans anteriors, sempre que sigui compatible amb les estratègies del POUM. En algunes subzones s'hi introdueixen criteris de possible transformació complementaris als bàsics exposats.

Les tipologies poden ser edificació aïllada, alineada a vial o mixta amb edificació unifamiliar i plurifamiliar, però sempre en ordenació de volumetria definida.

L'ús principal de la qualificació "Volumetria definida" clau 11 és el d'habitatge en qualsevol de les tipologies, unifamiliar en filera, unifamiliar aïllat i plurifamiliar, sempre sota un model d'implantació de volumetria definida específica. A cadascuna de les subclaus s'hi admeten altres usos complementaris com el comercial, les oficines, els serveis professionals i un industrial específic.

El nivell de consolidació urbana en la majoria de les diferents subclaus és total, llevat d'aquells àmbits de sòl urbà no consolidat qualificats de "Volumetria definida en desenvolupament del POUM" clau 11d, on la regulació de cada subclau s'estableix a la fitxa de cada polígon o sector de planejament i a la normativa.

També formen part de la qualificació "Volumetria definida" clau 11 les actuacions amb règim de protecció oficial, ja siguin existents o de nova creació, les quals, poden estar vinculades al desenvolupament d'anteriors sectors de planejament, clau 11chp, o les qualificades de protecció oficial amb la clau 11hp.

Es tasca del pla parcial establir les claus urbanístiques concretes en desenvolupament de la clau 11d que es defineix.

#### **4.1.1. Condicions de les illes.**

El pla parcial determinarà un total de 2 zones per a l'aprofitament privat residencial.

A la zona R-1 es situarà el sostre destinat a habitatge amb protecció oficial, de manera que aquesta zona tindrà un aprofitament corresponent al 40% del sostre residencial, li corresponen 34 habitatges. Aquesta zona tindrà la qualificació 11hp.

La zona es divideix en dues parcel·les, ambdues tenen una superfície de 984 m<sup>2</sup>s i se'ls li assigna una edificabilitat de 1.220m<sup>2</sup>st, que ha de permetre la construcció de 17 habitatges de protecció pública en règim general.

A la zona R-2 es distribuirà el sostre d'habitatges en règim de renda lliure, que té una densitat menor que la d'habitatges de protecció, li correspondran un número màxim de 32 habitatges. Aquesta zona tindrà la qualificació 11 amb els paràmetres que es definiran al pla parcial.

La zona es distribueix en 4 parcel·les, les quatre tindran el mateix sostre assignat, de 915 m<sup>2</sup>st, i una densitat màxima de 8 habitatges per parcel·la, les superfícies de les quatre finques son iguals, amb una superfície de 984 m<sup>2</sup>s.

El número de plantes màxim previst per a aquestes edificacions es de PB+3PP, amb una alçada màxima de 14m.

Com es pot veure, la ordenació dels blocs segueix un ritme ordenat, conjuntament amb la dimensió de les parcel·les, que atorgarà un ordre a la nova façana de la BP-5002, juntament amb la futura edificació al vèrtex sud de l'àmbit per a l'ampliació de l'equipament sociosanitari de Can Torras, que també segueix el mateix ritme que les restants edificacions.

#### **4.2. ZONA D'ACTIVITAT ECONÒMICA, ZONA 16 PRODUCTIU: OFICINES COMERCIAL I SERVEIS.**

De la definició que n'obtenim del POUM per a la zona 16, tenim que es una qualificació assignada a terrenys situats en sòl urbà i en sòl urbanitzable destinat a usos productius d'oficines,

comercial i serveis. Els àmbits delimitats amb aquesta qualificació ja tenen establerts els usos com a preexistent, total o parcialment, són usos i aprofitaments a mantenir i a ampliar.

El POUM defineix diverses tipologies segons els usos, i en determina la proporció dels mateixos tot situant-los dins l'àmbit, cadascun amb una funció concreta, son els següents:

Qualificació	Usos admesos
16d-AE	Oficines i serveis
16d-AE/I	Oficines serveis i industrial
16d-AE/C (Màx. 800m <sup>2</sup> comercial en pb)	Oficines, serveis i comercial
16d-C/AE	Comercial, restauració, recreatiu i oficines
16d-H/AE	Hoteler, restauració i oficines

#### **4.2.1. 16d-AE, Oficines i serveis.**

El pla parcial ha previst un total de 2 zones per a col·locar l'aprofitament d'aquesta zona, una zona situada a la part nord de l'àmbit, on es situen les peces principals destinades a activitat econòmica, i l'altre a la illa més a l'est de l'àmbit on es preveu que quedi inserida dins d'aquesta illa amb usos mixtes.

En resulten sis parcel·les, les parcel·les 07 i 08 de 2.170,01 m<sup>2</sup> de superfície on es poden edificar 3.760 m<sup>2</sup>st a cadascuna d'elles; la parcel·la 09 de 1.168,32 m<sup>2</sup>s on es poden construir 1.206 m<sup>2</sup>st; les parcel·les 10 i 11 amb una superfície de 1.575,37 m<sup>2</sup>s i 1.575,11 m<sup>2</sup>s respectivament, i un sostre de 800 m<sup>2</sup>st cadascuna d'elles i la parcel·la 12 de 2.161,32 m<sup>2</sup> de sòl per edificar 1.400 m<sup>2</sup> de sostre.

El número de plantes màxim previst per a aquestes edificacions es de PB+3PP, amb una alçada màxima de 14 m, a excepció de la parcel·la 12, situada a la illa est on el número de plantes màxim permès per a aquesta edificació és de PB+1PP, amb una alçada màxima de 9 m.

#### **4.2.2. 16d-AE/I, Oficines, serveis i industrial.**

El pla parcial ha previst qualificar la parcel·la més al nord de l'àmbit amb aquesta clau urbanística, on es preveu la ordenació de l'edificació mitjançant un bloc que ocupa gran part de la zona. També s'ha destinat una part de l'aprofitament d'aquesta clau a una segona parcel·la ubicada a l'illa est de l'àmbit.

En resulta, d'una banda, la parcel·la 13 de 2.162,95 m<sup>2</sup> de sòl on es poden edificar 3.500 m<sup>2</sup> de sostre; i d'altre banda, la parcel·la 14 de 2.108,49 m<sup>2</sup> de superfície on es poden edificar 500 m<sup>2</sup> de sostre.

El número de plantes màxim previst per a la edificació de la parcel·la 13 és de PB+3PP, amb una alçada màxima de 14 m; per la parcel·la 14, situada a la illa est on el número de plantes màxim permès és de PB+1PP, amb una alçada màxima de 9m.

#### **4.2.3. 16d-AE/C, Oficines, serveis i comercial.**

El pla parcial ha previst qualificar una zona a la illa est, propera al vial principal i a la resta d'activitats comercials, amb aquesta clau. Es preveu la ordenació de l'edificació mitjançant un bloc compacte. Tal i com s'ha determinat a la part de justificació de la proposta, i atenent al

caire de la illa est, tot el sostre previst per el POUM no es pot materialitzar, i part del sostre destinat a oficines i serveis s'ha traslladat a la parcel·la 12.

Resulta, doncs, la parcel·la 15 de 1.178,98 m<sup>2</sup> de sòl on es poden edificar 1.600 m<sup>2</sup> de sostre.

El sostre destinat a usos comercial serà com a màxim de 800 m<sup>2</sup>st i s'haurà de limitar a la planta baixa, aquest detall particular es fixarà normativament en l'articulat del pla parcial.

El número de plantes màxim previst per a aquesta edificació és de PB+1PP, amb una alçada màxima de 9 m.

#### **4.2.4.16d-C/AE, Comercial, restauració, recreatiu i oficines.**

Com ja s'ha comentat amb anterioritat, el POUM preveia la situació d'aquesta clau dins el que es denominava "Àrea residencial dominant", amb la voluntat que aquestes parcel·les preferentment destinades als usos comercials, poguessin quedar dins de la futura delimitació de la TUC (Trama Urbana Consolidada) per tal que els establiment quedessin a l'empara d'allò previst a la Llei d'Establiments Comercials (DECRET LLEI 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials).

Tanmateix, s'ha fet la consulta al Departament de Comerç de la Generalitat de Catalunya, i de resulta de la consulta se'ns indica que la delimitació d'aquesta àrea residencial dominant no té la capacitat de poder ampliar el perímetre de la futura TUC.

En el redactat del pla parcial, es sol·licitarà l'ampliació de la TUC d'Alella (que s'està tramitant actualment) per tal que la delimitació de la Trama Urbana compregui els edificis residencials previstos en aquest planejament derivat i aquells que confronten a aquesta zona residencial, de tal manera que, dins d'aquesta subzona que conformen el conjunt d'habitatges i la parcel·la d'equipament, i les dues parcel·les que comparteixen front qualificades amb la clau 16d-C/AE quedin dintre d'aquesta ampliació de la Trama Urbana Consolidada.

Una de les condicions importants a tenir en compte, en el cas que no s'obtingui l'ampliació de la TUC pretesa, i calgui tramitar-la excepcionalment per a aquestes dues parcel·les, es que les finques que pretenguin assolir les característiques per permeten els usos comercials tinguin una qualificació d'edificació aïllada (com és el cas) i estiguin envoltades de sistemes, a tal efecte, l'ordenació prevista en el pla parcial, preveu un vial que envolta la zona destinada a aquest ús, que al mateix temps limita amb el terme municipal del Masnou, de manera que les parcel·les compleixin aquesta condició.

El pla parcial ha previst qualificar dues parcel·les amb aquesta clau urbanística, les dues parcel·les amb les condicions abans comentades incloses a la TUC ampliada.

La parcel·la 16 de 6.038,62 m<sup>2</sup> de sòl on es poden edificar 2.500 m<sup>2</sup> de sostre; juntament amb la parcel·la 17 amb una superfície de 5.923,04 m<sup>2</sup>s de sòl on es poden edificar 3.500 m<sup>2</sup>st.

El número de plantes màxim previst per a aquesta edificació és de PB+1PP, amb una alçada màxima de 9 m.

#### **4.2.5.16d-H/AE, Hoteler, restauració i oficines.**

Finalment, es preveu la zona per a l'activitat hotelera, complementaria de totes les anteriors, la zona queda a la part est de l'àmbit, vinculada a les activitats econòmiques de les zones d'oficines.

Aquesta clau es desenvolupa sobre una parcel·la, la número 18 de 2.161,70 m<sup>2</sup> de superfície amb una edificabilitat de 3.700 m<sup>2</sup>st.

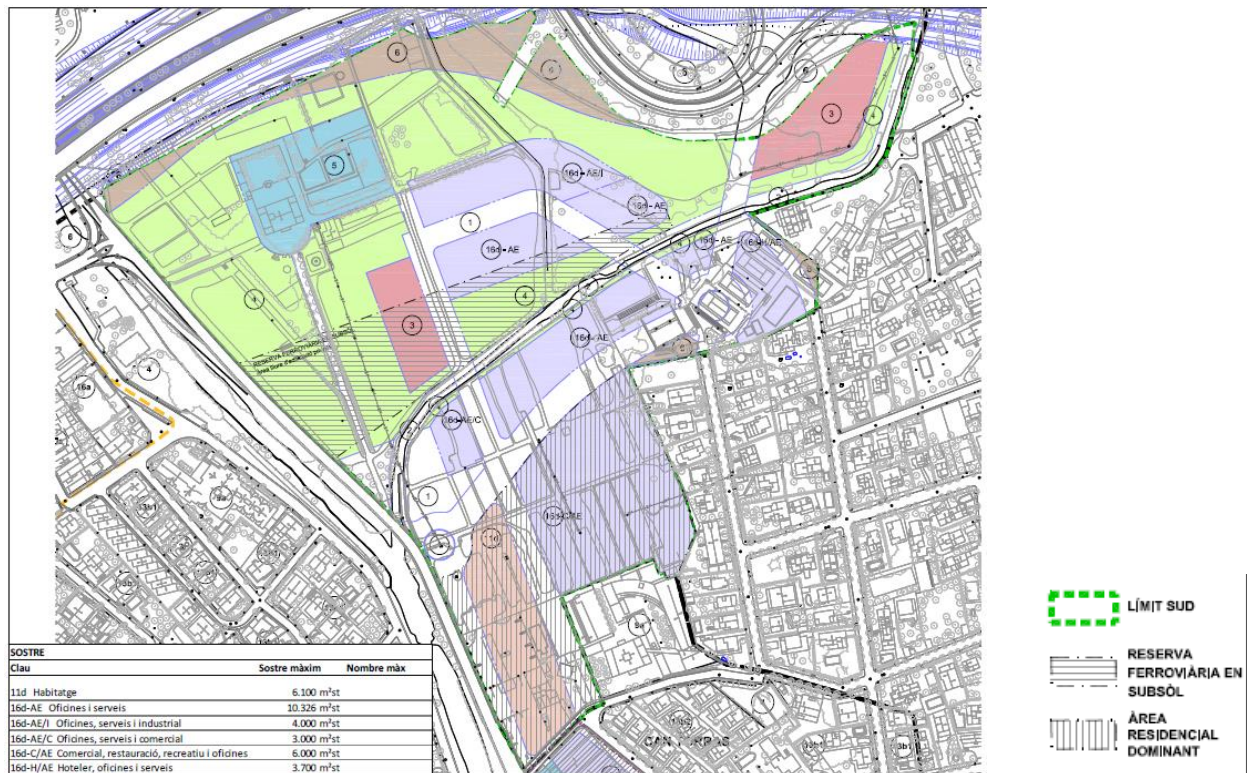
En el cas de la parcel·la 18, el número de plantes màxim previst per a aquesta edificació és de PB+5PP, amb una alçada màxima de 21 m.

### 4.3. PROPOSTA D'AMPLIACIÓ DE LA TRAMA URBANA CONSOLIDADA

El present pla parcial desenvolupa el sector SUD.T1 "La Miralda", que com s'ha anat veient fins ara es tracta d'un sector que barreja d'una banda la activitat econòmica i de l'altra banda pretén conformar la trama de la ciutat mitjançant una important zona residencial.

En els objectius que fixa el POUM per al desenvolupament del sector, trobem: "Delimitació d'una àrea residencial dominant on situar-hi usos comercials en el marc de desenvolupament del pla parcial, aquesta àrea estarà directament inserida en el teixit residencial consolidada de l'entorn, tant d'Alella com del Masnou".

En el plànol que acompanya la fitxa del sector, la delimitació d'aquesta àrea residencial dominant és tal i com es mostra a continuació:



Sobre aquesta ordenació, i com s'ha comentat anteriorment, el pla parcial en fa una modificació consistent en col·locar el vial principal més al nord, de manera que ocupa l'espai central de la vall de Rials juntament amb el torrent que discorre a cel obert paral·lel a aquest nou vial. Seguint el criteri marcat per el POUM, el pla parcial situa l'àrea residencial principal en la mateixa posició, és a dir, ocupa els terrenys al marge est de la riera principal d'Alella, al sud del vial principal i al nord del centre socio-sanitari de can Torres, aquests terrenys estan delimitats a la banda est per el límit amb el terme municipal del Masnou.

En la proposta, el front residencial que dona a la BP-5002 s'amplia en el seu vèrtex sud amb el desdoblament de la parcel·la destinada a equipaments per a una futura ampliació del centre sociosanitari de Can Torres, aquest usos també formen part de l'ús residencial, en aquest cas col·lectiu i la inclusió d'aquesta peça vinculada a la important cruïlla del sistema viari que es forma en aquest punt te tota la coherència urbanística dins l'ordenació de l'àmbit en concret, i municipal de forma general.

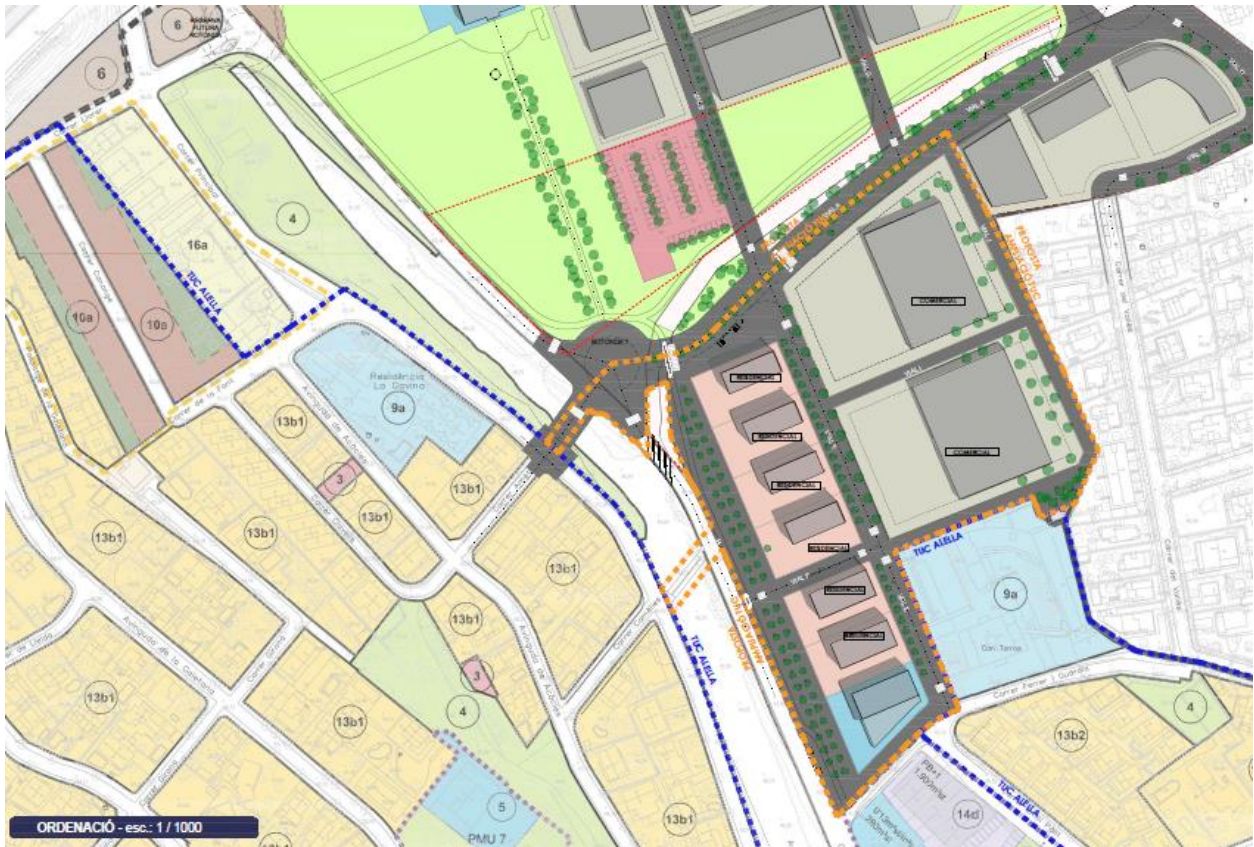
Aquesta àrea residencial dominant s'estructura al voltant de la prolongació del carrer Emili Polit cap al nord, fins a tocar amb el nou vial principal que ordena l'àmbit, i en conseqüència, les

parcel·les amb la clau 16d-C/AE destinades al usos comercial, restauració, recreatiu i oficines, que queden a l'est de la prolongació del carrer d'Emili Polit.

La voluntat dels redactors del POUM va ésser que aquesta àrea quedés inclosa en la futura delimitació de la Trama Urbana Consolidada, per tal que els establiments que s'implantin en aquesta àrea poguessin estar dins els marges establerts a la legislació sectorial d'equipaments comercials.

En la actualitat, i previ a la tramitació del present pla parcial, l'Ajuntament d'Alella ha endegat la tramitació de la delimitació de la TUC del municipi, la proposta de delimitació que s'està tramitant contempla gran part dels terrenys que envolten l'àmbit que ordena el pla parcial, concretament tot el desenvolupament residencial que es troba al marge dret de la riera (a l'oest de l'àmbit) i per la banda sud la zona residencial propera al terme municipal del Masnou que arriba fins el centre sòcio-sanitari de can Torres, que limita directament contra l'àmbit que desenvolupa el pla parcial.

En el següent gràfic, es pot veure superposada sobre la proposta del pla parcial, que s'ha indicat en color blau la delimitació de la TUC d'Alella que s'està tramitant, i en color taronja la proposta d'ampliació de la TUC que en fa el pla parcial.



*Ampliació TUC sobre la proposta orientativa de l'edificació sobre l'ordenació prevista. Font: Nadico IM.*

Com s'ha explicat anteriorment, s'han ajustat les superfícies destinades a algunes de les claus urbanístiques, en particular, la clau destinada principalment a l'ús comercial ha augmentat la seva superfície, sense augmentar el sostre, atenen a que la manera d'utilització d'aquesta tipologia necessita d'una major dotació d'espais exteriors, tant per a la circulació, la càrrega i descàrrega de materials i mercaderies, i l'aparcament dels usuaris, amb una rotació superior a la que es pugui donar en les claus d'activitat econòmica on l'ús principal és el d'oficines.

Això ens porta a que d'altres parcel·les que permeten l'ús comercial quedin fora de l'àmbit de la proposta d'ampliació de la TUC prevista per aquest pla parcial, en concret, la parcel·la 15 que té la clau 16d-AE/C i permet l'ús comercial a la planta baixa amb un màxim de 800 m<sup>2</sup>st.

L'article "118. Classificació segons la funció urbanística: usos específics." estableix genèricament els usos per a les zones en que es subdivideix el sòl urbà, concretament per a l'ús comercial determina textualment el següent:

"...

1. Comercial: És d'aplicació el Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials. Als efectes del present POUM s'estableix que són establiments comercials els locals i les instal·lacions, coberts o sense cobrir, oberts al públic, que són a l'exterior o a l'interior d'una edificació on s'exerceix regularment la venda al detall. Resten exclosos els establiments dedicats exclusivament a la venda a l'engròs.

L'ús comercial al detall és el que correspon als establiments oberts al públic, destinats al comerç al detall, de caràcter individual o col·lectiu, i els locals destinats a la prestació de serveis privats al públic, com poden ser perruqueries, salons de bellesa, bugaderia, planxadora i similars. No inclou el comerç a l'engròs, la restauració ni les activitats lúdiques i recreatives.

D'acord amb el Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, els establiments es classifiquen per la seva superfície de venda en:

- g.1.1) Grans establiments comercials territorials (GECT): Els establiments individuals o col·lectius amb una superfície de venda igual o superior a 2.500m<sup>2</sup>.
- g.1.2) Grans establiments comercials (GEC): Els establiments individuals o col·lectius amb una superfície de venda igual o superior a 1.300m<sup>2</sup> i inferior a 2.500m<sup>2</sup>.
- g.1.3) Mitjans establiments comercials (MEC): Els establiments individuals o col·lectius amb una superfície de venda igual o superior a 800m<sup>2</sup> i inferior a 1.300m<sup>2</sup>.
- g.1.4) Petits establiments comercials (PEC): Els establiments individuals o col·lectius amb una superfície de venda inferior a 800m<sup>2</sup>.

Segons la seva singularitat, es classifiquen en:

- g.2.1) Establiments singulars (ECS): Establiments, per exemple: d'automoció, materials de construcció o jardins, que presenten particularitats en l'exercici de l'activitat per la clientela a la qual s'adrecen, per la freqüència de compra, per la vinculació de l'activitat a l'entorn i per la necessitat de més superfície, entre d'altres. Aquests establiments també es classifiquen d'acord amb els trams de venda abans esmentats.
- g.2.2) Establiments comercials no singulars (ECNS): La resta d'establiments.

..."

Les descripcions dels diferents establiments comercials a implantar les zones qualificades amb claus urbanístiques que preveuen l'ús comercial, són les mateixes que en fa la legislació sectorial de comerç, concretament al seu article 6.

En concret, pel que fa a la localització dels establiments comercials, dita legislació estableix en el seu article 9:

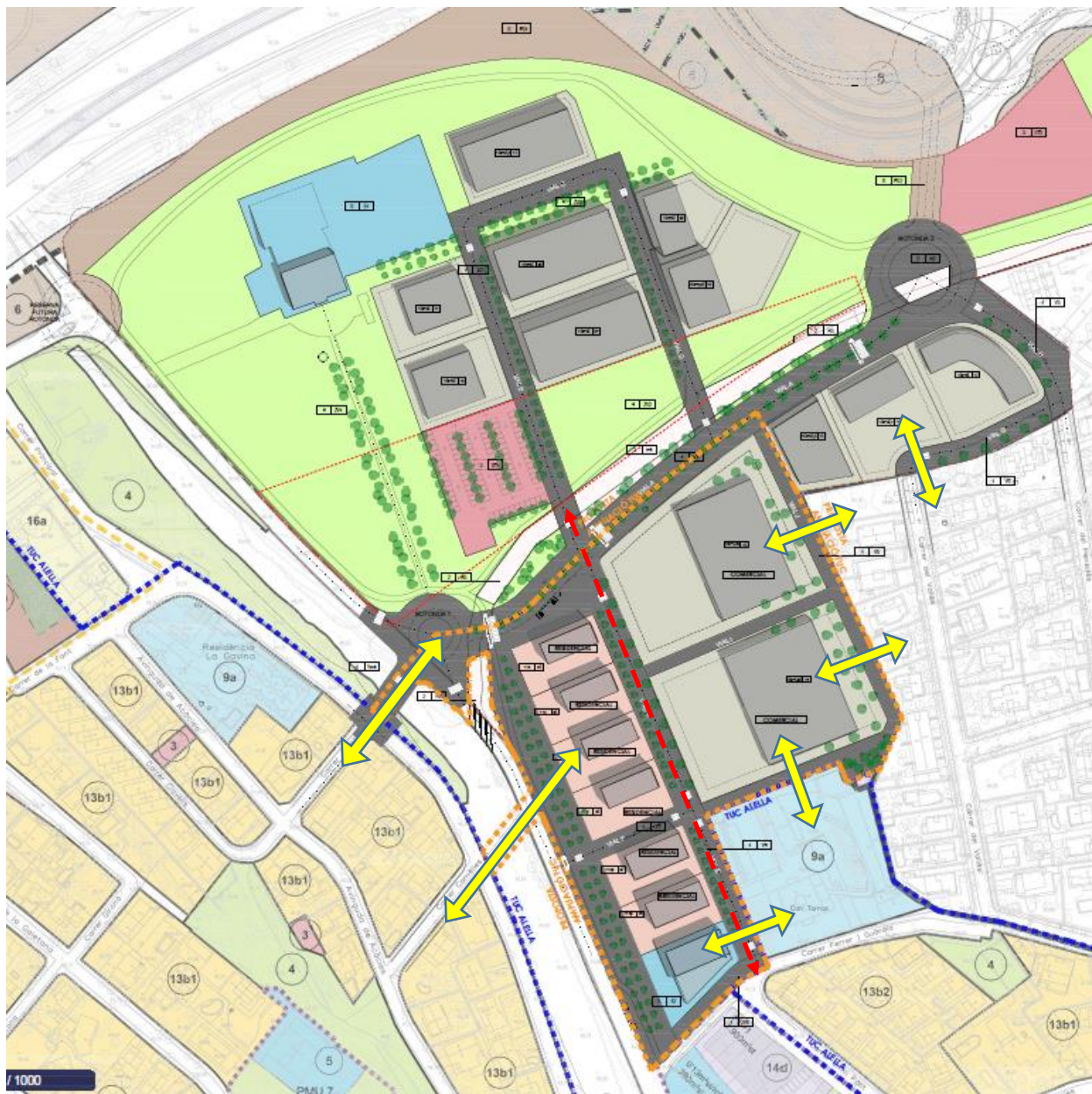
***Localització i ordenació de l'ús comercial***

1. Paràmetres generals:

- a) Els establiments comercials es poden implantar únicament a les àrees on s'admet l'ús comercial per a la categoria corresponent.
  - b) L'ordenació d'aquest ús està condicionada als continguts, criteris i paràmetres urbanístics, preservació del sòl agrari, desenvolupament rural, de mobilitat i de sostenibilitat ambiental, d'eficiència energètica i de preservació del patrimoni historicoartístic, que s'escauen en virtut d'aquest Decret llei i de la resta de normes que li són d'aplicació.
2. Els petits establiments comercials es poden implantar en sòl urbà i urbanitzable on l'ús residencial sigui dominant, sempre que no configurin un gran establiment comercial col·lectiu o un gran establiment comercial territorial.
- Els petits establiments comercials dedicats a la venda directa de productes agrorurals del lloc on s'ubiquin es poden implantar en els àmbits permesos pel planejament urbanístic.
- Així mateix, els petits establiments comercials, individuals o col·lectius, sempre que no configurin un gran establiment comercial col·lectiu o un gran establiment comercial territorial, poden implantar-se en estacions de ferrocarril, ports i aeroports; així com en els equipaments de caràcter turístic o que generin una afluència en visitants significativa. En aquests casos, l'ús comercial és complementari i secundari respecte de l'activitat principal. Per reglament s'han d'establir els equipaments inclosos en aquesta categoria i la definició dels conceptes complementari i secundari.
3. Els mitjans establiments comercials i els grans establiments comercials només es poden implantar a la trama urbana consolidada dels municipis de més de 5.000 habitants o assimilables a aquests o que siguin capital de comarca. Per reglament, s'han de concretar les característiques que han de concórrer per considerar un municipi com a assimilable a un de més de 5.000 habitants.
- Excepcionalment es poden implantar també fora de la trama urbana consolidada quan concorrin alguna de les circumstàncies següents:
- a) Que la implantació es produeixi dins les zones d'accés restringit de les estacions de línies transfrontereres i transregionals del sistema ferroviari que acullin el tren d'alta velocitat o línies de llarg recorregut, dels ports classificats d'interès general i dels aeroports amb categoria d'Aeroports comercials, segons el Pla d'aeroports, aeròdroms i heliports de Catalunya 2009-2015.
  - b) Que sigui justificada la localització fora de la trama urbana consolidada d'un establiment individual i sempre que es compleixin totes i cadascuna de les condicions següents:
    - 1) L'emplaçament ha d'estar situat en continuïtat física amb el teixit urbà residencial, que configura la TUC, sense que pugui estar separat d'aquesta per cap barrera física no permeable significativa.
    - 2) El planejament urbanístic ha d'admetre l'ús comercial amb caràcter dominant o principal en la parcel·la on es vol implantar l'establiment comercial.
    - 3) L'establiment comercial s'ha de localitzar en parcel·la aïllada amb accés principal des del carrer perimetral a la TUC. Aquest carrer ha de donar continuïtat o complementar la xarxa viària principal del municipi i facilitar la connexió urbana per a vianants i bicicletes des de la zona residencial confrontant.
    - 4) L'establiment comercial ha d'estar a una distància inferior a 200 metres, respecte de l'entrada principal, d'una parada de transport públic urbà integrat en la xarxa municipal o s'ha de preveure la instal·lació de parades, terminals o estacions per atendre els fluxos de públic previsibles.
- L'excepcionalitat a què es refereix l'apartat b) pot ser vàlida també per a establiments comercials col·lectius, si en el moment de la sol·licitud de la llicència comercial ja queda definit el projecte comercial, el qual ha de complir totes i cadascuna de les característiques de l'article 5 b), així com la resta de les condicions de l'excepcionalitat esmentada.
- Per reglament s'han de detallar les condicions d'aquestes excepcionalitats.
4. Els grans establiments comercials territorials es poden implantar únicament a la trama urbana consolidada dels municipis de més de 50.000 habitants o els assimilables a aquests o que siguin capital de comarca. Per reglament, s'han de concretar les característiques que han de concórrer per considerar un municipi com a assimilable a un de més de 50.000 habitants.
- Excepcionalment, aquests establiments es poden implantar fora de la trama urbana consolidada quan concorrin les circumstàncies previstes a l'apartat a) i b) del punt 3 d'aquest article, sempre que es justifiqui també la connexió al transport públic interurbà.
5. Els establiments comercials singulars poden implantar-se en tots els àmbits on el planejament urbanístic vigent admet l'ús comercial."

Aquestes consideracions i la resta que fixa la legislació sectorial seran d'aplicació en l'àmbit que desenvolupa el pla parcial, i específicament sobre les parcel·les que permeten l'ús comercial.

Pel que fa a la zona on es proposa l'ampliació de la TUC, es detalla en el següent gràfic, la posició concreta de l'ordenació proposada, el perímetre de dita ampliació i la relació amb la actual delimitació de la TUC d'Alella que es troba en tràmit.



*Continuïtat de l'ampliació TUC sobre la proposta orientativa de l'edificació sobre l'ordenació prevista. Font: Nadico IM.*

D'una banda, pel límit oest de l'àmbit, la nova zona es confronta amb la zona residencial de l'altre riba de la riera principal, el POUM ja contempla com a càrrega del sector, la execució d'un pont per a vianants que connecti les dues ribes de la riera en aquest punt, per tal de millorar la connectivitat en aquest punt d'expansió del municipi, a part, el pla parcial també proposa augmentar aquesta permeabilitat i connexió a través de la riera d'Alella, executant un nou pont per a vianants i vehicles que connecti amb la rotonda des de la prolongació del carrer dels Ameñllers.



D'altra banda, per el límit sud de l'àmbit, les finques limiten directament amb la TUC coincidint en el punt on es troba l'equipament socio-sanitari de can Torres, en aquesta zona, el nou desenvolupament es planteja com una continuïtat de la zona residencial urbana que és majoritària a l'entorn, tant als terrenys del terme municipal d'Alella, com els del terme municipal del Masnou, que també són principalment d'ús residencial.

La proposta d'ampliació de la TUC que s'inclou en aquest pla parcial, es completament concordant amb allò previst en el POUM per a aquest sector, tanmateix, s'han produït algunes modificacions respecte de la ordenació orientativa que es preveu en el planejament general.

De qualsevol manera, la proposta d'ampliació es coincideix amb l'àrea residencial dominant que determinava el POUM, la zona que es proposa ampliar té una superfície total de 29.699,72 m<sup>2</sup>s dels quals gairebé un 40% són sistemes, en concret hi ha destinat al sistema viari una superfície de 10.689,11 m<sup>2</sup>.

La resta de la superfície es completa amb parcel·les d'aprofitament privat, principalment destinades a usos residencials, com són l'equipament per a l'ampliació del centre sociosanitari de Can Torras (residencial col·lectiu) i els habitatges de la clau 11, tal i com es comprova en el següent quadre resum:

**ZONA AMPLIACIÓ DE TUC**

	Superfície (m2)	%	Núm. Habitatges	Sostre Residencial (m2st)	Sostre Comercial (m2st)	%	Sostre total (m2)
Clau 1, VIALITAT	10.689,11	35,99%	-	-	-	0,00%	-
Clau 2, PROT. SIS. HIDROGRÀFIC	-	0,00%	-	-	-	0,00%	-
Clau 3, SERVEIS TÈCNICS	-	0,00%	-	-	-	0,00%	-
Clau 4, ZONES VERDES	-	0,00%	-	-	-	0,00%	-
Clau 5, EQUIPAMENTS	1.144,95	3,86%	-	-	-	0,00%	-
Clau 6, PROT. SIS. INFRAESTRUC.	-	0,00%	-	-	-	0,00%	-
<b>TOTAL SISTEMES</b>	<b>11.834,06</b>	<b>39,85%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>	<b>-</b>
Clau 11hp	1.968,00	6,63%	34,00	2.440,00	-	20,17%	2.440,00
Clau 11d	3.936,00	13,25%	32,00	3.660,00	-	30,25%	3.660,00
Clau 16d-AE	-	0,00%	-	-	-	0,00%	-
Clau 16d-AE/I	-	0,00%	-	-	-	0,00%	-
Clau 16d-AE/C	-	0,00%	-	-	6.000,00	49,59%	6.000,00
Clau 16d-C/AE	11.961,66	40,28%	-	-	-	0,00%	-
Clau 16d-H/AE	-	0,00%	-	-	-	0,00%	-
<b>ZONES PRIVADES</b>	<b>17.865,66</b>	<b>60,15%</b>	<b>66,00</b>	<b>6.100,00</b>	<b>6.000,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>12.100,00</b>
<b>TOTAL TUC</b>	<b>29.699,72</b>	<b>100,00%</b>	<b>66,00</b>	<b>6.100,00</b>	<b>6.000,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>12.100,00</b>

El sostre comercial total en aquesta àrea és de 6.000 m<sup>2</sup>, que representa un 49,45% del sostre total d'aquesta zona sense comptar el sostre de l'equipament, que el pla parcial no concreta, i per tant molt per sota del sostre dels usos residencials que són la resta.

Concretament l'ús d'habitatge representa un 50,55% del sostre resultant, amb els 3.660 m<sup>2</sup>st destinats a l'habitatge de renda lliure i els 2.440 m<sup>2</sup>st destinats a habitatge en règim de protecció, de manera que s'acredita que en dita zona l'ús residencial és clarament dominant.

Tenint en compte totes les determinacions indicades en aquest punt, el pla parcial proposa l'ampliació de la TUC d'Alella, a efecte d'allò previst a la legislació sectorial, i caldrà seguir el procediment descrit a l'article "10. Incorporació de la localització comercial al planejament urbanístic" del DECRET LLEI 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, per tal de que aquesta zona quedi incorporada dins la delimitació de la TUC del municipi d'Alella.

## 5. DETERMINACIONS RELATIVES ALS SISTEMES URBANÍSTICS

Tal i com es preveu a la fitxa urbanística del sector, "Els percentatges i superfícies de sòl anteriors es podran modificar en un 10%, tant als sistemes com a les qualificacions, sempre i quan es

respectin els percentatges mínims de sistemes establerts per la legislació urbanística vigent en el moment d'aprovació del pla parcial.

En aquest sentit, les reserves per a dotacions de equipaments públic i per al sistema de espais lliures i zones verdes que marca la legislació vigent, és la següent (un cop adaptada a la ampliació de superfície de l'àmbit).

Segons l'article 65 del MTRLUC, tenim:

**Article 65. Plans parcials urbanístics.**

...

3. En els sectors d'ús residencial, els plans parcials urbanístics han de reservar sòl per a sistemes, com a mínim, en les proporcions següents:
  - a) Per a zones verdes i espais lliures públics, 20 m<sup>2</sup> de sòl per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre edificable, amb un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística.
  - b) Per a equipaments de titularitat pública, el valor inferior resultant de les proporcions següents: 20 m<sup>2</sup> de sòl per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre o 20 m<sup>2</sup> de sòl per cada habitatge; amb un mínim, en tots els casos, del 5 per cent de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística, a més del sòl destinat a serveis tècnics, si escau.
4. En els sectors d'ús no residencial, els plans parcials urbanístics han de reservar per a zona verda un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística i han de reservar per a equipaments un mínim del 5% de la dita superfície, a més del sòl destinat a serveis tècnics, si s'escau.
5. En els sectors en què s'admet tant l'ús residencial com altres usos, els estàndards es computen independentment en funció dels diferents usos si la zonificació estableix la destinació concreta a cadascun d'aquests usos. S'han d'aplicar, en tots els casos, les reserves que s'estableixen per a l'ús residencial quan la regulació de la zona admet indistintament usos residencials i no residencials.

...

De l'aplicació d'aquests criteris n'obtenim el següent quadre:

<b>Cessions mínimes segons la llei d'urbanisme art.65</b>		
<b>Zv+Espais lliures</b>		<b>11.791,50 m<sup>2</sup></b>
Sostre d'ús residencial	20m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> de sostre	1.220,00
	6.100,00 m <sup>2</sup> st	
Sostre d'ús NO residencial	20m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> de sostre	5.405,20
	27.026,00 m <sup>2</sup> st	
	<b>TOTAL 20m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup> de sostre</b>	<b>6.625,20</b>
	<b>10% de la superfície de l'àmbit</b>	<b>11.791,50</b>
<b>Equipaments</b>		<b>5.895,75 m<sup>2</sup></b>
	el valor inferior entre: 20m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> de sostre total	1.220,00
	20m <sup>2</sup> de sol per habitatge	1.320,00
	major que el 5% de la superfície de l'àmbit	5.895,75

Pel que fa a zones verdes, el estàndard superior és el del 10% de la superfície de l'àmbit, per tal com a mínim cal reservar 11.791,50 m<sup>2</sup>sòl. En quant als equipaments, cal reservar un 5% de la superfície de l'àmbit, que es correspon amb una superfície mínima de 5.895,75 m<sup>2</sup>sòl.

Ambdós reserves previstes per la legislació es superen en el pla parcial.

Com es pot veure a la distribució que es proposa al pla parcial es dona compliment, tant a aquests mínims com als que fixa la fitxa de planejament del POUM, on tenim:

	Superfície (m2)	%
Clau 1, VIALITAT	21.248,23	18,02
Clau 2, PROT. SIS. HIDROGRAFIC	4.212,03	3,57
Clau 3, SERVEIS TÈCNICS	6.087,50	5,16
Clau 4, ZONES VERDES	37.552,67	31,85
Clau 5, EQUIPAMENTS	5.986,97	5,08
Clau 6, PROT. SIS. INFRAESTRUC.	6.529,65	5,54
<b>TOTAL SISTEMES</b>	<b>81.617,05</b>	<b>69,22</b>

El detall de les àrees de cessió per a zones verdes i equipaments queda de la següent manera:

**Clau 4, ZONES VERDES**

	Superfície (m2)	%
ZV1	30.004,38	25,45
ZV2	2.503,03	2,12
ZV3	558,00	0,47
ZV4	4.487,26	3,81
<b>TOTAL</b>	<b>37.552,67</b>	<b>31,85</b>

**Clau 5, EQUIPAMENTS**

	Superfície (m2)	%
E1	4.842,02	4,11
E2	1.144,95	0,97
<b>TOTAL</b>	<b>5.986,97</b>	<b>5,08</b>

Com es pot verificar, les superfícies previstes en el pla parcial son superiors a les que cal reservar segons la legislació vigent.

### 5.1. SISTEMA VIARI I APARCAMENT

El forma el sòl del pla parcial destinat a la circulació de vehicles i vianants, compostat per vies urbanes i aparcaments públics. La traça de la vialitat urbana interior a l'àmbit ocupa una superfície de 21.248,23 m<sup>2</sup>s. Donarà accés a totes les finques resultants del pla parcial.

### 5.2. PROTECCIÓ DE SISTEMA HIDROLÒGIC

En general, tenen la consideració de Sistema hidrològic els conjunt compost per les rieres, torrents i fonts naturals i el subsol de les diverses capes freàtiques.

En aquest cas, queden qualificats com a sistema hidrològic tots aquells trams del torrent de rials que restaran a cel obert, en els trams que discorre sota d'altres sistemes no s'ha optat per donar una doble qualificació, sinó que el sòl afecte quedarà qualificat per la clau del sistema que resti sobre rasant.

La superfície destinada a aquest sistema és de 4.212,03 m<sup>2</sup>s.

### 5.3. SISTEMES DE SERVEIS TÈCNICS

Els sistemes dels serveis tècnics (ST) es corresponen als terrenys per a situat els elements tècnics de les instal·lacions de distribució de serveis urbans. En aquest document de pla parcial s'han reservat dues grans parcel·les per aquest sistema, una en previsió de la instal·lació d'una deixalleria, i l'altre vinculada a la futura estació de ferrocarril.

No s'ha tingut en compte una previsió de reserva de sòl per a sistemes tècnics per instal·lar, bàsicament, les estacions transformadores de la xarxa de subministrament elèctric que podran situar-se també, dins les parcel·les privades, si és el cas, el pla parcial tindrà en compte aquesta disposició un cop es disposi de l'assessorament per part de la companyia en la fase d'aprovació provisional i un cop rebuts els informes sectorials dels diferents organismes.

La superfície prevista per aquest sistema és de 6.087,50 m<sup>2</sup>s.

#### **5.4. SISTEMA DE ZONES VERDES**

El sistema de parcs i jardins urbans del pla parcial inclou aquells sòls per al lleure de la població, amb itineraris paisatgístics i recorreguts per a vianants. En total, es destina una superfície de 37.552,67 m<sup>2</sup>s.

Trobem diverses peces amb qualificació d'espais lliures per a parcs i jardins, però de totes elles pren especial importància la que configura el parc urbà al voltant de totes les edificacions destinades a activitat econòmica, així com a l'equipament que forma la torre de "La Miralda", amb una sola peça d'una superfície aproximada de 30.000 m<sup>2</sup> de sòl.

#### **5.5. SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS**

Tenen la consideració de sistema d'equipaments comunitaris els sòls destinats a instal·lar dotacions d'interès públic i social necessaris en funció de les característiques demogràfiques i socioeconòmiques de la població.

S'ha distribuït aquest sistema d'equipaments comunitaris en dues peces de sol, d'una banda, tot donant compliment a un dels objectius del pla parcial, "Destinar la torre de La Miralda a sistema d'equipament públic per tal d'ubicar-hi, el centre d'activitats locals de negocis i de convencions vinculat al pla parcial, així com altres usos d'equipaments complementaris; i d'altra banda, possibilitant una futura ampliació de la residència i centre sociosanitari de "Can Torras" que afronta directament amb la part d'us de l'àmbit.

En total hi ha una superfície destinada al sistema d'equipaments de 5.986,97 m<sup>2</sup>.

En aquest cas, tot i que la reserva gràfica de superfície que preveu el POUM era més petita i només destinada a una sola peça, la alternativa escollida per el desenvolupament del pla parcial ha augmentat aquesta superfície per tal de sobrepassar el 5% de la superfície total de l'àmbit, tal i com es fixa a la legislació vigent en matèria d'urbanisme.

#### **5.6. PROTECCIÓ DE SISTEMA D'INFRAESTRUCTURES**

El sistema de protecció del sistema d'infraestructura es corresponen als terrenys que ocupen les franges de seguretat de les autopistes, carreteres i qualsevol altre via de transport.

En el cas del SUDT1, la via de ferrocarril i la futura estació circularan soterrades i, per tant, no cal reservar cap franja de protecció. En canvi en el llinar nord del sector, hi trobem la autopista C-32, que a més, té la previsió que s'ampliï amb uns vials laterals per a la nova sortida, tota aquesta franja, i les distàncies de seguretat i de domini públic queden reservades dins d'aquest sistema.

De la mateixa manera, també es reserven els terrenys per la futura connexió de la ronda del Maresme, que es situa en el vèrtex nord-est del sector.

En total s'ha reservat una superfície de 6.529,65 m<sup>2</sup>s.

### **6. QUADRE RESUM DE SISTEMES I ZONES**

#### **6.1. DISTRIBUCIÓ DE L'ÀMBIT D'ACTUACIÓ**

Segons allò previst al POUM per al sector SUDT1 "La Miralda", i de la distribució prevista per el pla parcial, en resulta el següent quadre resum:

**RESUM**

	Superfície (m2)	%	Núm. Habitatges	Sostre Renda Lliure (m2)	Sostre HPO (m2)	Sostre altres usos (m2)	Sostre total (m2)
Clau 1, VIALITAT	21.248,23	18,02	-	-	-	-	-
Clau 2, PROT. SIS. HIDROGRAFIC	4.212,03	3,57	-	-	-	-	-
Clau 3, SERVEIS TÈCNICS	6.087,50	5,16	-	-	-	-	-
Clau 4, ZONES VERDES	37.552,67	31,85	-	-	-	-	-
Clau 5, EQUIPAMENTS	5.986,97	5,08	-	-	-	-	-
Clau 6, PROT. SIS. INFRAESTRUC.	6.529,65	5,54	-	-	-	-	-
<b>TOTAL SISTEMES</b>	<b>81.617,05</b>	<b>69,22</b>	-	-	-	-	-
Clau 11hp	1.968,00	1,67	34,00	-	2.440,00	-	2.440,00
Clau 11d	3.936,00	3,34	32,00	3.660,00	-	-	3.660,00
Clau 16d-AE	10.820,14	9,18	-	-	-	11.726,00	11.726,00
Clau 16d-AE/I	4.271,44	3,62	-	-	-	4.000,00	4.000,00
Clau 16d-AE/C	1.178,98	1,00	-	-	-	1.600,00	1.600,00
Clau 16d-C/AE	11.961,66	10,14	-	-	-	6.000,00	6.000,00
Clau 16d-H/AE	2.161,70	1,83	-	-	-	3.700,00	3.700,00
<b>ZONES PRIVADES</b>	<b>36.297,92</b>	<b>30,78</b>	<b>66,00</b>	<b>3.660,00</b>	<b>2.440,00</b>	<b>27.026,00</b>	<b>33.126,00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>117.914,97</b>	<b>100,00</b>	<b>66,00</b>	<b>3.660,00</b>	<b>2.440,00</b>	<b>27.026,00</b>	<b>33.126,00</b>

## 6.2. DISTRIBUCIÓ PER SISTEMES I ZONES

A continuació es llisten detalladament totes les parcel·les resultants de cadascun dels sistemes i les zones, on tenim:

### 6.2.1. Sistema viari

**Clau 1, VIALITAT**

	Superfície (m2)	%	Núm. Habitatges	Sostre Renda Lliure (m2)	Sostre HPO (m2)	Sostre altres usos (m2)	Sostre total (m2)
V1	10.450,03	8,86					
V2	3.889,78	3,30					
V3	981,05	0,83					
V4	2.218,82	1,88					
V5	2.225,19	1,89					
V6	752,72	0,64					
V7	360,80	0,31					
V8	369,84	0,31					
<b>TOTAL</b>	<b>21.248,23</b>	<b>18,02</b>					

### 6.2.2. Sistema hidrogràfic

**Clau 2, PROTECCIÓ DE SISTEMA HIDROGRAFIC**

	Superfície (m2)	%	Núm. Habitatges	Sostre Renda Lliure (m2)	Sostre HPO (m2)	Sostre altres usos (m2)	Sostre total (m2)
H1	1.551,55	1,32					
H2	222,36	0,19					
H3	803,86	0,68					
H4	893,69	0,76					
H5	451,35	0,38					
H6	289,22	0,25					
<b>TOTAL</b>	<b>4.212,03</b>	<b>3,57</b>					

### 6.2.3. Sistema de serveis tècnics

**Clau 3, SERVEIS TÈCNICS**

	Superfície (m2)	%	Núm. Habitatges	Sostre Renda Lliure (m2)	Sostre HPO (m2)	Sostre altres usos (m2)	Sostre total (m2)
ST1	2.422,68	2,06					
ST2	3.664,82	3,11					
<b>TOTAL</b>	<b>6.087,50</b>	<b>5,16</b>					

### 6.2.4. Sistema de espais lliures i zones verdes

Clau 4, ZONES VERDES

	Superfície (m2)	%	Núm. Habitatges	Sostre Renda Lliure (m2)	Sostre HPO (m2)	Sostre altres usos (m2)	Sostre total (m2)
ZV1	30.004,38	25,45					
ZV2	2.503,03	2,12					
ZV3	558,00	0,47					
ZV4	4.487,26	3,81					
<b>TOTAL</b>	<b>37.552,67</b>	<b>31,85</b>					

### 6.2.5. Sistema d'equipaments comunitaris

Clau 5, EQUIPAMENTS

	Superfície (m2)	%	Núm. Habitatges	Sostre Renda Lliure (m2)	Sostre HPO (m2)	Sostre altres usos (m2)	Sostre total (m2)
E1	4.842,02	4,11					
E2	1.144,95	0,97					
<b>TOTAL</b>	<b>5.986,97</b>	<b>5,08</b>					

### 6.2.6. Sistema de protecció de sistema d'infraestructures

Clau 6, PROTECCIÓ DE SISTEMA D'INFRAESTRUCTURES

	Superfície (m2)	%	Núm. Habitatges	Sostre Renda Lliure (m2)	Sostre HPO (m2)	Sostre altres usos (m2)	Sostre total (m2)
PS1	6.130,19	5,20					
PS2	399,46	0,34					
<b>TOTAL</b>	<b>6.529,65</b>	<b>5,54</b>					

### 6.2.7. Zones d'aprofitament privat

Per últim, les parcel·les destinades a zones que resultaran de titularitat privada.

ZONES PRIVADES

	Superfície (m2)	%	Núm. Habitatges	Sostre Renda Lliure (m2)	Sostre HPO (m2)	Sostre altres usos (m2)	Sostre total (m2)
01 - Clau 11hp	984,00	0,83	17	-	1.220,00	-	1.220,00
02 - Clau 11hp	984,00	0,83	17	-	1.220,00	-	1.220,00
03 - Clau 11d	984,00	0,83	8	915,00	-	-	915,00
04 - Clau 11d	984,00	0,83	8	915,00	-	-	915,00
05 - Clau 11d	984,00	0,83	8	915,00	-	-	915,00
06 - Clau 11d	984,00	0,83	8	915,00	-	-	915,00
07 - Clau 16d-AE	2.170,01	1,84		-	-	3.760,00	3.760,00
08 - Clau 16d-AE	2.170,01	1,84		-	-	3.760,00	3.760,00
09 - Clau 16d-AE	1.168,32	0,99		-	-	1.206,00	1.206,00
10 - Clau 16d-AE	1.575,37	1,34		-	-	800,00	800,00
11 - Clau 16d-AE	1.575,11	1,34		-	-	800,00	800,00
12 - Clau 16d-AE	2.161,32	1,83		-	-	1.400,00	1.400,00
13 - Clau 16d-AE/I	2.162,95	1,83		-	-	3.500,00	3.500,00
14 - Clau 16d-AE/I	2.108,49	1,79		-	-	500,00	500,00
15 - Clau 16d-AE/C	1.178,98	1,00		-	-	1.600,00	1.600,00
16 - Clau 16d-C/AE	6.038,62	5,12		-	-	2.500,00	2.500,00
17 - Clau 16d-C/AE	5.923,04	5,02		-	-	3.500,00	3.500,00
18 - Clau 16d-H/AE	2.161,70	1,83		-	-	3.700,00	3.700,00
<b>TOTAL</b>	<b>36.297,92</b>	<b>30,78</b>	<b>66,00</b>	<b>3.660,00</b>	<b>2.440,00</b>	<b>27.026,00</b>	<b>33.126,00</b>

## 7. DETERMINACIONS RELATIVES ALS SERVEIS URBANÍSTICS I DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ.

### 7.1. ESTRUCTURA VIÀRIA

#### 7.1.1. Traçat en planta i alçat.

En general, l'estructura viària dissenyada ha estat condicionada per:

- La secció dels carrers existent als quals s'enllacen els nous carrers.
- La topografia existent.
- Mínim moviment de terres.
- Previsió de molt baix trànsit de vehicles i de vianants, segons l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada, a excepció de la futura ronda del Maresme.

La nova xarxa viària consisteix bàsicament en la necessària per a connectar la xarxa actual a la banda sud del sector, tant a Alella com a el Masnou, amb el nou vial estructural que conformarà la futura ronda del Maresme, i que parteix des de una rotonda de nova creació amb la carretera BP-5002 (tocant a la riera d'Alella) i una altra rotonda a la banda est del sector on aquest nou vial seguirà en un futur cap a el nou enllaç des de l'autopista.

El vial principal, que connecta les dues rotondes, té una calçada amb 2 carrils, un en cadascun dels sentits de circulació, amb una mitjana verda que els separa. Per la banda de la vorera nord, el vial va donant front al torrent de rials que discorre a cel obert, s'identifica als plànols com a vial A.

A la part nord del vial principal, només hi ha un vial amb un traçat en planta en forma de U, que surt des del vial A, fins a retornar al mateix vial A. Parteix des de la vorera nord del vial principal i travessa per sobre del torrent de Rials, aquest vial dona accés a totes les parcel·les d'activitat productiva de la zona, i també a la finca del sistema d'equipaments on es troba la casa de "La Miralda". S'identifica a la documentació gràfica com a vial B, vial C i vial D. Es tracta d'un vial d'un sol sentit de circulació, que depenent dels casos té aparcament adossat a la calçada. Des d'aquest vial també es dona accés a la parcel·la de serveis tècnics que s'adequarà com aparcament dissuasiu per a la futura estació soterrada de ferrocarril.

El vial E dels plànols es la prolongació del carrer d'Emili Polit, comença a l'alçada de l'actual carrer Ferrer i Guàrdia, i discorre cap al nord fins connectar amb el vial principal del sector. Es tracta d'un carrer amb una calçada composta per un sol sentit de circulació amb aparcament en línia a una banda, aquest carrer serà el principal accés als blocs d'habitatge i a les dues pastilles de sòl destinades a ús comercial.

Entre la carretera BP-5002, a la que el pla parcial ha reservat l'espai per al seu desdoblament, i l'anterior carrer E, hi ha un petit tram de vial, que principalment ha de servir com a prolongació del nou pont de comunicació entre les dues bandes de la riera, aquest carrer té més sentit com a eix cívic i per a recorreguts per a vianants que per a potenciar una circulació viària, es conforma amb una sola calçada d'un sol sentit. S'assenyala als plànols com a vial F.

A la zona més a l'est, tenim dos vials que provenen de la xarxa viària del terme municipal del Masnou, en primer lloc el carrer del Vallès, que es prolonga amb un traçat en planta en forma de "L" fins arribar a connectar amb l'altre vial, la prolongació del carrer del Penedès, es tracta d'un vial d'un sol sentit de circulació, amb una franja d'aparcament en filera en un dels laterals. S'identifica en la documentació gràfica amb la lletra G.

Finalment, fins a la rotonda que hi ha a la banda est hi arriba la prolongació del carrer del Penedès, des del terme municipal del Masnou. s'identifica amb la nomenclatura de vial H, i s'ha previst amb una calçada d'un sol carril, amb una banda d'aparcament en filera en un dels laterals.

A part d'aquesta xarxa de carrers aptes per a la circulació viària, les parcel·les que s'han destinat a la clau 16d-C/AE, estan envoltades per uns vials destinats a la circulació per a vianants, i que atenent a la regulació de les tanques de la zona s'han previst més aviat com uns passejos al voltant d'aquestes zones, on la norma preveu que la franja de separació de l'edificació s'urbanitzi en forma de jardí i sense tanques.

Per últim, tot i ser uns vials existents, el pla parcial preveu una urbanització complementària en el lateral nord del carrer de Ferrer i Guàrdia, així com un passeig ampli a la vora est de la carretera BP-5002.

### 7.1.2. Previsió d'aparcaments.

La reserva d'espai per aparcament de vehicles privats de turisme pel sector SUDT1 "La Miralda" d'Alella, es determina a l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada que s'acompanya, concretament a l'apartat 6.4.2 es diu:

"El Decret 344/2006 d'EAMG en l'Annex 3 només contempla la necessitat de reserva de places de turismes i motocicletes per l'ús d'habitatge i estacions de ferrocarril i d'autobusos interurbans.

Segons les directrius del Decret només es contempla reserva mínima de turismes fora de la via pública per a turismes vinculat a habitatges. Així doncs, segons dictamina el Decret 344/2006, es farà una reserva mínima d'aparcament fora de la via pública d'un total de 74 places per a turismes de 4,75 x 2,4m.

Ús del sòl	Zona	Sòl total (m2)	Sostre total (m2)	Núm. Habitatges	Ràtio aplicada	Aparcament turisme
<b>Clau 3, SERVEIS TÈCNICS</b>	<b>ST2</b>	<b>3.664,82</b>	-			-
<b>Clau 4, ZONES VERDES</b>	<b>Total</b>	<b>37.552,67</b>	-	-		-
<b>Clau 5, EQUIPAMENTS</b>	E1	4.842,02	2.181,00	-		-
	E2	1.144,95	1.780,00			-
	<b>Total</b>	<b>5.986,97</b>	<b>3.961,00</b>			-
<b>SISTEMES</b>		<b>81.617,05</b>	<b>3.961,00</b>	<b>0</b>		<b>-</b>
<b>Clau 11hp - Volumetria definida per a habitatge en règim de protecció pública</b>	01 - Clau 11hp	984,00	1.220,00	17	màx. de 1 plaça/habitatge 1 plaça/100 m2 sostre o fracció	17
	02 - Clau 11hp	984,00	1.220,00	17	màx. de 1 plaça/habitatge 1 plaça/100 m2 sostre o fracció	17
	<b>Total</b>	<b>1.968,00</b>	<b>2.440,00</b>	<b>33</b>	-	<b>34</b>
<b>Clau 11d - Volumetria definida en desenvolupament del POUM</b>	03 - Clau 11d	984,00	915,00	8	màx. de 1 plaça/habitatge 1 plaça/100 m2 sostre o fracció	10
	04 - Clau 11d	984,00	915,00	8	màx. de 1 plaça/habitatge 1 plaça/100 m2 sostre o fracció	10
	05 - Clau 11d	984,00	915,00	8	màx. de 1 plaça/habitatge 1 plaça/100 m2 sostre o fracció	10
	06 - Clau 11d	984,00	915,00	8	màx. de 1 plaça/habitatge 1 plaça/100 m2 sostre o fracció	10
	<b>Total</b>	<b>3.936,00</b>	<b>3.660,00</b>	<b>32</b>	-	<b>40</b>
<b>Clau 16d-AE - Oficines i serveis</b>	07 - Clau 16d-AE	2.170,01	3.760,00	0	-	-
	08 - Clau 16d-AE	2.170,01	3.760,00	0	-	-
	09 - Clau 16d-AE	1.168,32	1.206,00	0	-	-
	10 - Clau 16d-AE	1.575,37	800,00	0	-	-
	11 - Clau 16d-AE	1.575,11	800,00	0	-	-



Ús del sòl	Zona	Sòl total (m2)	Sostre total (m2)	Núm. Habitatges	Ràtio aplicada	Aparcament turisme
	12 - Clau 16d-AE	2.161,32	1.400,00	0		-
	<b>Total</b>	<b>10.820,14</b>	<b>11.726,00</b>	-	-	-
<b>Clau 16d-AE/I - Oficines serveis i industrial</b>	13 - Clau 16d-AE/I	2.162,95	3.500,00	-		-
	14 - Clau 16d-AE/I	2.108,49	500,00	-		-
	<b>Total</b>	<b>4.271,44</b>	<b>4.000,00</b>	<b>0</b>	-	-
<b>Clau 16d-AE/C - Oficines, serveis i comercial</b>	<b>15 - Clau 16d-AE/C</b>	<b>1.178,98</b>	<b>1.600,00</b>	<b>0</b>	-	-
<b>Clau 16d-C/AE - Comercial, restauració, recreatiu i oficines</b>	16 - Clau 16d-C/AE	6.038,62	2.500,00	0	-	-
	17 - Clau 16d-C/AE	5.923,04	3.500,00	0	-	-
	<b>Total</b>	<b>11.961,66</b>	<b>6.000,00</b>	-	-	-
<b>Clau 16d-H/AE - Hoteler, restauració i oficines</b>	<b>18 - Clau 16d-H/AE</b>	<b>2.161,70</b>	<b>3.700,00</b>	-	-	-
<b>ZONES PRIVADES</b>		<b>36.297,92</b>	<b>33.126,00</b>	<b>66</b>	-	<b>74</b>
<b>TOTAL</b>		<b>117.914,97</b>	<b>37.087,00</b>	<b>66</b>		<b>74</b>

En conseqüència, les places resultants disposades a la via pública son àmpliament suficients, ja que trobem un major número de places, a més, cal tenir en compte l'aparcament que es construirà a la parcel·la de serveis tècnics, per a la futura estació soterrada de ferrocarril, i que comptarà de més de 80 places.

De les disposades a la via pública, cada plaça de aparcament disposat en bateria tindrà un espai configurat per un mínim de dos metres i cinquanta centímetres per cinc metres (2,50x5,00m), i de dos metres i vint centímetres d'amplada per cinc metres de llargada (2,20x5,00m) si la disposició és filera. Aquest espai estarà exempt de elements constructius que disminueixin la seva capacitat.

Així mateix, s'ha de donar compliment a l'art. 35. de la "Orden VIV/561/2010", de l'1 de febrer. Pel que fa a la reserva de places d'aparcament per a persones amb mobilitat reduïda. Com a mínim 1 de cada 40 places haurà de destinar-se a persones amb mobilitat reduïda i hauran de obeir a la tipologia que descriu l'anterior article.

En tots els aparcaments de més de 25 places es preveurà accés per a vianants des de l'exterior, separat del dels vehicles o adequadament protegit.

En un primer moment, es recomana considerar totes les places d'ocupació lliure, sense cap tipus de regulació, d'acord amb la situació existent en les vies properes a l'àmbit d'actuació.

El projecte d'urbanització posterior donarà més concreció als espais destinats a aparcament. En especial a l'aparcament que ha de servir com a intercanviador de la futura estació de ferrocarril.

Pel que fa a la dotació de places d'aparcament, i en aplicació de les reserves que fixa el POUM al seu article "130. Previsió mínima de places d'aparcament obligatòries", segons el càlcul realitzat dins de l'EAMG, resulten 609 places per a turismes amb una dimensió mínima de 4,60 x 2,30m. En qualsevol cas, aquesta dotació dependrà dels futurs projectes d'edificació que hauran de justificar el compliment de la normativa urbanística, reservant més o menys places en funció del disseny de l'edifici.

## **7.2. XARXA GENERAL DE PROVISIÓ D'AIGUA POTABLE I HIDRANTS CONTRA INCENDIS**

La provisió es farà directament de la xarxa pública existent, concretament en tres punts de connexió, el primer a l'altre banda de la riera (es passarà la nova connexió per el nou pont per a vianants) en la confluència entre el carrer de les Camèlies i l'avinguda dels Rosers, i el segon a la xarxa que es troba al final del carrer d'Emili Polit i que circula també per el carrer de Ferrer i Guàrdia, i el tercer al lateral de la carretera BP-5002 a la alçada de la cantonada amb el carrer de Guilleries El Masnou.

De la mateixa manera que la resta de serveis urbans, la xarxa d'aigua estarà enterrada sota les voreres, les cruïlles dels carrers estaran protegides. Es col·locaran totes les vàlvules de maniobra necessàries per tal de sectoritzar la xarxa al màxim, tot formant anelles i assegurant, així, un subministrament a la resta en el cas que es produís una avaria en un sector.

A la memòria tècnica del projecte d'urbanització es definiran les seccions, materials, dimensionats, les vàlvules de descàrrega, així com la ubicació dels hidrants contra incendis que són necessaris. Els materials hauran de complir les normes UNE o tindran el corresponent document d'idoneïtat tècnica. Com a norma general s'utilitzaran els següents tubs: Ø150 Fosa Dúctil i Ø100 Fosa Dúctil.

De forma general, els hidrants contra incendis es preveuran a una distància entre ells tal que la totalitat de les edificacions estiguin cobertes per un hidrant a menys de 100m. Aquests hidrants es col·locaran soterrats a les voreres amb la corresponent tapa i senyalització vertical per a la seva ràpida identificació i localització.

## **7.3. XARXA GENERAL DE REG**

S'instal·laran boques de reg al viari que serviran per regar els arbres de nova plantació en el viari durant els primers dos anys, de la mateixa manera es preveuran boques de reg a les zones verdes per permetre el regatge específic d'algunes zones, així com reg automàtic en d'altres.

Aquestes previsions es concretaran en el projecte d'urbanització redactat a l'efecte.

## **7.4. XARXA GENERAL DE CLAVEGUERAM**

La xarxa pública de sanejament existent és en tots els carrers existents que envolten l'àmbit, en diferents formes i mides de la xarxa.

La nova xarxa de sanejament serà separativa. Les aigües residuals es connectaran a la part baixa de l'àmbit, coincidint amb el carrer Ferrer i Guàrdia, on hi ha una canonada principal, que té un pas per travessar la riera fins a la xarxa en alta.

Per altra banda, la xarxa de pluvials es dissenya de tal manera que anirà abocant al mateix torrent de Rials en diversos punts, i a la part baixa del sector, abocarà a la riera principal d'Allela.

La xarxa es dimensionarà amb uns pendents i diàmetres que assegurin el transport de les aigües i amb limitació de les velocitats per què no es produeixi erosió o sedimentació a les canonades. També es busca el mínim moviment de terres per a la construcció de la xarxa.

Es dimensionen, en resum, les canonades per al transport de les aigües residuals i pluvials tenint en compte els següents condicionants:

- Cabal a transportar
- Velocitat màxima i mínima admissibles
- Topografia de la zona
- Moviment de terres per a la construcció

### 7.4.1. Xarxa de pluvials

Amb caràcter general es considera que el Projecte d'Urbanització ha de dissenyar la xarxa de drenatge superficial, comprovant i justificant amb detall cadascun dels seus elements, tot tenint en compte el següent:

- Període de retorn a considerar: 10 anys
- Temps de concentració: 10 minuts
- Es definiran pous embornals en la rigola dels vials
- Es definiran pous de registre en cada canvi de direcció, en cada confluència de clavegueres i almenys cada 50 metres

El diàmetre mínim previst de col·locació per a conducció d'aigües pluvials ha de ser de 400mm de diàmetre nominal. La xarxa es calcula de manera que les velocitats de l'aigua a les conduccions estigui compresa entre 0,5m/s i 6,0m/s. Per raons constructives, no es disposen pendents inferiors al 0,5%.

S'implementarà un sistema per tal de regular les avingudes d'aigua de la pluja, ja sigui mitjançant una bassa o dipòsit, que alhora permetrà recuperar aquesta aigua per al reg de les zones verdes.

Pel que fa a la concreció d'aquest sistema, el pla parcial planteja distintes solucions, atenent a que no hi ha un únic punt de connexió als sistemes hídrics on s'aboquen les escorrenties pluvials, tal i com s'ha comentat abans.

Per la zona de l'àmbit que es troba més al nord del torrent de rials (i també a una superior cota topogràfica), hi ha gran part de la zona que no estarà impermeabilitzada, tot i així s'ha previst que les diferents connexions de les recollides de cadascun dels vials es faci de manera individualitzada, en aquest cas s'instal·larà en primer lloc un sistema de separació dels greixos i hidrocarburs que provenen dels 10 primers minuts de pluja, que s'abocaran a la xarxa residual. Una vegada fet això, i per evitar avingudes no desitjades, s'instal·larà o bé un tram de canonada o un dipòsit, amb un sobreexidor que permeti la correcta incorporació d'aquestes aigües de manera gradual al torrent de rials. El projecte d'urbanització estudiarà la possibilitat de l'abocament d'aquestes aigües a una bassa de contenció i laminació amb vegetació que ajuda a un correcte filtratge d'aquestes aigües en la parcel·la ZV2, que queda en mig dels dos vials d'aquesta zona nord.



En la imatge anterior es veu la posició on podria col·locar-se aquesta bassa, que per cota topogràfica podrà recollir tant les xarxes pluvials dels vials de la zona nord, com les escorrenties recollides a les cobertes i patis de les edificacions, i abocar-les gradualment al torrent de rials.

Pel que fa a la zona més al sud, que es troba més urbanitzada, i sense possibilitat d'incorporar una bassa exterior, caldrà instal·lar un dipòsit de laminació previ a l'abocament de les aigües a la riera d'Alella, aquest dipòsit es col·locarà el més proper al vèrtex sud de l'àmbit, que coincideix amb la part més baixa topogràficament de sector.

#### **7.4.2. Xarxa de residuals**

Es segueixen les indicacions ofertes per la Corporació metropolitana de Barcelona mitjançant les "Recomanacions per a la redacció de projectes de sanejament de la comarca".

Els usos presents de la zona són el residencial i el d'equipaments. Per cada un d'aquests s'ha de considerar una dotació de 250 l/dia/habitant per al sòl residencial i 0,6 l/s/ha pels equipaments.

El diàmetre mínim previst de col·locació per a conducció d'aigües residuals ha de ser de 315mm de diàmetre nominal. La xarxa es calcula de manera que les velocitats de l'aigua a les conduccions estigui compresa entre 0,5m/s i 3,0m/s. Per raons constructives, no es disposen pendents inferiors al 0,5%.

#### **7.5. XARXA GENERAL D'ENERGIA ELÈCTRICA I ENLLUMENAT PÚBLIC**

La distribució de la xarxa elèctrica serà subterrània, passant per sota de les voreres, tant en alta, mitja i baixa tensió, i s'adequarà als criteris tècnics de la companyia subministradora.

Les estacions transformadores es connectaran entre sí, i amb altres estacions transformadores de fora del Sector, segons els criteris que marqui la pròpia companyia. Inicialment s'han previst diversos punts de connexió, els quals s'hauran de concretar convenientment amb la companyia propietària. Les Estacions transformadores necessàries es col·locaran en els sòls de les finques privades, sempre accessibles directament des de la via pública.

Les actuals línies aèries que donen el subministrament a les diferents parcel·les s'eliminaran en el moment que entri en servei la nova xarxa projectada.

En quan a la xarxa d'enllumenat, s'haurà de determinar la distribució de les lluminàries en funció de la potència de les làmpades, l'alçada dels punts de llum, el tipus de lluminàries, i dels valors de il·luminació i uniformitat desitjats.

Per a una zona del tipus previst al sector SUDT1 "La Miralda" es recomanen el següents valors:

- Il·luminació mitjana: 12-15luxes
- Il·luminació mínim: 3 luxes
- Coeficient d'uniformitat: 0.4

Pel que fa als condicionats tècnics, el projecte d'urbanització incorporarà els següents criteris:

- Font lluminosa estarà constituïda lluminàries de tecnologia LED.
- L'encesa de la xarxa de l'enllumenat públic es realitzarà mitjançant rellotge astronòmic.
- El quadres hauran de permetre la tele gestió i la monitorització i no haurà de superar una potència instal·lada per quadre de 13,25kW (a fi de disposar de tarifes de 2.1 amb discriminació horària). Des del quadre de control de l'enllumenat públic partiran les línies trifàsiques constituïdes per conductors de coure, aïllament de PRC, sota tub de PVC.
- Es preveurà la possibilitat de procedir a la reducció del nivell de intensitat punt a punt, mitjançant reactància electrònica programable.

Es col·locarà enllumenat públic tant als vials i carrers públics, com en els espais públics accessibles en general, com son les zones verdes i parcs urbans, també es tindrà especial cura en il·luminar correctament la xarxa per a bicicletes.

#### **7.6. XARXA GENERAL DE TELECOMUNICACIONS**

Les obres d'urbanització inclouran una xarxa completament soterrada de canalitzacions per a senyals de cable de fibra òptica i comunicacions, tot respectant les distàncies mínimes exigibles amb les conduccions de les altres instal·lacions

Tant el disseny de la xarxa com les canalitzacions s'adaptaran a la possibilitat que coexisteixin almenys 2 operadors de comunicacions, de manera que, en cada escomesa a parcel·la es deixaran 2 tubs independents.

Inicialment es preveu la connexió a les xarxes existents a un punt, no obstant, les pròpies companyies hauran de definir en el seu moment, els punts concrets i les característiques a considerar en aquestes connexions.

#### **7.7. XARXA GENERAL DE GAS NATURAL**

El pla parcial contemplarà la instal·lació de gas natural per a tot l'àmbit del sector. La instal·lació de la xarxa haurà de consensuar-se amb la companyia subministradora en el moment de redacció del projecte d'urbanització.

Els carrers consolidats existents confrontants al sector disposen d'aquest servei, per tant, es considera garantit el subministrament d'aquest servei. En conseqüència s'ha plantejat una xarxa en anell que es connecta a l'extrem nord del carrer Vallès del Masnou, i un punt a la part sud, a l'altre banda de la riera d'Alella, situat a l'avinguda dels Rosers.

#### **7.8. JARDINERIA I MOBILIARI URBÀ**

En la urbanització de superfície relativa tant als vials com els espais lliures públics s'atendran els punts següents:

- Arbrat viari: es preveu arbrat en filera a les voreres dels vials per millorar la imatge de la trama urbana.
- Espècies en espais lliures públics: com a criteris generals s'utilitzaran espècies ben adaptades al lloc i als ambients urbanitzats i resistents a plagues i malalties. La Inter-distància de l'arbrat dependrà de l'espècie seleccionada.
- Normativa d'obligat compliment en la urbanització i construcció de les zones verdes: Es consideren d'obligat compliment entre d'altres, totes les Normes Tecnològiques de Jardineria i Paisatge publicades i editades per la Fundació de la Jardineria i el Paisatge.
- El mobiliari urbà amb el qual s'equiparà l'espai públic serà l'emprat normalment per l'Ajuntament d'Alella en les urbanitzacions recents d'aquest tipus d'espais.

A la documentació gràfica del pla parcial, s'inclou un plànol amb una proposta d'ordenació dels espais lliures, que es concretarà al projecte d'urbanització que caldrà redactar a l'efecte.

Es procurarà que en aquests espais lliures es minimitzi la impermeabilització del sòl, mitjançant paviments filtrants o sistemes de drenatge urbà sostenible, mitjançant rases drenants, cobertes vegetals, etc.

Aquest tipus de paviments filtrants, també es procuraran utilitzar a les zones d'aparcaments de vehicles, i en els màxims emplaçaments possibles per tal de compensar la impermeabilització del nou sòl urbanitzat.

## 7.9. RECOLLIDA DE RESIDUS SÒLIDS

Alella disposa de diferents illes de recollida selectiva per garantir una ciutat neta i sostenible. Per tal de fer la recollida selectiva es disposa de contenidors del tipus:

- fracció orgànica
- paper i cartró
- envasos de vidre
- envasos lleugers (plàstic, brics, llaunes)
- rebuig

Els residus que no es poden dipositar en els contenidors anteriors s'han de portar a la Deixalleria, o bé a les mini deixalleries. Diàriament es recull la fracció orgànica i el rebuig.

Les recollides de paper i cartró, envasos de vidre i envasos lleugers tenen diferents freqüències en funció de les necessitats. Les andròmines es recullen un cop per setmana i els sacs de poda es retiren sota demanda.

La recollida de residus sòlids al sector SUDT1 "La Miralda" serà l'habitual al municipi. Per tant. Es disposaran illes de recollida selectiva al carrer, alineades amb els aparcaments previstos en cada carrer. En total, es preveuen illes de recollida que garanteixen la cobertura del sector amb radi 100m.

## 8. INFORMACIÓ I DOCUMENTACIÓ AMBIENTAL

L'apartat 6 de la Disposició Addicional vuitena de la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, determina en el seu apartat a) els plans sotmesos a avaluació ambiental estratègia ordinària i en el seu apartat b) els sotmesos a avaluació ambiental estratègia simplificada, establint les regles corresponents. Tanmateix, l'apartat c) de l'esmentada Disposició Addicional regula els supòsits en que els plans no han d'ésser objecte d'avaluació ambiental estratègica i disposa:

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

Primer. El planejament urbanístic derivat no inclòs en l'apartat tercer de la lletra a que es refereix només a sòl urbà o que desenvolupa planejament urbanístic general avaluat ambientalment.

S'entén que el present pla parcial Urbanístic es troba inclòs en l'esmentat punt c) en tant que desenvolupa un Planejament general, el POUM d'Alella, que ja va ser avaluat, sense que aquest ho determini per al Sector que ens ocupa. En conseqüència, es considera que aquest pla parcial no ha de ser objecte d'avaluació ambiental estratègica.

Això no obstant, aquest Pla Parcial acompanya com a **Annex IV** el preceptiu **informe ambiental** que exigeix l'article 85 amb relació a l'article 100 TRLU.

## 9. MOBILITAT

A Catalunya, el referent normatiu en matèria de mobilitat és la Llei 9/2003, de 13 de juny, aprovada pel Parlament. Aquesta Llei té com a objectius bàsics integrar les polítiques de creixement urbà i econòmic amb les de mobilitat, donar prioritat al transport públic i als sistemes eficients de transport, potenciar la intermodalitat, ajustar els sistemes de transport a la demanda

en zones de baixa densitat de població, disminuir la congestió de les zones urbanes, augmentar la seguretat viària i reduir la contaminació.

Aquest Pla Parcial, en compliment de l'article 3.1.c) del decret 344/2006, que desenvolupa la Llei 9/2003, incorpora l'**Estudi d'avaluació de la mobilitat generada (EAMG)** a l'**Annex V** d'aquest document. Els objectius de l'EAMG són els inclosos en el Decret de Mobilitat Generada 344/2006 que descriu els continguts dels Estudis de Mobilitat Generada i els seus objectius.

## **10. GESTIÓ URBANÍSTICA DEL PLA PARCIAL**

### **10.1. DELIMITACIÓ POLIGONAL**

La gestió urbanística integrada del Sector SUDT1 "La Miralda", això és, el conjunt d'actuacions per repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística i per executar les obres i els serveis urbanístics necessaris, es desenvoluparà en un únic polígon d'actuació urbanística.

Amb la finalitat de completar i desenvolupar les determinacions del pla parcial, es formularan els corresponents projectes d'urbanització i de reparcel·lació, més detallats. Amb independència de la necessària i obligatòria formulació dels projectes d'urbanització, per al desenvolupament del pla parcial de forma que permeti la seva execució efectiva, les determinacions del pla són de directa i immediata aplicació.

En el document anomenat pla d'etapes, integrant del pla parcial, s'estableixen els termes i prioritats per al desenvolupament de les seves determinacions.

### **10.2. SISTEMA D'ACTUACIÓ**

El Pla Parcial delimita un únic polígon d'actuació coincident amb el sector de planejament, en el si del qual s'haurà de dur a terme l'equitatiu repartiment de càrregues i beneficis, a través de la gestió urbanística integrada en els termes de l'art. 117 del DL 1/2010 TRLUC.

L'art. 121 del DL 1/2010 TRLUC determina els possibles sistemes d'actuació, així com les seves modalitats. Ateses les característiques del sector de planejament i l'acreditada iniciativa particular dels propietaris, es determina com a sistema de gestió el de **reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica**.

Atenent al sistema d'actuació de reparcel·lació en la seva modalitat de compensació bàsica i d'acord amb l'article 130 TRLU, els propietaris hauran de constituir-se, mitjançant document públic, en junta de compensació. A tal fi, caldrà que els propietaris de les finques que representen més del 50% de la propietat del sector i que varen constituir en data de 4 de juny de 2020 davant del Notari de La Roca del Vallès, el Sr. Jose Luis Criado Barragan, l'actual Associació Administrativa de Cooperació Provisional del Sector SUDT-01 La Miralda, procedeixin a transformar aquesta en junta de compensació definitiva..

### **10.3. INSTRUMENTS DE GESTIÓ URBANÍSTICA**

#### **10.3.1. Projecte d'urbanització**

Els projectes d'urbanització constitueixen el instrument per al desenvolupament de totes les determinacions previstes pel pla parcial en relació a la realització d'obres d'urbanització i instal·lacions amb un grau de detall més elevat per la seva execució material.

El projecte d'urbanització haurà de contenir la documentació necessària per a la realització de les obres, en la forma determinada pel pla parcial urbanístic, i d'acord a l'article 96 del RLU.

L'àmbit del projecte d'urbanització, estarà constituït per la zona d'actuació definida en el pla parcial.

L'aprovació definitiva del projecte d'urbanització, juntament amb els altres requisits exigits per les normatives sectorials i tècniques d'aplicació, serà condició indispensable per a poder exercir el dret a l'edificació per part dels propietaris en la forma i condicions previstes pel pla parcial.

### **10.3.2. Projecte de reparcel·lació**

El projecte de reparcel·lació, distribuirà el sòl entre els diferents propietaris de finques al sector, en virtut del terreny aportat i del seu dret urbanístic. Qualsevol parcel·lació posterior podrà formalitzar-se a través del corresponent projecte d'acord amb el que estableixen les Normes del pla parcial, tramitant-ne la corresponent llicència municipal. El projecte de reparcel·lació, contindrà la documentació mínima que estableix l'article 144 del RLU.

## **10.4. CÀRREGUES URBANÍSTIQUES**

De conformitat amb l'article 120 del Text Refós de la Llei d'urbanisme, les despeses d'urbanització a càrrec dels propietaris comprenen els conceptes següents:

- a) La totalitat de les obres d'urbanització determinades pel planejament urbanístic i pels projectes d'urbanització amb càrrec al sector de planejament urbanístic o al polígon d'actuació urbanística.
- b) Les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions i la destrucció de plantacions, d'obres i d'instal·lacions que siguin exigits per a l'execució dels plans, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de sòl.
- c) Les indemnitzacions procedents pel trasllat forçós d'activitats.
- d) El cost dels avantprojectes, dels plans parcials urbanístics i els plans de millora urbana, dels projectes d'urbanització i dels instruments de gestió urbanística.

També són imputables els costos de redacció de les modificacions puntuals del planejament general i dels planejaments de desenvolupament, promogudes per l'Administració, que comportin un augment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat o transformació dels usos establerts anteriorment.

En els sectors d'interès supramunicipal són imputables els costos de redacció dels plans directors urbanístics i les corresponents adaptacions dels planejaments generals dels municipis afectats per les determinacions del pla director, i també els dels possibles plans especials urbanístics, tant autònoms com de desenvolupament que siguin necessaris per al seu desenvolupament.

- e) Les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i les operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística.
- f) Les despeses de gestió, degudament justificades, sota els principis de proporcionalitat i de no-enriquiment injust.
- g) Les indemnitzacions procedents per l'extinció de drets reals o personals, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de sòl.

Finalment cal indicar que de conformitat a l'article 127 RLU són despeses d'urbanització que han de ser assumides per les persones propietàries com a càrrega individualitzada dels corresponents terrenys i que no van a càrrec del conjunt de la comunitat reparcel·ladora, les següents:

- a) Les despeses que calgui atendre per preparar els terrenys per executar les obres d'urbanització quan la preparació esmentada exigeixi actuacions desproporcionades com a conseqüència de les accions o omissions dels seus propietaris o propietàries. A aquests efectes, són accions o omissions que comporten actuacions no assumibles per la comunitat



de reparcel·lació les obres, les instal·lacions, els moviments de terres, els abocaments, les extraccions d'àrids, les alteracions topogràfiques i morfològiques i qualsevol altra variació objectiva dels terrenys que s'hagin executat sense les llicències, ordres o autoritzacions administratives adients o sense ajustar-se a aquestes.

Aquest règim també s'aplica quan les obres de preparació dels terrenys siguin conseqüència de les obligacions imposades a les persones propietàries de sòl per la normativa relativa a sòls contaminats, o de l'incompliment de l'obligació de dur a la pràctica programes de restauració imposats per les llicències o autoritzacions atorgades, així com quan aquesta obligació s'hagi imposat per resolució administrativa dictada per l'administració competent d'acord amb la legislació sectorial que sigui d'aplicació.

b) Les indemnitzacions que corresponguin per l'extinció d'arrendaments i d'altres drets personals que s'hagin constituït amb posterioritat a l'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació, si es tracta de polígons d'actuació en sòl urbà delimitats directament pel planejament general, o amb posterioritat a l'aprovació inicial del planejament, si es tracta de sectors objecte d'un pla derivat o bé de polígons d'actuació en sòl urbà delimitats mitjançant una modificació puntual del planejament general. Aquestes despeses han de ser assumides per les persones propietàries atorgants dels contractes dels quals es tracti.

## 10.5. PROPIETAT

L'estructura de la propietat del sòl afectat s'indica en el plànol I-10, de la documentació gràfica del present document i és la que s'indica en el següent quadre, el qual ha estat elaborat a partir de la informació registral i cadastral corresponent:

FINQUES APORTADES								
Superfície registral	Finca registral	Superfície cadastral	Finca cadastre	Nº finca	Propietari	Superfície aportada	Percentatge aportades	Percentatge amb dret
950,00 m2	FR.1727	1.128,00 m2	1733201DF4913S0001EA	1	ROQUE NAVARRO PEÑA WAYHOUSE, SL ALELLA DEVELOPEMENT, SL	907,14 m2	0,769%	0,813%
39.665,00 m2	FR.162	25.030,00 m2 15.743,00 m2	1733202DF4913S0001SA 08003A003000050000AZ	2	ROQUE NAVARRO PEÑA WAYHOUSE, SL ALELLA DEVELOPEMENT, SL	40.802,75 m2	34,604%	36,582%
8.350,00 m2	FR.1726	8.645,00 m2	08003A003000610000AK	3	ROQUE NAVARRO PEÑA WAYHOUSE, SL ALELLA DEVELOPEMENT, SL GESDIP, SAU	9.138,39 m2	7,750%	8,193%
0,00 m2	X	3.168,00 m2	08003A003000040000AS	4	JOAN PELAEZ FABRA	3.174,96 m2	2,693%	2,847%
0,00 m2	X	9.577,00 m2	08003A003000450000AB	5	FUNDACIÓ INSTITUT BORRELL	10.037,92 m2	8,513%	9,000%
18.135,09 m2	FR.791	6.477,00 m2	08003A003000440000AA	6	ALELLA DEVELOPEMENT, SL	7.493,90 m2	6,355%	6,719%
9.265,68 m2	FR.2223	9.154,00 m2	001810500DF49C0001PX	7	FUNDACIÓ INSTITUT BORRELL	9.128,35 m2	7,741%	8,184%
15.002,99 m2	FR.3217	14.645,00 m2 29,00 m2	08003A003001420000AB 08003A003001430000AY	8	JOSEFA BOIX ICART SILVIA SANTAMARIA BOIX MARTA SANTAMARIA BOIX JORDI SANTAMARIA BOIX AGUSTÍ SANTAMARIA TRILL	14.666,20 m2	12,438%	13,149%
10.580,00 m2	FR.3309	10.654,00 m2	08003A003000020000AJ	9	RIERA DE ALELLA, SA	10.600,64 m2	8,990%	9,504%
0,00 m2	X	5.601,00 m2 137,00 m2	08003A003001360000AH 002210100DF49C0001WX	10	JOANA GUARDIOLA BENITO	5.586,19 m2	4,737%	5,008%
					AJUNTAMENT (adm)	0,00 m2	0,000%	0,000%
					DOMINI PÚBLIC	6.378,53 m2	5,409%	0,000%
<b>TOTAL FINQUES APORTADES</b>						<b>117.914,97 m2</b>	<b>100,000%</b>	<b>100,000%</b>

L'Estructura de la propietat s'ha realitzat confrontant les dades obtingudes del Cadastre i la realitat física sobre el territori. En tot cas, aquestes dades de propietat s'hauran de revisar i validar en el Projecte de reparcel·lació, posterior a la tramitació del present Pla parcial, i de cara a la gestió urbanística de l'àmbit.

## 10.6. CESSIONS DEL SÒL

Les cessions de sòl que el conjunt de propietaris ha de fer a l'Administració actuant són les següents:

- a) La totalitat de la superfície de sòl qualificat de sistemes generals i locals que es destina a vialitat, equipaments públics i espais lliures públics, en el cas que ens ocupa, també tenim altres sistemes com son els serveis tècnics i la protecció de sistemes, hidrogràfic i de les infraestructures (veure els quadres resultants de la proposta d'ordenació i el plànol O-01).
- b) El sòl on es situï la cessió del 10% de l'aprofitament mitjà del Sector SUDT1 "La Miralda".

Aquest particular s'acabarà de definir al projecte de reparcel·lació que desenvoluparà les determinacions sobre el Sector SUDT1 "La Miralda", on es repartiran definitivament totes les parcel·les de l'àmbit del pla parcial, incloses les que passaran a ser de titularitat pública.

#### **10.7. APROFITAMENT DEL SECTOR**

D'acord a l'article 42.d) del RLU, els titulars de sòl urbanitzable han de cedir a l'administració actuant, gratuïtament, dins el sector de sòl urbanitzable en què siguin compresos els terrenys, el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

El projecte de reparcel·lació quantificarà aquest aprofitament, i fixarà, en el procés de reparcel·lació, l'emplaçament del sòl amb aprofitament urbanístic que hagi de ser objecte de cessió.

#### **10.8. EQUIP REDACTOR**

Direcció: NADICO INDUSTRIAL MANAGEMENT, S.L.

Tècnic redactor: Carles Torres Hidalgo, arquitecte

Estudi Hidrològic: Cristina Fernández, enginyera camins, canals i ports.

Informe ambiental: ECO-ESTUDIS, SL (Anna Llobet i Prat).

Estudi mobilitat: SINOBI MOBILITAT, SL (Jordi Singla Obiols)

Alella, març de 2022.

**EL TÈCNIC**

## **II. ANNEXES A LA MEMÒRIA**

---



**ANNEXES A LA MEMÒRIA**

El present document de pla parcial conté CINC ANNEXES per a temàtiques específiques. D'una banda, la memòria social, atinent a la existència d'habitatge de protecció pública dins l'àmbit, i d'altra banda un annex sobre patrimoni cultural, degut a l'element catalogat de la "Torre de la Miralda", que s'acompanyen a continuació.

El tercer annex correspon a l'estudi hidràulic del torrent vall de Rials al seu pas per el Sector SUD.T1-La Miralda, el quart a l'informe ambiental, i el cinquè correspon a l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

## **ANNEX I. MEMÒRIA SOCIAL**

### **1. INTRODUCCIÓ, OBJECTIUS I MARC LEGAL**

#### **1.1. OBJECTIU**

La memòria social del PLA PARCIAL SECTOR SUDT1 – LA MIRALDA, és el document d'avaluació i justificació raonada de les determinacions i propostes del pla en matèria d'habitatge, relatives a les necessitats socials d'accés a l'habitatge.

L'objectiu de la memòria social és, d'una banda, analitzar les característiques socioeconòmiques de la població per tal d'identificar i quantificar les necessitats d'habitatge social actual i les previsions futures. I, d'altra banda, també té per objectiu analitzar les necessitats d'equipaments comunitaris i l'impacte social i de gènere del Pla.

#### **1.2. LEGISLACIÓ APLICABLE**

Per a l'elaboració de la present memòria social s'ha tingut en consideració el marc legal vigent en matèria d'habitatge i urbanisme. Les normatives que s'han tingut en consideració són:

- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost (d'ara endavant LU).
- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge (d'ara endavant LDH).
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (d'ara endavant RLU).
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (en endavant RPLU).
- Decret 13/2010, de 2 de febrer, del Pla per al dret a l'habitatge del 2009 – 2012.
- Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.
- 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.

#### **1.3. PLANEJAMENT VIGENT**

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Alella (aprovat provisionalment pel Ple de l'Ajuntament d'Alella en sessió 22/05/2014) disposa d'un volum de Memòria Social que té per objecte valorar les necessitats socials d'accés a l'habitatge protegit i a altres tipus d'habitatge assequible per part dels diferents col·lectius que requereixen una atenció específica.

## **2. SITUACIÓ**

El sector SUDT1 – LA MIRALDA està situat en el terme municipal d'Alella, concretament a la zona sud del municipi, al costat sud de l'Autovia C-33.

El municipi d'Alella és a Catalunya, a l'extrem sud de la comarca del Maresme, a prop del Barcelonès. El municipi limita a l'oest amb els municipis de Tiana i Montgat, al sud amb El Masnou, a l'est amb el municipi de Teià i al nord amb els municipis de Vallromanes i Santa Maria de Martorelles (de la comarca del Vallès Oriental).

El municipi està situat, en part a una zona muntanyosa de la Serralada Litoral i a una distància d'uns 2 km respecte el mar. La seva població és de 9.904 habitants (2020), situat a uns 90 msnm i amb una extensió de 9,58 km<sup>2</sup>.

Des del segle passat ha estat un municipi amb tradició agrícola i especialitzat en la producció vinícola. Així mateix, es conreen també flors ornamentals.

### **3. LA MEMÒRIA SOCIAL D'HABITATGE**

L'objecte de redacció d'aquesta memòria social és en compliment de la disposició transitòria sisena del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme i que determina, en el seu punt segon, que:

*“els instruments de planejament urbanístic derivat, relatiu a sectors que preveuen usos residencials, que desenvolupen planejament urbanístic general que no contingui la memòria social que exigeix l'article 59 n'han d'incorporar una que defineixi els objectius de producció d'habitatge protegit o assequible (...)”.*

Segons l'article 69.4 del Reglament de la Llei d'urbanisme (Decret 305/2006, de 18 de juliol)

*“la memòria social (...) pot remetre's al contingut del programa d'actuació urbanística municipal o del pla local de l'habitatge (...)”.*

De la mateixa manera, també se'n fa referència a l'article 20 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge:

*“Article 20*

*La memòria social*

*1. La memòria social que estableix la legislació urbanística és l'instrument de justificació raonada de les decisions adoptades en el planejament que repercuteixen en l'habitatge. La memòria social ha d'exposar els criteris que fonamenten les decisions relatives al model residencial adoptat i ha de justificar el compliment de les directrius que estableix l'article 16 i el desplegament dels instruments de política de sòl i habitatge. El contingut de la memòria social és establert pel reglament que desplega el Decret legislatiu 1/2005.*

*2. Si hi ha un programa d'actuació urbanística municipal o un pla local d'habitatge, la memòria social pot remetre a llur contingut, sempre que comprenguin tots els aspectes que el reglament que desplega el Decret legislatiu 1/2005 estableix. Si no hi ha cap programa d'actuació urbanística municipal ni cap pla local d'habitatge, la memòria social, sempre que tingui el contingut que estableix el dit reglament, pot tenir els mateixos efectes sobre la concertació de les polítiques d'habitatge amb la Generalitat a què fa referència l'article 14.”*

La present memòria social, acredita el compliment dels objectius de producció d'habitatge protegit i dels altres tipus d'habitatge assequible determinats pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Alella en la seva Memòria Social. El contingut de la memòria social, està previst en: Llei d'Urbanisme, Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost; Reglament de la Llei d'Urbanisme, Decret 305/2006 de 18 de juliol; i Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'Habitatge.

El present annex de memòria social que complementa el pla parcial del Sector SUDT1 – LA MIRALDA i participa dels requisits sobre l'habitatge de protecció pública establerts per l'Ajuntament d'Alella i, en concret, sobre les estratègies i polítiques de sòl i habitatge.

En conseqüència, per tot el que respecta a l'anàlisi de la valoració general en matèria d'habitatge social i pel que fa a les necessitats i possibles solucions, com també els aspectes quantitius, la present memòria social es remet a les previsions contingudes en els esmentats documents.

#### **3.1. HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL**

El pla parcial del Sector SUDT1 – LA MIRALDA dona compliment a les estratègies i polítiques de sòl i habitatge en règim de protecció oficial i també a les determinacions de la Llei 18/2007, del Dret

a l'Habitatge, el que ha de permetre en el marc del present pla parcial, poder complir amb les previsions de sostre per construir habitatge protegit.

De la mateixa manera es segueixen les directrius que marca la política d'habitatge, recollida en el Pacte Nacional de l'Habitatge i que formula quins són els reptes fonamentals en matèria d'habitatge:

- a) Millorar l'accés a l'habitatge, especialment als joves.
- b) Millorar les condicions del parc d'habitatges.
- c) Millorar l'allotjament de la gent gran.
- d) Prevenir l'exclusió social residencial.

Així, la memòria social del POUM d'Alella, pretén la incorporació de reserves per a habitatge protegit, superant amb escreix les mínimes obligatòries, garantint la igualtat d'oportunitats en relació a l'accés a l'habitatge i contribuir al fet que el municipi disposi d'un parc més gran de titularitat pública per a situacions d'urgència i per a casos de col·lectius amb necessitats especials.

#### **4. LA MEMÒRIA SOCIAL DEL POUM D'ALELLA**

##### **4.1. ANÀLISI DEMOGRÀFICA POBLACIÓ: PROJECCIONS DE POBLACIÓ I DE LLARS**

La memòria social del POUM d'Alella efectua una anàlisi i justificació detallada de les necessitats socials d'accés a l'habitatge. S'analitzen les necessitats d'habitatge en funció de la demanda d'habitatge, l'oferta d'habitatge, el parc d'habitatges existent i l'avaluació de la demanda exclosa.

##### **4.1.1. Demanda d'habitatge**

La realitat demogràfica d'Alella a finals de l'any 2009 té les següents característiques:

- La població estava prop dels 9.600 habitants. En els últims nou anys la població ha crescut en 953 habitants, un increment del 10% respecte la xifra absoluta de finals del 2001.
- En els últims anys el creixement vegetatiu ha estat pràcticament zero
- El saldo migratori va ser lleugerament negatiu fins l'any 2006, atès que la incorporació de nova població provinent de l'àrea metropolitana i de poblacions veïnes va ser compensada amb escreix per la fugida de població jove cap a d'altres poblacions amb una oferta d'habitatge més assequible i variada. En els últims dos anys, el saldo migratori ha estat positiu, trencant aquesta tendència.
- Un 9,7% del cens (927 habitants) corresponia a persones nascudes a l'estranger. D'aquestes només un 50% aproximadament eren d'origen extracomunitari (principalment d'Amèrica del sud).
- La piràmide de població incorporava un nombre significatiu de població en edat d'emancipació, tot i que menys que en altres municipis.

L'estudi de la realitat demogràfica d'un municipi recull l'agregació del moviment de dues variables: el creixement vegetatiu i del creixement migratori. L'anàlisi pretén ser una predicció de les dues variables a un horitzó de 18 anys (2010-2027) adaptant-se a l'horitzó que preveu el POUM.

La creació de llars en un municipi varia en funció de l'edat de la població. La població s'ha dividit en quatre cohorts (menors de 25 anys, individus entre 25 i 35 anys, individus entre 35 i 50 anys i majors de 50 anys). Es troba que la forquilla amb major requeriment de primer habitatge es situa entre els 25 i 35 anys, mentre que la demanda d'habitatge pel conjunt d'individus d'entre 35 i 50 anys és de tipus secundari o de reposició. Per les persones majors de 50 anys i menors a 25, la demanda baixa significativament. Val a dir, però, que l'emancipació està molt relacionada



amb els nivells d'ocupació i de renda, que condicionen la capacitat dels individus per a l'adquisició d'un habitatge.

Durant l'última dècada s'ha produït un increment substancial, tant a Catalunya com a la resta d'Espanya, de demanda d'habitatge principal. Aquest fet s'explica pels següents aspectes:

- Un increment dels individus amb edats entre 25 i 35 anys. Durant l'última dècada s'incorporen a la demanda d'habitatge els nascuts a l'època del *baby-boom* (1965-1976).
- Una disminució considerable del nombre de persones per llar com a conseqüència de les següents tendències:
  - Augment de les llars sense fills.
  - Augment de les llars amb un únic membre (el 2001 representaven a Espanya el 21% de les llars).
  - Augment de les llars monoparentals.
  - Disminució del nombre de fills per família.
  - Envel·liment de la població.

El municipi d'Alella tenia a l'exercici 2001 una grandària mitjana de la llar de 3,3 persones (major al 2,86 de mitjana espanyola de l'exercici 2001 i al 2,5 de la mitjana europea per l'exercici 2000). En els últims anys la grandària mitjana de la llar al municipi s'ha anat reduint fins a les 2,95 persones per llar l'any 2009. Les projeccions realitzades en base a l'anàlisi de la demanda situen a finals de l'exercici 2027 la grandària de la llar en unes 2,84 persones.

Les projeccions demogràfiques realitzades corresponen al període de 2010-2027. Aquestes projeccions s'han realitzat atenent a uns escenaris diferents en funció de la tendència de la intensitat del flux migratori descrit anteriorment i preveient un creixement vegetatiu que seguirà amb la tendència actual de natalitat creixent.

En conjunt, de l'anàlisi realitzada en podem treure les següents conclusions:

- La població de 9.567 habitants a finals de 2009 podria arribar a finals del 2017 entre els 10.184 i els 10.532 habitants i a finals del 2027 entre els 10.947 i els 11.852 habitants.
- La formació de noves llars pel període 2010-2027 es troba en un interval d'entre 617 i 918 llars en funció dels diferents escenaris de migracions i presenta un component important de població susceptible d'adquirir habitatge protegit.

#### **4.1.2. Oferta d'habitatge**

Les característiques de l'oferta d'habitatge al municipi son les següents (2013):

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

#### **4.2. PROPOSTA EN MATÈRIA D'HABITATGE EN RÈGIM DE PROTECCIÓ QUE CONTEMPLA EL PLA PARCIAL DEL SECTOR SUDT1 – LA MIRALDA**

El POUM d'Alella preveu una reserva del sostre residencial de nova implantació programat, distribuïda de manera heterogènia entre els diferents sectors i polígons.

En els àmbits de sòl urbà no consolidat a on es preveu una moderada implantació de sostre residencial, i a on, per tant, les preceptives reserves d'habitatge protegit que estableix la legislació urbanística resultarien tan petites que no farien viable la seva promoció (menys de 7 habitatges), es suprimeixen les dites reserves i es traslladen a nous àmbits residencials acumulant-les a les ja previstes en els sectors de destí. A aquests efectes es trasllada el sostre protegit de diferents polígons d'actuació urbanística d'ús residencial als sectors de sòl urbanitzable delimitat SUD.R1 La Serreta / El Pla i SUD.T1 La Miralda que preveuen una reserva per habitatge protegit del 20% en règim general i/o especial i un 20% a habitatge concertat.

El Pla Parcial del Sector SUD.T1 – LA MIRALDA que es desenvolupa sobre una superfície de sòl de 117.914,97 m<sup>2</sup>, preveu diversos usos i tipologies i, en aplicació d'allò que determina el POUM preveu una superfície màxima de sostre destinada a l'ús residencial de 6.100 m<sup>2</sup>st amb un número màxim de 66 habitatges.

En compliment de la Llei d'Urbanisme, el 30% d'aquest sostre hauria d'estar sotmès a algun règim de protecció. Però el planejament determina que en aquest sector es destinarà a algun règim de protecció el 40% del sostre, és a dir, 2.440 m<sup>2</sup>st, amb un total de 30 habitatges. Segon allò previst en el POUM, aquest sostre i aquests habitatges es destinaran a parts iguals per a l'Habitatge Protecció Oficial en règim general o especial (15 habitatges, 1.220 m<sup>2</sup>st i 20%) i Habitatge Protecció Oficial en règim concertat (15 habitatges, 1.220 m<sup>2</sup>st i 20%).

Tanmateix, l'article 57.3 del TRLU, modificat pel Decret 17/19, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge determina:

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

Si bé el POUM d'Alella, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona per acord adoptat en data 16 de juliol de 2014, contempla en la fitxa del sector una reserva per habitatge protegit del 20% destinat a règim general i 20 % destinat a règim concertat, i que aquesta reserva és superior a la que determina l'article 57.3 TRLU abans transcrit, a l'objecte de donar compliment als objectius i determinacions del Decret 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, el present pla parcial contempla una reserva del 40% del sostre residencial destinat a habitatge de protecció general en règim d'arrendament, regulant, en la corresponent normativa urbanística, la impossibilitat de divisió en propietat horitzontal dels habitatges destinats a l'esmentat règim.

El propi POUM d'Alella especifica la ubicació d'un subsector destinat a l'ús residencial dintre del sector SUDT1, amb l'objectiu de: "destinar sòl a la construcció d'habitatge plurifamiliar en front a l'actual carretera BP-5002, en continuïtat amb les edificacions de la cantonada amb el carrer Guilleries, just a l'altre costat respecte la benzineria". Les reserves es situen a tocar del nucli consolidat per tal de fomentar la compactació del teixit urbà i evitar la dispersió.

Les previsions temporals d'habitatge protegit, segons el POUM, esmenten que per cobrir les necessitats d'habitatge assequible o protegit s'haurà de comptar principalment amb el desenvolupament dels nous sectors i polígons.

Per últim, esmentar que l'Agenda del POUM s'inicia l'any 2014 i que la urbanització del sector es preveia que es desenvolupés en tres quinquennis des de l'aprovació definitiva del POUM. En el primer quinquenni la redacció i tramitació dels plans i projectes preceptius. En el segon i tercer

quinquenni s'executaria el desenvolupament del sector segons dues etapes a determinar pel present pla parcial.

En conseqüència, aquest sector de LA MIRALDA, és un sector estratègic per al desenvolupament de l'habitatge protegit. Tanmateix, es detalla que el nombre d'habitatges de protecció a reservar en aquest sector, és com a mínim, el que determina el POUM d'Alèlla i així es preveu en el present pla parcial, que en determina més unitats en total, 34 habitatges en concret.

POUM Alella

Fitxes urbanístiques

**LA MIRALDA**

**CODI: SUDT-1**

**SUDT01 – La Miralda**

Sòl urbanitzable delimitat  
Terciari productiu, oficines, serveis i comercial

**1.- Àmbit:**

Sector de 112.660 m<sup>2</sup>, delimitat al nord per l'autopista C-32, a l'oest per la carretera BP-5002, al sud pel carrer Emili Pòlit i la residència de Can Torras i a l'est pel terme municipal del Masnou.

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

**2.- Objectius:**

Establir un àmbit destinat a l'activitat econòmica, productiva i de serveis, que completi el teixit urbà existent i garanteixi la preservació de la Miralda i els espais lliures del seu entorn, el qual forma part i s'integra dins les previsions del Pla Territorial Metropolità de Barcelona com a àrea funcional estratègica metropolitana, art. 3.7 del PTMB.

Destinar sòl a la construcció d'habitatge plurifamiliar en front a l'actual carretera BP-5002, en continuïtat amb les edificacions de la cantonada amb el carrer Guillerries, just a l'altre costat respecte la benzinera,

Destinar sòl a la implantació d'usos comercials, hotelers, recreatius i de restauració per tal d'impulsar la diversificació d'usos locals.

Reservar el sòl corresponent a la futura variant de la BP-5002 i el del pas del ferrocarril soterrat de la línia interior del Maresme amb una franja lliure d'edificació major de 50 metres d'amplada que el Pla parcial haurà de reservar o concretar durant la seva tramitació.

Concretar l'àrea de reserva de sòl per a la implantació de la futura estació del ferrocarril, que serà soterrada i estarà lliure d'edificació privada en superfície. És una àrea de forma trapezoidal on s'hi pot encabir la superfície d'un rectangle de 30 x 200 metres. Així mateix, reservar espai d'un aparcament dissuasiu tipus park and ride per facilitar-ne l'intercanvi modal.

Restaurar ambientalment el torrent de Rials a cel obert, i executar el passeig paral·lel al torrent que constituirà la línia de separació entre el nou teixit i el futur parc urbà de la Miralda, respectant i consolidant els murs actuals de pedra i enderrocant els murs de formigó situats a l'alçada del tennis Trebol. Caldrà donar un tractament general naturalitzat a la riera i garantir la capacitat de canalització de les aigües d'acord amb els períodes de retorn de 10, 100 i 500 anys.

El futur Pla parcial concretarà la millora de la connexió del torrent de Rials amb la Riera Principal, d'acord amb els requeriments tècnics de l'estudi d'inundabilitat preceptiu i els requeriments del titular o gestor del torrent.

Obtenir el sòl necessari i construir, les dues rotondes situades a cada extrem de la variant que circula per l'interior del sector, per enllaçar la variant de la BP-5002 i la C-32 (Ronda Maresme).

Destinar la torre de la Miralda a sistema d'equipament públic per tal d'ubicar-hi, el centre d'activitats locals de negocis i de convencions vinculat al Pla parcial, així com altres usos d'equipaments complementaris.

Obtenir la cessió de la Miralda, atès l'increment dels aprofitaments del sector respecte els establerts pel Pla general revisat, així com, la cessió dels espais lliures i de les captacions

Sectors i polígons de planejament  
POUM – Ajuntament d'Alella

81

Aprovació provisional  
Maig 2014

POUM Alella

Fitxes urbanístiques

**LA MIRALDA**

**CODI: SUDT-1**

d'aigua situats a l'entorn de la Miralda, per tal de garantir la conservació del patrimoni i perquè el conjunt constitueixi el parc urbà central d'Alella. El parc estarà vinculat al passeig de la Riera i al parc del Canonge. L'extensió i la centralitat dels espais lliures del parc i de la Miralda, contribuirien a estructurar i a reforçar la centralitat local d'aquest lloc tangent a l'eix de la riera principal.

Reservar sòl per a sistema d'equipaments tècnics amb ús de possible deixalleria urbana, situada a un extrem del sector i al costat de la rotonda de la ronda Maresme. El sòl de sistema està apartat de l'activitat del parc productiu i del teixit residencial d'Alella, però molt ben comunicat amb tot l'entorn.

Construir un nou pont per a vianants que connectarà el parc de la Gaietana i el parc de la Miralda a través del carrer Ametllers, amb l'objectiu d'assolir una millor connectivitat de la vialitat local entre els dos costats de la Riera Principal.

Garantir els enllaços del sector als eventuais carrils laterals de la C-32, Ronda del Baix Maresme. La nova vialitat del sector permetrà enllaçar amb els carrers Penedès i Vallès de El Masnou. La via urbana perimetral situada dins el terme municipal de El Masnou enllaçarà la rotonda nord del sector amb l'avinguda Joan XXIII, la perllongació del carrer Pollancre Goleta Constanza també connectarà amb la via perimetral.

Millorar la connectivitat del transport públic, les bicicletes i els vianants tant a nivell local com intermunicipal.

Garantir la inserció del nou sector dins l'entorn urbà local, en continuïtat amb el barri de Can Sors, així com la continuïtat del parc de la Miralda amb el passeig de la Riera d'Alella i el parc del Canonge situats a l'altre costat de la riera.

Urbanitzar i garantir la connexió de tots els serveis del sector, així com totes aquelles mesures ambientals i de sostenibilitat necessàries per assolir un creixement respectuós amb l'entorn.

Possibilitar el desenvolupament de tots els terrenys i propietats situades dins l'àmbit que no disposen de totes les condicions de sòl urbà mínimes exigibles, d'acord amb la legislació vigent d'urbanisme, fet pel qual s'assigna aprofitaments i càrregues urbanístiques a tot el sòl del sector, en el marc del procés de revisió del planejament.

Delimitació d'una àrea residencial dominant on situar-hi usos comercials en el marc de desenvolupament del pla parcial, aquesta àrea estarà directament inserida en el teixit residencial consolidat de l'entorn, tant d'Alella com del Masnou.

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

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

Superfície:	112.660 m <sup>2</sup>
Parcel·la mínima:	Unitat mínima de projecte del Pla parcial
Ordenació:	Volumetria específica, principalment aïllada
Tipologia:	Edifici aïllat o mixt segons unitats d'edificació
Sostre total màxim:	33.126 m <sup>2</sup> st
Usos admesos:	Oficines, serveis, comercial, hotelier, restauració, recreatiu, industrial i habitatge
Aprofitament cessió:	10%

Reserva de sistema ferroviari mínima en subsòl. La superfície indicada a la fitxa i als plànols de zonificació.

Sectors i polígons de planejament  
POUM – Ajuntament d'Alella

82

Aprovació provisional  
Maig 2014

POUM Alella

Fitxes urbanístiques

**LA MIRALDA**
**CODI: SUDT-1**
**4.- Regulació dels sistemes de cessió:**

Els percentatges de sistemes de cessió del sector per tal d'assolir els objectius esmentats es divideixen en dos àmbits: els estrictament vinculats a les infraestructures necessàries per la implantació dels usos proposats, i els estrictament vinculats a la correcta inserció del sector dins l'entorn urbà i la protecció del patrimoni. En total representen el 71,07 % del sòl delimitat. Concretament:

Sistemes totals de cessió

Viari:	Clau 1: 21.999 m <sup>2</sup>	19,53%
Hidrogràfic:	Clau 2: 4.388 m <sup>2</sup>	3,89%
Serveis tècnics:	Clau 3: 5.863 m <sup>2</sup>	5,20%
Espais lliures:	Clau 4: 36.342 m <sup>2</sup>	32,26%
Equipaments:	Clau 5: 5.821 m <sup>2</sup>	5,17%
Protecció sistemes:	Clau 6: 6.184 m <sup>2</sup>	5,49%
<b>TOTAL</b>	<b>80.597 m<sup>2</sup></b>	<b>71,54 %</b>

Sistemes de cessió per la implantació dels usos del sector:

Viari:	Clau 1: 21.999 m <sup>2</sup>	19,53%
Hidrogràfic:	Clau 2: 4.388 m <sup>2</sup>	3,89%
Serveis tècnics:	Clau 3: 3.520 m <sup>2</sup>	3,12%
Espais lliures:	Clau 4: 31.211 m <sup>2</sup>	27,70%
Equipaments:	Clau 5: 3.540 m <sup>2</sup>	3,14%
Protecció sistemes:	Clau 6: 5.625 m <sup>2</sup>	4,99%
<b>TOTAL</b>	<b>70.283 m<sup>2</sup></b>	<b>62,39%</b>

Sistemes de cessions per la correcta inserció del sector al teixit local:

Serveis tècnics:	Clau 3: 2.343 m <sup>2</sup>	2,08%
Espais lliures:	Clau 4: 5.131 m <sup>2</sup>	4,55%
Equipaments:	Clau 5: 2.281 m <sup>2</sup>	2,02%
Protecció sistemes:	Clau 6: 559,00 m <sup>2</sup>	0,50%
<b>TOTAL</b>	<b>10.314 m<sup>2</sup></b>	<b>9,15%</b>

Els percentatges i superfícies de sòl anteriors es podran modificar en un 10%, tant als sistemes com a les qualificacions, sempre i quan es respectin els percentatges mínims de sistemes establerts per la legislació urbanística vigent en el moment d'aprovació del Pla parcial.

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

Parcel·la mínima indivisible:	Unitat de projecte mínima a determinar pel Pla parcial
Nombre de plantes:	PB+1, PB+3 i PB+5, segons s'indica a la fitxa d'ordenació
Alçada reguladora màxima:	9, 14 i 21 m, segons s'indica a la fitxa d'ordenació. (inclosos els elements tècnics de coberta)
Ocupació:	Determinar per Pla parcial segons tipologia
Separacions a llindars:	Determinar per Pla parcial segons tipologia

<b>Qualificacions</b>	<b>Sòl</b>	<b>Percentatge</b>
16d-AE	9.399	8,34%
16d-AE/I	4.027	3,57%
16d-AE/C	1.020	0,91%
16d-C/AE	10.391	9,22%
16d-H/AE	1.879	1,66%
11d	5.356	4,75%
<b>TOTAL</b>	<b>32.063</b>	<b>28,46%</b>

 Sectors i polígons de planejament  
 POUM – Ajuntament d'Alella

83

 Aprovació provisional  
 Maig 2014

POUM Alella

Fitxes urbanístiques

**LA MIRALDA**

**CODI: SUDT-1**

Els percentatges i superfícies de sòl anteriors es podran modificar en un 10%, tant als sistemes com a les qualificacions, sempre i quan es respectin els percentatges mínims de sistemes establerts per la legislació urbanística vigent en el moment d'aprovació del Pla parcial.

<b>Usos admesos</b>	<b>Qualificació</b>	<b>Sostre màxim</b>
Oficines i serveis	<b>16d-AE:</b>	10.326 m <sup>2</sup> st
Oficines serveis i industrial I	<b>16d-AE/I</b>	4.000 m <sup>2</sup> st
Oficines, serveis i comercial	<b>16d-AE/C</b>	3.000 m <sup>2</sup> st
<i>Màxim 800 m<sup>2</sup> comercial en planta baixa</i>		
Comercial, restauració, recreatiu i oficines	<b>16d-C/AE:</b>	6.000 m <sup>2</sup> st
Hoteler, restauració i oficines	<b>16d-H/AE;</b>	3.700 m <sup>2</sup> st
Habitatge	<b>11d:</b>	6.100 m <sup>2</sup> st
<b>TOTAL</b>		<b>33.126 m<sup>2</sup>st</b>

<b>Densitat o nombre màxim d'establiments</b>	<b>Qualificació</b>	<b>Sup. Min</b>	<b>Nombre màxim</b>
Oficines i serveis	<b>16d-AE:</b>	80 m <sup>2</sup> st	130 ut
Oficines serveis i industrial I	<b>16d-AE/I</b>	200 m <sup>2</sup> st	12 ut
Oficines, serveis i comercial	<b>16d-AE/C</b>	80m <sup>2</sup> st	35 ut
<i>Màxim 800 m<sup>2</sup> comercial en planta baixa</i>			<i>60 m<sup>2</sup>st</i>
Comercial, restauració, recreatiu i oficines	<b>16d-C/AE:</b>	400 m <sup>2</sup> st	8 ut
Hoteler, restauració i oficines	<b>16d-H/AE;</b>	80 m <sup>2</sup> st	42 ut
<i>Sostre mínim per cada establiment hotelier</i>		<i>1.000 m<sup>2</sup> st</i>	2 ut
Habitatge	<b>11d:</b>	70 m <sup>2</sup> st	66 ut

Reserva habitatge protegit: 40% en total dividits en:  
20% HPOGeneral qualificat amb la clau 11hp  
10% HPOConcertat qualificat amb la clau 11hp  
10% HPOConcertat qualificat amb la clau 11hp

#### 6.- Cessió d'aprofitament:

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

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

Les reserves d'habitatge protegit que incorpora el sector són les definides als objectius, el 20% d'HPO general i el 20% d'HPO concertat del sostre total destinat a ús d'habitatge.

#### 8.- Gestió del sector:

El sector es gestionarà pel sistema de cooperació.

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

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

Construir un pont per a vianants que connectarà el carrer Camèlies amb l'entorn de la rotonda d'accés al sector, amb l'objectiu d'assolir un millor funcionament de la vialitat local entre els dos costats de la riera.

POUM Alella

Fitxes urbanístiques

**LA MIRALDA**

**CODI: SUDT-1**

Adoptar i implantar els elements de pacificació del trànsit sobre la BP-5002 que siguin necessaris per garantir la permeabilitat i la seguretat dels vianants entre els dos costats de la carretera.

Les obres hidràuliques necessàries per la millora de la connexió del torrent de Rials amb la Riera Principal, d'acord amb els requeriments tècnics de l'estudi d'inundabilitat preceptiu i els requeriments del titular o gestor del torrent.

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

Garantir els enllaços del sector amb les infraestructures viàries generals amb la construcció de les dues rotondes situades a cada extrem del via municipal que connecten, per una banda, amb la riera principal i la variant de la BP-5002, i per l'altre extrem, amb el lateral i la rotonda de la C-32 (Ronda Maresme). Caldrà realitzar l'expropiació i la urbanització de tots els terrenys afectats per realitzar i connectar amb aquestes rotondes d'enllaç, en total abasta 920 m<sup>2</sup>.

Implantar una bassa o dipòsit d'aigües pluvials amb els objectius, de regular les avingudes d'aigua de pluja, compensar la impermeabilització del nou sòl urbanitzat, i recuperar l'aigua de pluja per al reg.

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

L'Agenda del POUM s'inicia l'any 2014. La urbanització del sector es desenvoluparà en tres quinquennis des de l'aprovació definitiva del POUM.

En el primer quinquenni es realitzarà la redacció i tramitació dels plans i projectes preceptius.

En el segon i tercer quinquenni s'executarà el desenvolupament del sector segons dues etapes a determinar pel Pla parcial.



## **5. LA MEMÒRIA SOCIAL, ESTUDI DE PERSPECTIVA DE GÈNERE**

Atès que els aspectes de sostenibilitat, des dels ambientals fins als de mobilitat, es consideren també aspectes de gènere, n'hem inclòs a continuació alguns aspectes relatius a la perspectiva de gènere en el planejament urbanístic derivat.

### **5.1. QUANT A LES CONDICIONS NATURALS DEL TERRENY**

És molt important l'anàlisi de les variables geogràfiques, geològiques i mediambientals per establir els objectius formals d'un pla parcial, amb la finalitat d'aconseguir un hàbitat com més confortable millor per a la ciutadania. Les més importants són:

#### *Topografia i característiques geològiques del solar*

Cal adequar la tipologia i la parcel·lació a la topografia del lloc, especialment per al traçat de les vies i dels espais lliures.

Cal tenir en compte els vents dominants per a l'orientació de la trama viària i l'ordenació dels volums i, per tant, dels habitatges.

#### *Orientació respecte al sol*

És important per a l'estalvi d'energia. Ha d'estar en relació amb la sostenibilitat i la implantació de l'energia solar, tant activa com passiva.

En la redacció del present pla parcial s'han considerat aquestes qüestions, i s'han creat les bases per a orientar les futures edificacions amb les millors condicions possibles.

### **5.2. QUANT A LES CARACTERÍSTIQUES DEL TEIXIT URBÀ**

#### *Forma i dimensió de les illes*

És preferible projectar illes amb proporcions correctes per a l'habitabilitat i la creació d'espais intermedis. És a dir, s'ha de procurar no crear façanes excessivament amples sense cap possibilitat de penetració a l'interior de l'illa, perquè actuen a mode de barrera visual i física per a les persones que van a peu. Són preferibles les trames que configuren angles rectes i illes que possibilitin la formació de placetes a l'interior envoltades totalment o parcialment pels volums a edificar.

#### *Tipus de parcel·les*

Una bona relació entre el front i la llargada d'una parcel·la és del voltant d'1:3, i el front ha de ser com a mínim d'uns 5 m per afavorir una distribució interior correcta dels habitatges.

Una utilització correcta de les parcel·les ha d'afavorir:

- La integració entre l'ús residencial i altres usos compatibles, usos no contaminants ambientalment, ni per pol·lució química ni acústica, ni que generin massa intensitat de trànsit rodant, amb la finalitat de garantir la diversitat d'usos i de tipologies edificatives.
- L'existència d'un cert nombre d'accessos cap a l'interior de les illes, situats en determinades parcel·les per facilitar el conjunt d'activitats i reforçar la seguretat dels espais comunitaris i públics.

#### *Tipologies d'edificació*

Un dels objectius de gènere és la creació a les ciutats d'una varietat de tipus d'edificació d'acord amb la barreja d'usos residencials i d'equipaments, serveis i altres activitats compatibles.

Tanmateix, aquesta integració s'ha de portar a terme de manera adequada i ordenada. Per a la configuració dels volums i dels espais públics i comunitaris que els envolten, donem alguns criteris:

- És preferible delimitar les illes amb edificis en línia situats al seu perímetre amb una façana exterior i una d'interior, que asseguri la il·luminació natural de les dues i una ventilació creuada. Per la situació geogràfica del territori català, a l'àrea mediterrània, convé evitar orientar façanes al sud i, per la tramuntana, al nord; així, les millors orientacions són les que disposin d'un eix nord/sud; per tant, si els angles dels volums són rectes, façanes al sud-est, sud-oest, nord-est i nord-oest.
- S'ha d'evitar l'agrupació de volums que configurin un gran nombre de cantonades còncaves (amb un angle inferior a 90 graus) i, en el cas que n'hi hagi alguna, que formi part d'un sol habitatge.
- S'ha d'evitar la creació d'edificis plurifamiliars amb patis de llum que donin a habitacions o locals amb una il·luminació natural deficient.
- Cal que la profunditat edificable per als edificis residencials no sigui superior als 12 m, per facilitar la il·luminació natural i la ventilació.

Aquests criteris genèrics han estat seguits per el disseny de la futura urbanització, especialment pel que fa a la implantació dels blocs plurifamiliars.

### 5.3. QUANT A L'ESPAI PÚBLIC

En general, els criteris d'ordenació de l'espai públic han de respectar els paràmetres per garantir l'accessibilitat, la mobilitat i la seguretat de les persones que van a peu.

*Parcs i jardins i altres vies arbrades i enjardinades*

- En el disseny dels parcs cal intercalar espais per a funcions diverses i àrees obertes, de manera que el seu tractament permeti diferents utilitzacions, com ara passeigs, miradors, àrees enjardinades o boscoses, àrees per a l'esbarjo i el repòs, i també jardins didàctics, granges educatives, vivers, hortes per ser cultivades pel veïnat, etc.
- Els parcs i jardins s'han de poder tancar amb tanques no opaques que permetin el control visual dels mateixos, sobretot a la nit, per afavorir un gaudi ambiental de l'entorn, i que aquesta tanca tingui portes corresponents a cada carrer i a cada edifici públic.
- Cal configurar vies per passejar d'amplades superiors als 3 m i d'una alçada lliure superior a 4,5 m sota les copes dels arbres que les limiten per facilitar la circulació de vehicles d'emergència i de manteniment. També cal pensar en la col·locació de bancs de manera que permetin posar cadires de rodes o cotxets d'infants als costats.
- Els itineraris pavimentats que permetin travessar parcs en temps de pluja han de ser construïts amb enrajolats antilliscants.
- Les àrees de trobada i relació han de tenir en compte la insolació i, per tant, han d'estar concebudes amb elements per donar zones d'ombra, tant materials com vegetals, alhora que permetin caminar i fer altres activitats.
- Els jocs per a la mainada han d'estar agrupats en àrees protegides amb tanques baixes que impedeixin l'entrada dels gossos, si no és que vagin amb els seus propietaris i lligats; s'han d'habilitar o construir àrees protegides, separades i tancades per als gossos de dimensions suficients i degudament dotades de sistemes de recollida dels excrements i de papereres.
- Les àrees d'activitats i jocs com les bitlles o les botxes, per a les persones adultes i grans, han d'estar situades a prop de les de la mainada, per afavorir el contacte entre les diferents edats sense interferències molestes.
- Dotar els passeigs i les àrees de pas amb prou il·luminació nocturna, amb llums compatibles amb els arbres i altra vegetació.

- Col·locar serveis a la vora de les àrees d'activitats, i equipaments com ara quioscs i bars amb taules i cadires, i amb els serveis d'urinaris, lavabos i canviadors de nadons suficients, així com punts d'emergència i SOS, dotats de marquesines o altres elements per protegir-se del sol i de la pluja.

#### *Els espais públics per a l'oci cultural i d'esbarjo*

- Cal considerar aquestes àrees com a components singulars del sistema general d'espais lliures, amb accessos des de les vies de trànsit rodat.
- Cal considerar la necessitat d'habilitar àrees d'aparcament a prop d'aquestes àrees.
- Cal considerar la necessitat d'accés amb transport públic a menys d'una distància de 10 minuts de recorregut a peu.
- Cal considerar la necessitat d'àrees amb mig tub (half-pipe) o altres elements de formigó per a les activitats com ara patinar amb rodes o amb monopatí per a la mainada més gran i el jovent. També camps de sorra no obligatòriament regulars, més o menys tancats per a esports (futbol, bàsquet, etc.) i altres jocs.

#### *Els parcs esportius*

- Ubicar parcs esportius amb pistes per als jocs més practicats pels diferents grups d'edat i gènere. Les dones s'incorporen cada vegada més a jocs d'equip.
- Dotar els parcs esportius d'instal·lacions que es puguin utilitzar tot l'any, a més dels equipaments obligats de vestidors, lavabos i sales de manteniment.
- També cal considerar que les distàncies dels parcs esportius a la xarxa de transport públic sigui curta.

#### *Les places*

- És imprescindible dissenyar les places com autèntics llocs per estar-s'hi, segures i acollidores.
- Dotar-les dels corresponents llocs d'ombra, amb arbrat, si és possible.
- Delimitar les places almenys en tres dels possibles quatre costats, o en tres quarts parts del seu perímetre, amb edificis o bé altres elements com ara vegetació, pèrgoles, etc.
- Connectar les places amb la xarxa viària rodada almenys per un costat.
- Tenir molt en compte l'orientació de la plaça respecte al sol, per ubicar correctament les àrees de repòs i la situació dels bancs. Procurar que aquestes zones no estiguin al costat d'una via de trànsit rodat, per evitar les molèsties dels sorolls i els gasos. Els carrers més amples han de ser tangents a les zones més ombrívols de la plaça.
- Segons la situació geogràfica, en zones plujoses, i la grandària, cal dotar les places d'una àrea coberta per poder-les aprofitar tot l'any.
- Assegurar una il·luminació correcta amb llums alts compatibles amb els arbres, amb els luxs suficients per garantir la seguretat i evitar la sensació d'inseguretat.

#### *Els carrers, les avingudes, els passatges i altres vies per a vianants*

- Fer que els itineraris per a les persones que caminen siguin tranquils, agradables, segurs i sense entrebancs.
- Tenir cura de la pavimentació: estudiar bé si la diferenciació entre les voreres i la part del trànsit rodat s'ha de fer mitjançant desnivell o sense; estudiar si hi ha d'haver àrea per aparcar, carril bus o tramvia, carril bici, moll de parada de bus, arbrat amb escocell protegit, etc. El material triat de pavimentació ha de ser variat, amb ornamentació, d'acord amb la funció o l'ús de cada part. Decidir l'existència de jardineres per a la vegetació o no.
- Col·locar lloses o paviment antilliscant a les parts per als vianants.
- Evitar la creació de desnivells que dificultin la visibilitat dels recorreguts, tant per a l'orientació com per a la sensació de seguretat.

- Traçar els itineraris per als vianants de manera que els desnivells puguin ser utilitzats per persones amb mobilitat reduïda, persones que es desplacen amb cadira de rodes i també persones que portin cotxets de nadó o carrets de la compra.
- Dissenyar les voreres amb les amplades mínimes per al pas de persones amb croses o amb cadira de rodes. L'encreuament de dues persones amb cadira de rodes o amb croses necessita 1,80 m i amb paraigües oberts, 2,20 m.
- Crear els passos zebra convenients per a les persones que caminen a distàncies no gaire separades, d'acord amb la dimensió i la importància de les voreres.
- És important considerar el disseny de xamfrans del Pla Cerdà a les xarxes viàries quadriculades, per millorar la intervisibilitat de les persones que van a peu i de les que condueixen. Dependrà de la magnitud de la xarxa, del volum de trànsit suportat, de la situació i de la dimensió del barri a planificar.
- Mitigar el trànsit rodat als carrers que convingui amb rampes o esqueses d'ase desacceleradors, especialment al voltant d'escoles, equipaments, places i parcs, etc., i ressaltar els passos de vianants en els carrers d'accés i en carrers estrets residencials mitjançant plataformes enrassades amb les voreres i rampes desacceleradores.
- Cal situar aparcaments públics als accessos de les ciutats i altres assentaments urbans, en contacte amb parades de la xarxa del transport públic.

Com s'observa en el llistat de criteris a tenir en compte, gran part d'aquestes observacions hauran de executar-se en el moment del disseny de detall que pertoca al projecte d'urbanització, tanmateix, el pla parcial ha previst els espais lliures amb les suficients dimensions per a dur a terme totes aquestes propostes.

#### **5.4. QUANT ALS ESPAIS INTERMEDIS**

- Estimular la creació d'espais intermedis entre el domini privat i el públic. Entenem per espais intermedis els espais que es configuren entre el domini domèstic privat de l'habitatge o l'espai interior d'equipaments, serveis i centres de treball com ara oficines, etc., i el domini exterior públic ocupat pel trànsit rodat. Poden ser espais interiors o exteriors que formin part de l'entramat dels edificis o dels espais exteriors a les edificacions.
- L'espai intermedi ha d'afavorir les trobades entre les persones que hi viuen, els jocs de la mainada i el jovent, i sobretot ha de respectar la seguretat i la tranquil·litat.
- Els espais intermedis interiors també són necessaris per ubicar-hi llocs per a les activitats de les associacions de veïns, les associacions de dones i altres col·lectius veïnals que es considerin en cada cas.
- A les àrees urbanes congestionades s'ha d'aconseguir que alguns carrers es tanquin al trànsit rodat durant unes hores i/o dies determinats, per oferir espais d'esbarjo als adults, als joves i als més petits.
- Cal adoptar el criteri europeu de proporcionar un nombre de places d'aparcament al subsol dels edificis a les agrupacions d'habitatges.

S'exposen de nou els criteris de disseny dels espais intermedis que han estat utilitzats en la redacció del present pla parcial.

#### **5.5. QUANT A LA XARXA D'ESPAIS VERDS**

- Crear una estructura de verd urbà a tots els nivells del planejament.
- Els espais verds han de fer agradables els espais públics, però s'ha de procurar que no restin visibilitat, ja que potencia la sensació d'inseguretat.
- El tractament dels punts verds s'ha de fer utilitzant al màxim els arbres i les espècies autòctones, i no s'han de triar arbres les arrels dels quals poden trencar paviments o jardineres, per a una conservació i un manteniment millors, més sostenibles i més econòmics.

- Les polítiques de participació ciutadana han de poder contribuir a la reflexió entorn del disseny de les àrees verdes.

#### **5.6. ALTRES INSTRUCCIONS TÈCNiques DE GÈNERE**

- Per als contenidors d'escombraries, cal reservar llocs i estacionaments dissenyats especialment, independents de les voreres i dels passos de vianants. Cal optar, sempre que es pugui, per contenidors soterrats.
- A l'ordenació dels volums, cal considerar els aspectes d'orientació i d'identificació paisatgística, per mitjà de fites visuals donades pels mateixos volums o altres elements, per ajudar a formar la imatge mental dels barris.
- Per a objectius d'habitabilitat i de seguretat, és convenient consultar el capítol dedicat als paràmetres de seguretat i de sensació de seguretat.

Tots els criteris exposats en aquest apartat s'han extret de la "Guia per al planejament urbanístic i l'ordenació urbanística amb la incorporació de criteris de gènere", d'Anna Bofill Levi, editada per la Generalitat de Catalunya, Institut de les Dones i del Departament de Política Territorial i Obres Públiques.

El redactat del pla parcial ha tingut en compte aquest criteris i els ha incorporat dins del disseny de les edificacions, especialment les residencials, i dels espais lliures a utilitzar per la població, carrers, places i parcs.

El detall específic de l'espai públic es materialitzarà en el projecte d'urbanització que haurà de seguir els criteris aquí exposats.

### **6. CONSIDERACIONS FINALS**

La memòria social del POUM d'Alella conclou, entre altres, els següents punts:

- Existeix un desajust important pel que fa el model de creixement residencial d'Alella, el règim de tinença ofertat, la tipologia i els preus dels habitatges amb les necessitats de determinats perfils de demanda. Aquest fet ha propiciat a generar un nombre significatiu de persones excloses a l'accés de l'habitatge al mercat lliure i ha expulsat els darrers anys sobretot a població en edat d'emancipació.
- L'habitatge protegit de venda de règim general resoldria més de la meitat de la demanda exclosa si bé cal tenir en consideració que l'habitatge de compra implica una capacitat important prèvia d'estalvi per l'entrada de l'habitatge, sent doncs el lloguer protegit el règim satisfà un ventall més ampli de la demanda.
- El conjunt de demanda d'habitatge podrà ser coberta amb els diferents sectors i polígons previstos pel POUM els quals tenen un potencial total de 584 habitatges, i amb els 340-350 possibles habitatges resultants dels solars buits en sòl urbà consolidat i possibles habitatges vacants
- La distribució territorial de les reserves d'habitatges protegits es considera repartida geogràficament i afavoreix la compactació i compleció del teixit urbà. Els nous sectors de planejament amb edificacions més compactes permetran la densificació i l'aparició de noves tipologies d'habitatge al municipi que afavoriran una major coincidència entre la demanda i l'oferta.

Com s'ha definit anteriorment, el POUM d'Alella ja preveia que el sector de LA MIRALDA es gestionés i desenvolupés per quinquennis.

En primer lloc, actualitzem les dades demogràfiques del municipi, segons l'institut d'Estadística de Catalunya, i son les següents:

*La població del municipi d'Alella a l'any 2020 és de 9.904 habitants, el que suposa un increment del 1,05% respecte de l'any anterior.*

Aquesta dada és lleugerament inferior a l'interval previst pel mateix POUM per a l'any 2020. Des de l'any 2010, a Alella hi havia 9.557 habitants, és a dir, un increment de 347 habitants en la última dècada (3,63%). El desenvolupament de sectors estratègics i importants com és el present sector, ha d'afavorir l'increment demogràfic de la població i garantir la igualtat d'oportunitats en relació a l'accés a l'habitatge.

En la redacció del present pla parcial ha produït un ajust de la globalitat de la superfície del sector de manera que, el sector LA MIRALDA disposarà d'una superfície de sostre total per habitatges de protecció de 2.440 m<sup>2</sup> comportant un total de 34 habitatges, això correspondrà a una reserva del 40% del sostre residencial destinat a habitatge de protecció general en règim d'arrendament, regulant, en la corresponent normativa urbanística, la impossibilitat de divisió en propietat horitzontal dels habitatges destinats a l'esmentat règim.

La ubicació de l'habitatge de protecció serà en el subsector definit per habitatge, i més concretament, pròxim a la carretera BP-5002 i rodejat per parcel·les amb usos d'habitatge lliure i equipament, en concret per a la futura ampliació del centre sociosanitari de "Can Torras".

La materialització d'aquests habitatges, especialment els de règims de protecció pública, de ben segur contribuiran al desenvolupament sostenible de la ciutat, i al manteniment dels creixement sostingut de la població dels darrers anys.

La distribució dels habitatges de protecció a tocar del nucli consolidat, fomentant la compactació del teixit urbà, afavorirà la cohesió social. A més, el desenvolupament d'aquest nou creixement juntament amb els edificis d'usos terciaris, a les vies de circulació i les zones verdes i d'equipaments, es preveu com un pol d'atracció important dins el municipi.

Alella, març 2022

**EL TÈCNIC**

## **ANNEX II. PATRIMONI CULTURAL**

### **1. ANTECEDENTS**

Aquest pla parcial acompanya un apartat específic per al patrimoni cultural, degut a que a l'interior de l'àmbit del sector SUD.T1 hi trobem diversos elements d'interès cultural, inclosos dins el "Catàleg de patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella".

En concret troben tres elements inclosos al catàleg, que llistem en ordre de major a menor nivell de rellevància:

- a. Dins la categoria de "Patrimoni arquitectònic", a la zona nord-oest de l'àmbit es situa la casa "**La Miralda**", atenent a que un dels principals objectius del Pla parcial del Sector SUDT1 és "Destinar la torre de la Miralda a equipament públic", el document de Pla parcial contempla la qualificació en la clau específica d'equipaments comunitaris per a aquest element.
- b. Dins dels "Elements etnològics", trobem el Molí de la Miralda, a la zona més al nord, molt proper a la autopista C-32, es troba situat dins la zona que el pla parcial qualifica com a protecció de sistemes de les infraestructures, i quedarà doncs, dins de sòl de domini públic.
- c. A la relació dels elements etnològics, trobem de forma genèrica per a tot el terme municipal una protecció sobre els murs de tanca, específicament pel que pertoca al nostre àmbit pren especial rellevància el sistema de murs que tanquen els laterals del torrent de Rials, el mur que separa de la carretera BP-5002 tot el complex de la Miralda, i algun petit tram als laterals de la carretera més al sud.
- d. També a la categoria dels "Elements etnològics" es troba el Molí de can Torres, situat en una posició central de l'àmbit de planejament, la zona on es troba l'element es qualifica de zona d'usos productius, concretament la clau 16d-C/AE destinada a comercial, restauració, recreatiu i oficines, i en conseqüència quedarà dins de sòl de titularitat privada.

Actualment, les construccions existents son de titularitat privada.

### **2. SITUACIÓ**

La situació dels elements es mostra en un gràfic més endavant, i segons les fitxes del catàleg, concretament tenim:

- a. Casa "**La Miralda**", coordenades UTM, X: 441.719 ; Y: 4.593.332.
- b. Molí de la Miralda, , coordenades UTM, X: 441.800 ; Y: 4.593.460.
- c. Murs de tanca, apareixen per diverses zones de l'àmbit.
- d. Molí de can Torres, coordenades UTM, X: 441.902 ; Y: 4.593.192.

En el cas de la casa de La Miralda, tal i com es pot veure, existeix una edificació principal, i envoltada d'espais lliures. El planejament vigent indica que aquests terrenys formaran part del sistema d'equipaments comunitaris, no tots, però una bona peça dels espais propers a la edificació quedaran inclosos dins d'aquesta clau.

Així doncs, la proposta que contempla el pla parcial, segueix el criteri del planejament general, en la que la edificació existent es mantindran tal i com està en la actualitat, i les zones que les envolten estaran qualificades al mateix temps com al sistema d'equipaments comunitaris, de manera que es mantingui, i es potencii l'emplaçament de l'edifici catalogat tal i com demanen els objectius del sector.

En quant als dos molins, evidentment no es van col·locar sobre el territori de manera que fossin un punt de centralitat, com ho és la casa de la Miralda, pel que fa al molí del mateix nom, està situat més al nord-est de la casa i en una cota topogràfica més elevada havia de servir per a donar servei a la casa i als espais agrícoles que l'envoltaven, en la actualitat es troba a tocar d'una pista esportiva que caldrà extingir per tal de potenciar l'emplaçament del molí. El molí de can Torres, està situat entre camps de conreu, i la seva posició respon a una necessitat d'extreure l'aigua del subsol per al reg dels conreus que te al voltant, de manera que fos fàcil distribuir aquesta aigua a les zones properes sense haver de recórrer a sèquies o canals.

Pel que fa als murs, es troben delimitant les antigues finques agrícoles, (respecte de les avingudes del torrent de Rials i de la riera d'Alella, i del límit amb la carretera) que han anat transformant-se fins a donar lloc a les actuals.

A continuació es mostra la posició dels elements respecte de l'àmbit:

- Casa "**La Miralda**", en color groc.
- Molí de la Miralda, , en color vermell.
- Murs de tanca, en color verd clar.
- Molí de can Torres, en color blau.



*Situació dels elements inclosos al Catàleg de patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental, dins el Sector SUD.T1.*

### **3. CATÀLEG PATRIMONI HISTÒRIC, ARTÍSTIC, CULTURAL I MEDIAMBIENTAL D'ALELLA**

El document del Catàleg patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella, contempla aquests tres elements amb diferents categories de protecció.

- Casa "**La Miralda**", ARQ052.
- Molí de la Miralda, , ETN112.
- Murs de tanca, ETN055.



d. Molí de can Torres, ETN113.

S'adjunta a continuació la fitxa de l'element ARQ052 en el Catàleg de patrimoni, que correspon a la torre de la Miralda:

**Catàleg de Patrimoni Històric, Artístic,  
Cultural i Mediambiental d'Alella**



AJUNTAMENT D'ALELLA

Codi	Denominació	Altres denominacions
ARQ052	LA MIRALDA	
<b>Categoria</b>	<b>Tipus element</b>	<b>Altres Identificacions</b>
Patrimoni Arquitectònic (ARQ)	casa / finca	PEPPHAA fitxa 83   J10;
<small>PEPPHAA - Pla especial de protecció de patrimoni històric arquitectònic i ambients d'Alella de 1998 (ES 494) ES- NIM. expedient de secretaria de l'Ajuntament del pla especial d'urbanització MH-monument històric (registre BCIN); BIC-BE de la Res. Central</small>		
<b>Emplaçament</b>	<b>Accessos / Situació en el municipi</b>	
Riera Principal, 5	Al sud del terme municipal, prop la urbanització Mar i Muntanya, sota l'autopista ocupant una gran extensió a la confluència de la riera principal i el torrent de Rials.	
<b>Dades Cadastrals</b>	<b>Titularitat</b>	<b>Coordenades UTM</b>
1733202-DF4913S	Privada	X 441.719 Y 4.593.332
<b>Descripció</b>		
<p>Conjunt de grans dimensions del qual destaca l'habitatge principal situat en posició central, envoltat d'un gran jardí que conté d'altres construccions auxiliars i interessants elements decoratius. L'edificació principal, de composició neoclàssica, té un cos central de planta baixa i dues plantes pis en forma de creu, flanquejat per dos cossos laterals de planta i pis, formant àmplies galeries amb arcades de mig punt, tancades per balustrades que tomen a aparèixer a la barana del terrat. El cos central és de composició simètrica, només trencada per l'aparició de la torre-mirador que conté l'escala. La façana principal està ordenada mitjançant cinc eixos verticals. De gran monumentaltat, cal destacar les dues columnes jòniques de les plantes pis que remarquen encara més la potència del volum, reforçat pel fet que l'eix central sobresurt del pla de façana. Les plantes pis tenen balcons amb balustrades, que tomen a aparèixer al balcó central de la segona planta. La façana posterior té una alçada menor, ja que la planta baixa està enfonsada al terreny. És de composició similar però utilitzant un llenguatge més senzill. La planta baixa està decorada amb franges horitzontals, decoració que té continuïtat a les plantes superiors tot reproduint pilastres que separen els diferents eixos de composició. Els cossos laterals tenen un estuc que imita carreus.</p> <p>La finca està organitzada per dos eixos perpendiculars, que corresponen als passeigs principal i lateral d'accés. En la seva intersecció hi trobem, davant la casa gran, un pati semi-el·líptic delimitat per plàtans, al costat del qual trobem dues plataformes decorades amb elements neoclàssics (font, balustrades, hidries...) d'entre els quals cal destacar l'edicle (casa de paons) construït amb maó i decorat amb plafons de rajola de València i cobert amb teulada de sis vessants. Darrera la casa, a continuació del pati-terrasa posterior, ens trobem amb els camps d'ametllers. La vegetació està molt consolidada: en destaca l'arbrat configurat amb exemplars diversos de plàtans, til·lers i castanyers, que emfasitzen la geometria dels camins vorejats, a més, amb tanques de bardisses. Cal esmentar la tanca de xiprers al nord que separa la finca de l'autopista, amb una petita torre a l'extrem nord-est.</p>		
<b>Època/Període</b>	<b>Estil</b>	
Contemporània (1833-1856)	Neoclàssicisme	
<b>Intervencions</b>		
<b>Notícies Històriques</b>		
<p>Abans de construir-se l'edifici, la finca era vinya i pertanyia a Can Clarisvalls. El 1833, Carles Torrents Miralda inicià la transformació de la mateixa i el 1856 acabà l'actual edifici. A la reixa de la portalada d'entrada hi figura la data 1856, i a la façana hi ha gravades les de 1829 i 1950, data d'una important reforma. L'any 1951, data que apareix al barri que hi dona accés des del sud, la casa va patir una important reforma tant pel que fa a la distribució interior com a l'organització general de la propietat. Totes les façanes van refer-se sota la direcció de l'arquitecte Francesc Mitjans i Miró.</p>		
<b>Bibliografia</b>		
<b>Estat de conservació</b>	<b>Observacions</b>	
Dolent. La finca i la casa han estat abandonades, els conreus s'han perdut i el passeig arbrat s'ha malmès (trobant-se incomplet). La casa es va incendiar parcialment al 2008. Recentment s'ha rehabilitat una de les cobertes i pintat la torre central.	Com a AEA, caldrà dur a terme un control arqueològic en totes aquelles actuacions que afectin el subsòl de l'element i/o entorn protegit en aquesta fitxa.	
<b>Ús original</b>	Habitatge	<b>Ús actual</b> Sense ús.

LA MIRALDA

ARQ052

**Catàleg de Patrimoni Històric, Artístic,  
Cultural i Mediambiental d'Alella**



AJUNTAMENT D'ALELLA

**Fotografies**



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

**Descripció de la Protecció**

Protecció integral de l'edifici, volumetria, cobertes, façanes i espais lliures de la finca.

<b>Coberta</b>	Protecció de la coberta de l'edifici, teulades i terrasses actuals.
<b>Estructura</b>	Protecció integral del volum al cos central i als cossos laterals. Protecció de l'estructura de l'edifici, els elements i sistemes constructius tradicionals i les escales interiors.
<b>Façanes</b>	Protecció integral de la façana principal. Protecció integral de la façana del darrera. Protecció del pla de les façanes laterals i de les obertures del primer pis. Protecció de les obertures, eixos compostius i elements decoratius.
<b>Entorn</b>	Protecció dels dos eixos perpendiculars: passeig principal i passeig lateral i de la vegetació que els voreja. Protecció de l'espai el·líptic davant la casa i dels plàtans que el limiten. Protecció de la topografia, bancals i murs de contenció de mamposteria. Protecció de les pinedes, cedres, eucaliptus, castanyers, til·lers i xiprers, especialment el seu perfil. Es protegeixen les construccions auxiliars i els elements decoratius d'estil neoclàssic: umbracle, casa de paons, brollador (és còpia d'un de Santiago de Compostela) i ocellera. Manteniment dels paviments de grava, a l'espai el·líptic, i de sauló, als camins. No es protegeix la resta d'edificacions annexes.

**Actuacions permeses**

Admet restauració i rehabilitació sempre que respecti la regulació descrita.  
No admet ampliació.  
Les edificacions annexes dins de l'entorn de protecció no admeten substitució.

**Usos admesos**

**Com a ús principal**

D'acord amb la fitxa urbanística del SUDT-1 "La Miralda"

**Com a ús complementari d'un principal**

**Règim del sòl**

Sòl urbanitzable delimitat

**Qualificació urbanística:**

Clau 5 - Equipaments i serveis

**Sistema d'actuació i gestió urbanística**

Sistema Cooperació - SUDT-1 "La Miralda"

**Altres fitxes vinculades**

Sector SUDT-1 "La Miralda"

LA MIRALDA

ARQ052

**Catàleg de Patrimoni Històric, Artístic,  
Cultural i Mediambiental d'Alella**



AJUNTAMENT D'ALELLA

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



**Catàleg de Patrimoni Històric, Artístic,  
Cultural i Mediambiental d'Alella**



AJUNTAMENT D'ALELLA

Codi	Denominació
ARQ052	LA MIRALDA



Any 2005

LA MIRALDA

ARQ052

**Catàleg de Patrimoni Històric, Artístic,  
Cultural i Mediambiental d'Alella**



AJUNTAMENT D'ALELLA

**Codi**  
ARQ052

**Denominació**  
LA MIRALDA



Any 2005



Any 2005



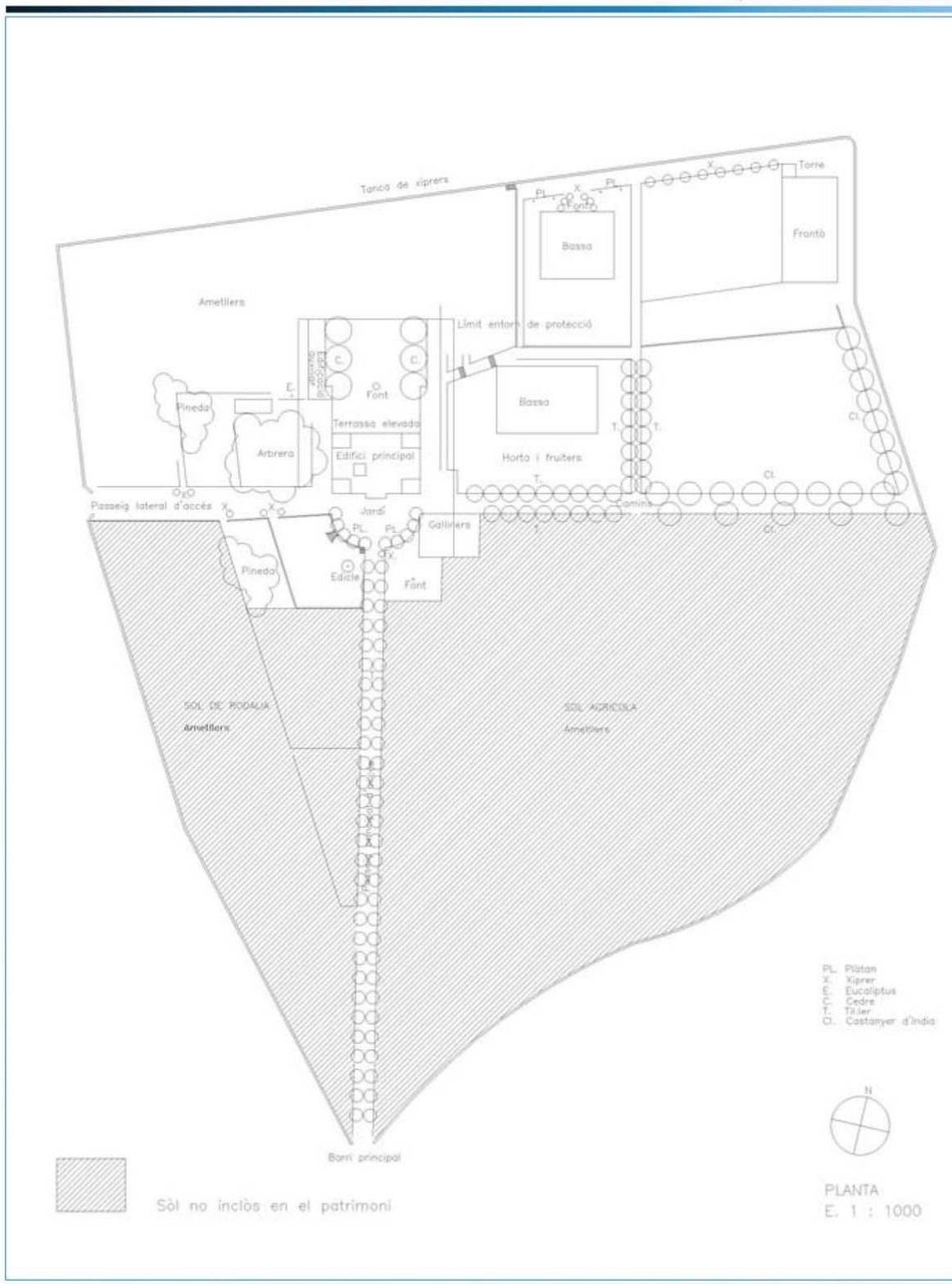
Any 2005



Any 2005

LA MIRALDA

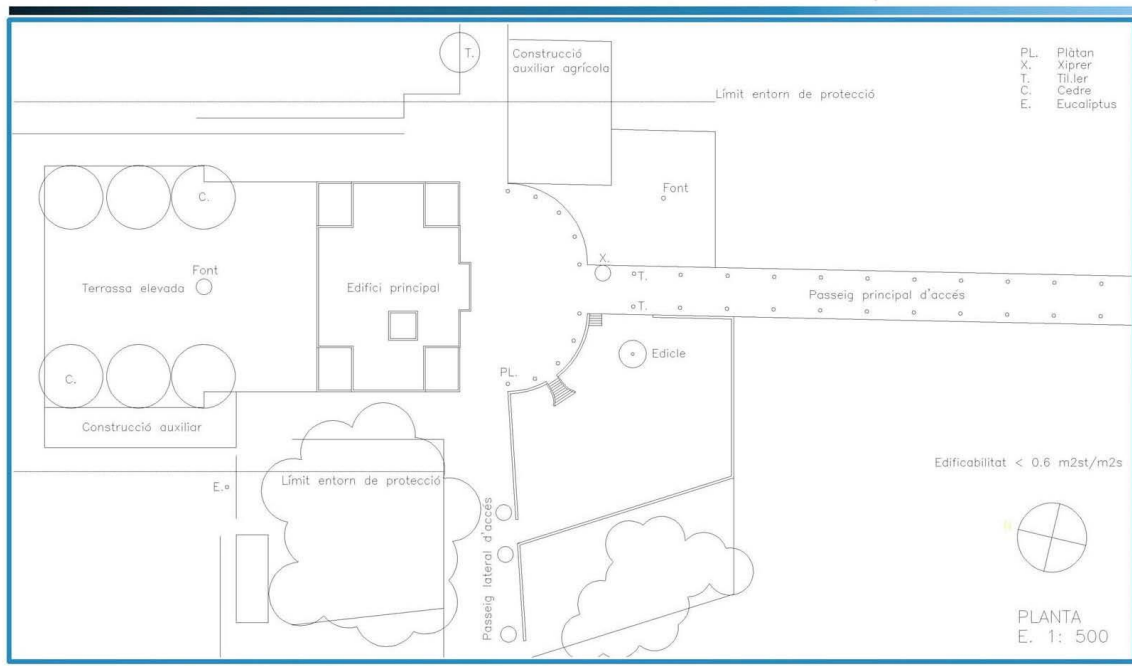
ARQ052



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



AJUNTAMENT D'ALELLA



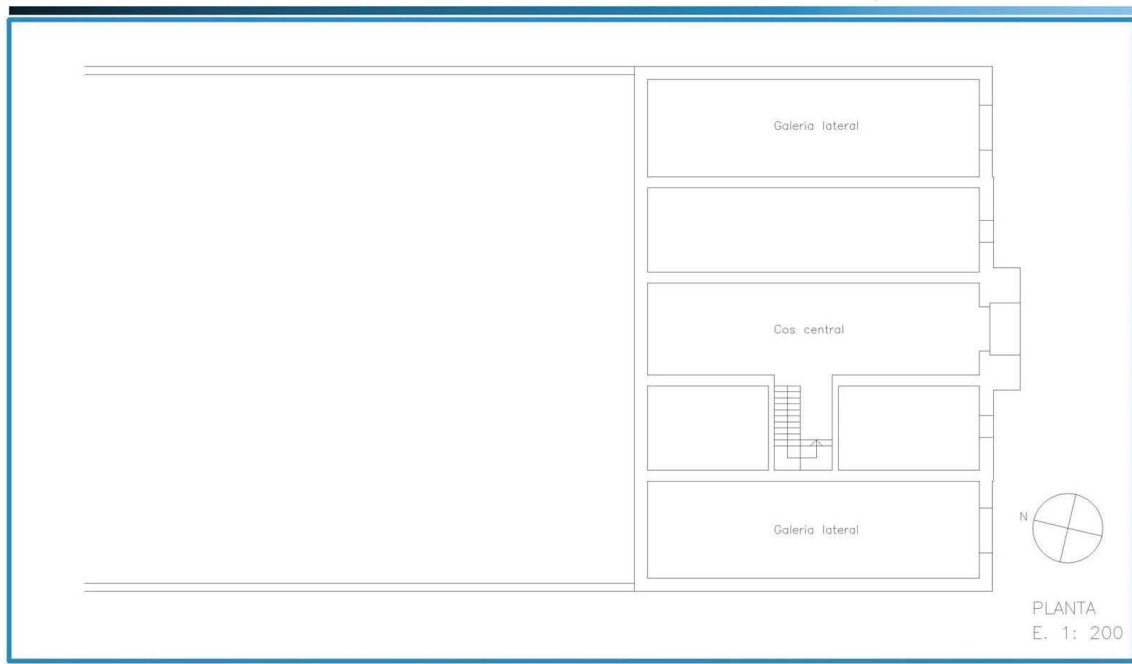
LA MIRALDA

ARQ052

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



AJUNTAMENT D'ALELLA



LA MIRALDA

ARQ052



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



AJUNTAMENT D'ALELLA



LA MIRALDA

ARQ052

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



AJUNTAMENT D'ALELLA



LA MIRALDA


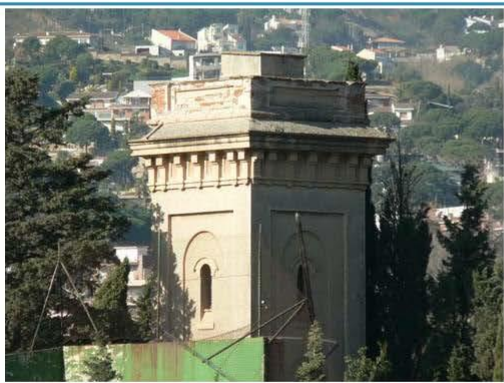
ARQ052

S'adjunta també, la fitxa de l'element ETN112 en el Catàleg de patrimoni, que correspon al Molí de la Miralda:

**Catàleg de Patrimoni Històric, Artístic,  
Cultural i Mediambiental d'Alella**



AJUNTAMENT D'ALELLA

<b>Codi</b> ETN112	<b>Denominació</b> MOLÍ DE LA MIRALDA	<b>Altres denominacions</b>
<b>Categoria</b> Patrimoni Etnològic (ETN)	<b>Tipus Element</b> abastament d'aigua	<b>Altres Identificacions</b> EARP B-55 (Inventari patrimoni d'arquitectura rural i popular d'Alella)
<b>Emplaçament</b> Dins la finca de la Miralda (Riera Principal, 5), molt a prop de l'autopista C-32.	<b>Accessos</b> Pujant per la carretera BP-5002 des del Masnou en direcció a Alella, just passat el torrent de Rials, hi ha el barri d'entrada a la Miralda. La torre es troba a la part posterior de la finca.	
<b>Coordenades UTM</b> X 441.800,00 Y 4.593.460,00 Z 55,00 metres sobre el nivell del mar	<b>Dades Cadastrals</b> 1733202	<b>Titularitat</b> privada
<b>Descripció</b> Torre de molí per a bombament d'aigua de pou. La torre és de planta quadrada, d'uns 4 metres de costat i una alçada d'uns nou metres. Té obertures en dos nivells. A la part superior hi ha una comisa en pendent, volada o amb ràfec. Porta d'entrada per la banda de llevant.		
<b>Època/Període</b> Contemporània	<b>Estil</b> Popular	
<b>Notícies Històriques</b> La seva construcció seria posterior al conveni signat l'any 1829, per Carles Torrents Miralda, aleshores propietari, amb Ramon Cabús per fer-hi arribar la mina de les Coves. El mecanisme deixà de funcionar a principis del segle XX, ja que se sap que l'any 1925 ja no hi era.	<b>Bibliografia</b> ASENSIO, Àlex (2008). L'aigua a Alella; dins "recordant ... les veus d'Alella", Ajuntament d'Alella i Biblioteca Municipal Ferrer i Guàrdia, pp. 186 - 188.	
<b>Intervencions</b>		
<b>Estat de Conservació</b> Regular. Li manca el mecanisme.	<b>Observacions</b> L'aigua extreta pel molí servia per al rec de la finca i s'emmagatzemava en dues basses properes.	
<b>Ús original</b> Agrícola (captació i elevació d'aigua).	<b>Ús actual</b> En desús.	
<b>Fotografies</b>		
 		

MOLÍ DE LA MIRALDA

ETN112

**Catàleg de Patrimoni Històric, Artístic,  
Cultural i Mediambiental d'Alella**



AJUNTAMENT D'ALELLA

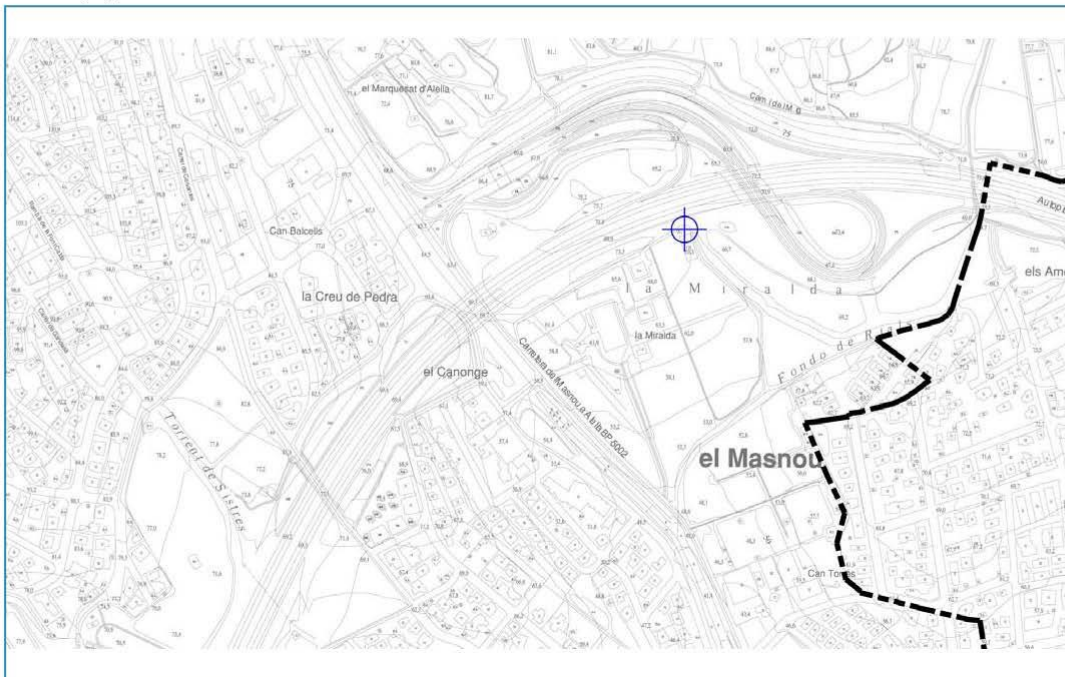
<b>PLANEJAMENT</b>	<b>Nivell de Protecció</b>	<b>Tipus de Protecció</b>	
	<input checked="" type="radio"/> BCIL <input type="radio"/> BCIN <input type="radio"/> ZIA <input type="radio"/> BCP	<input checked="" type="radio"/> A - INTEGRAL <input type="radio"/> B - VOLUMÈTRICA <input type="radio"/> C - FAÇANA <input type="radio"/> D - IMPLANTACIÓ	<input type="radio"/> E - TIPOLÒGICA <input type="radio"/> F - PAISAGÍSTICA <input type="radio"/> G - ARQUEOLÒGICA <input type="radio"/> H - DOCUMENTAL
<b>Règim del sòl</b>	<b>Qualificació urbanística:</b>	<b>Sistema d'actuació i gestió urbanística</b>	
Sòl urbanitzable delimitat	Clau 6 - Sistemes generals		
<b>Descripció de la Protecció</b>			
<div style="border: 1px solid black; height: 30px;"></div>			
<b>Actuacions permeses</b>			
Rehabilitació i restauració.			
<b>Usos admesos</b>			
<div style="border: 1px solid black; height: 30px;"></div>			
<b>Fitxes vinculades</b>			
ARQ052			

**Catàleg de Patrimoni Històric, Artístic,  
Cultural i Mediambiental d'Alella**



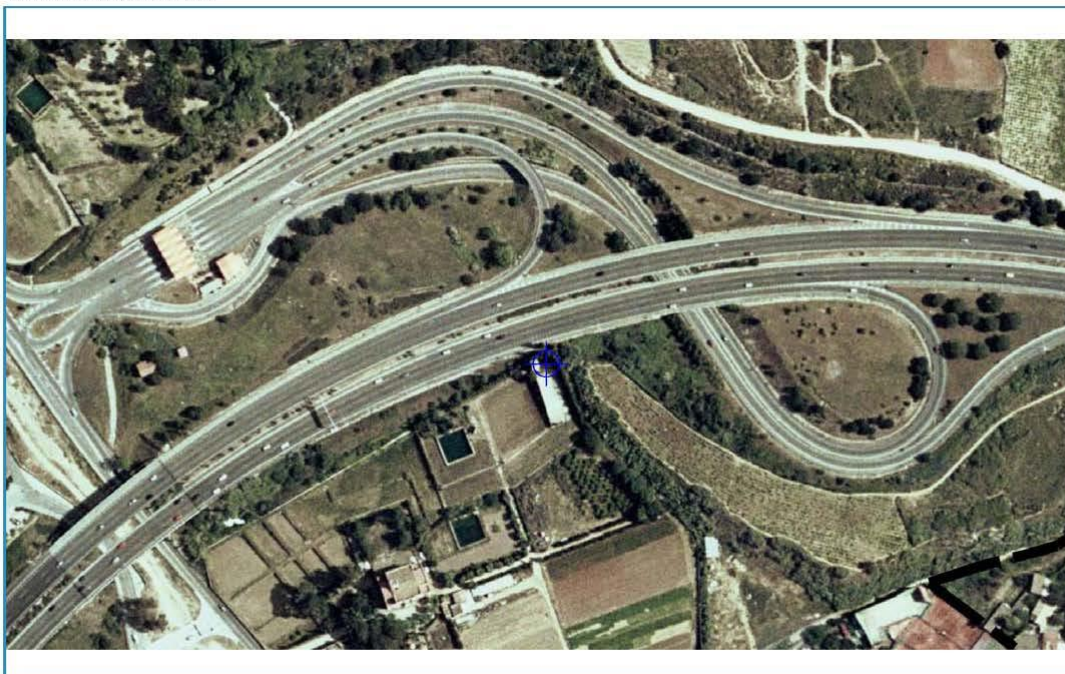
AJUNTAMENT D'ALELLA

Plànol topogràfic de Situació



Ortofotomapa de Situació

ICC. Ortofotomapes Alella - vol juliol 1999



MOLÍ DE LA MIRALDA

ETN112

a continuació, la fitxa de l'element ETN055 en el Catàleg de patrimoni, que correspon als murs de tanca:

**Catàleg de Patrimoni Històric, Artístic,  
Cultural i Mediambiental d'Alella**



AJUNTAMENT D'ALELLA

<b>Codi</b> ETN055	<b>Denominació</b> MURS DE TANCA	<b>Altres denominacions</b> 
<b>Categoria</b> Patrimoni Etnològic (ETN)	<b>Tipus Element</b> mur	<b>Altres Identificacions</b> <small>(que no són patrimoni i d'arquitectura rural i popular d'Alella)</small>
<b>Emplaçament</b>		<b>Accessos</b>
<b>Coordenades UTM</b>	X 0,00 Y 0,00 Z 0,00 <small>metres sobre el nivell del mar</small>	<b>Dades Cadastrals</b> Titularitat pública i privat
<b>Descripció</b>		
<p>Dins el terme municipal d'Alella es troben una sèrie de murs i parets de bancal o contenció, de llarga tradició arquitectònica, que es caracteritzen per la seva tipologia constructiva. Es tracta de parets d'alçades diverses i un gruix mig de 60 cm. fetes de pedres irregulars sense treballar, unides amb argamassa de morter de calç on es poden intercalar fragments de maons i material constructiu. Sovint es troben en delimitacions de finques o camins i, sobretot, en els costats de torrents i rieres per tal de protegir els camps de les avingudes sobtades d'aigua fruit de la climatologia de la comarca. Aquests murs sovint han estat refets o reformats fruit d'avingudes que els han malmès i en cada moment s'ha aplicat la tècnica constructiva del moment sense parar esment a la pròpia tipologia. Aquest fet pot fer semblar que els murs són més moderns del que realment són. Però caldria considerar que poden tenir la mateixa cronologia que les masies o cases de pagès disseminades al llarg del terme municipal d'Alella.</p> <p>Una placa en un d'aquests murs, darrera de Can Lleonart, datada l'any 1714, parla d'una avinguda d'aigua que el va malmetre i explica que es va refer. Per tant es pot pensar que el mur ja estava construït en el segle XVII.</p> <p>Aquests murs han configurat i modelat el paisatge d'Alella des de la seva construcció esdevenint un element propi i característic donada la morfologia local i comarcal i la característiques climatològiques del Maresme.</p>		
<b>Època/Període</b>	<b>Estil</b>	
<b>Notícies Històriques</b>	<b>Bibliografia</b>	
<p>La situació del nucli antic d'Alella es caracteritza per estar a l'esquena de dues rieres que alhora, com passa en molts municipis interiors del Maresme, servien d'eix de comunicació. Els masos i masies disseminats pel territori també tenen molt a veure amb l'aigua i amb torrents que van a parar a les rieres principals.</p> <p>Sovint aquests torrents i rieres delimitaven les propietats i per protegir els camps de l'erosió continuada i de les avingudes d'aigua torrencials, pròpies de la nostra comarca, es construïren aquests murs de contenció o parets de bancals, esdevenint elements característics del paisatge alellenc.</p>		
<b>Intervencions</b>		
<b>Estat de Conservació</b>	<b>Observacions</b>	
<b>Ús original</b>	<b>Ús actual</b>	

MURS DE TANCA

ETN055

**Catàleg de Patrimoni Històric, Artístic,  
Cultural i Mediambiental d'Alella**



AJUNTAMENT D'ALELLA

Fotografies



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

Règim del sòl	Qualificació urbanística:	Sistema d'actuació i gestió urbanística
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

**Descripció de la Protecció**

**Actuacions permeses**

Rehabilitació i restauració.

**Usos admesos**

**Fitxes vinculades**

MURS DE TANCA

ETN055



Per últim, la fitxa de l'element ETN113 en el Catàleg de patrimoni, que correspon al Molí de can Torres:

**Catàleg de Patrimoni Històric, Artístic,  
Cultural i Mediambiental d'Alella**



AJUNTAMENT D'ALELLA

<b>Codi</b>	<b>Denominació</b>	<b>Altres denominacions</b>
ETN113	MOLÍ DE CAN TORRES	Molí d'en Clavell

<b>Categoria</b>	<b>Tipus Element</b>	<b>Altres Identificacions</b>
Patrimoni Etnològic (ETN)	abastament d'aigua	EARP B-56 (Inventari patrimoni d'arquitectura rural i popular d'Alella)

<b>Emplaçament</b>	<b>Accessos</b>
Marge esquerre de la carretera BP-5002, PK 1.000, entre el tram baix del torrent de Rials, la Riera Principal o Riera d'Alella i can Torres.	Pujant per la BP-5002, passada la benzinera i abans del torrent de Rials, a mà dreta, enmig d'un erm.

<b>Coordenades UTM</b>	X 441.902,00 Y 4.593.192,00 Z 57,00 metres sobre el nivell del mar	<b>Dades Cadastrals</b>	<b>Titularitat</b>
		Polígon 03 - parcel·la 143	privada

**Descripció**

Torre possiblement de suport a un molí de vent per bombeig d'aigua d'un pou que està a l'interior. És de planta quadrada de 4'2 x 4'2 m. L'alçada és d'uns set metres. Hi ha obertures als quatre costats en dues alçades diferents. Són finestres geminades amb una columneta de separació i ampits de maons. Murs de maons arrebossats. Petit sòcol d'uns 40 cm. Entrada per la part septentrional amb una porta de fusta. A l'interior s'observa una escala vertical metàl·lica per accedir als nivells superiors.

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

<b>Notícies Històriques</b>	<b>Bibliografia</b>
	ASENSIO, Àlex (2008). L'aigua a Alella; dins "recordant ... les veus d'Alella", Ajuntament d'Alella i Biblioteca Municipal Ferrer i Guàrdia, pp. 136 - 188.

**Intervencions**

<b>Estat de Conservació</b>	<b>Observacions</b>
Regular. No conserva la maquinària. Les finestres i la porta han estat tapiades, i les parets exteriors són plenes de pintades.	

<b>Ús original</b>	grícola (captació i elevació d'aigua).	<b>Ús actual</b>	En desús.
--------------------	--	------------------	-----------



MOLÍ DE CAN TORRES

ETN113

**Catàleg de Patrimoni Històric, Artístic,  
Cultural i Mediambiental d'Alella**



AJUNTAMENT D'ALELLA

<b>PLANEJAMENT</b>	<b>Nivell de Protecció</b>	<b>Tipus de Protecció</b>	
	<input type="radio"/> BCIL <input type="radio"/> BCIN <input type="radio"/> ZIA <input checked="" type="radio"/> BCP	<input type="radio"/> A - INTEGRAL <input type="radio"/> B - VOLUMÈTRICA <input type="radio"/> C - FAÇANA <input type="radio"/> D - IMPLANTACIÓ	<input type="radio"/> E - TIPO LòGICA <input type="radio"/> F - PAISAGÍSTICA <input type="radio"/> G - ARQUEOLÒGICA <input checked="" type="radio"/> H - DOCUMENTAL
<b>Règim del sòl</b>	<b>Qualificació urbanística:</b>	<b>Sistema d'actuació i gestió urbanística</b>	
Sòl urbanitzable delimitat	Clau 16d-AE		
<b>Descripció de la Protecció</b>			
<div style="border: 1px solid black; height: 30px;"></div>			
<b>Actuacions permeses</b>			
Rehabilitació i restauració.			
<b>Usos admesos</b>			
<div style="border: 1px solid black; height: 30px;"></div>			
<b>Fitxes vinculades</b>			
ARQ068			

MOLÍ DE CAN TORRES

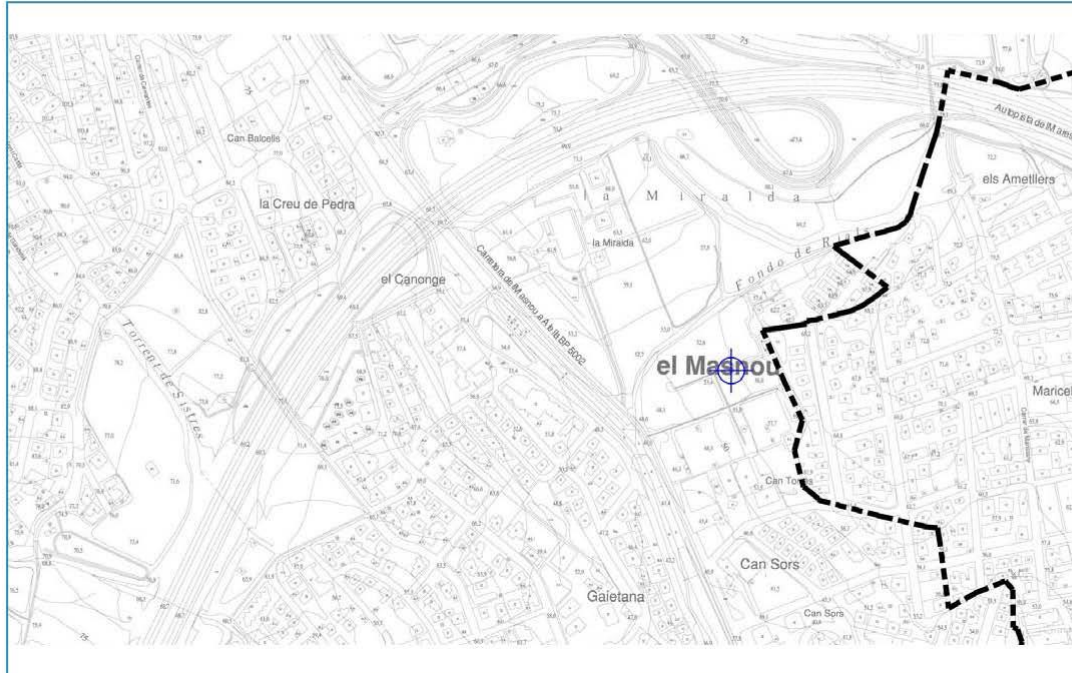
ETN113

**Catàleg de Patrimoni Històric, Artístic,  
Cultural i Mediambiental d'Alella**



AJUNTAMENT D'ALELLA

Plànol topogràfic de Situació



Ortofotomapa de Situació

ICC. Ortofotomapes Alella - vol juliol 1999



MOLÍ DE CAN TORRES

ETN113

### 3.1. SITUACIÓ URBANÍSTICA

Un cop s'aprovi el present pla parcial, aquests elements quedaran de la següent manera:

- Casa "**La Miralda**", dins el sòl qualificat amb la Clau 5. Equipaments.
- Molí de la Miralda, , dins el sòl qualificat amb la Clau 6. Protecció del sistema d'infraestructures.
- Murs de tanca, quedaran en diferent situació, el mur al límit oest de la finca de "La Miralda", quedarà dins de sòl qualificat amb la clau 4. Zones verdes; els murs que es mantenen com a laterals del torrent de Rials quedaran dins la clau del propi torrent, es a dir Clau 2, protecció del sistema Hidrogràfic; i els que toquen a la carretera, a la part baixa de l'àmbit, quedaran dins el sistema viari Clau 1.
- Molí de can Torres, dins el sòl qualificat amb la Clau 16d-C/AE. Productiu, Comercial, restauració, recreatiu i oficines.

En el cas de la casa de "la Miralda", el pla parcial contempla per aquesta zona, les característiques principals d'aquesta clau urbanística seran la protecció de l'element catalogat, tot i que també contemplarà el sòl lliure que l'envolta. Els usos principals seran els d'equipament, està per veure quin serà l'ús concret al que es destinarà l'edificació, que es concretarà per part municipal més endavant.

La situació futura del Molí de la Miralda segons la previsió del pla parcial, es una zona destinada a sistema, i com a tal, els terrenys seran de titularitat pública, en conseqüència, el molí passarà a titularitat municipal i serà l'Ajuntament d'Alella qui se n'ocupi de la seva preservació i manteniment.

En quant als murs de tanca que es mantenen, independentment del sistema on es trobin inclosos mantindran la seva funció de separació i delimitació.

Pel que fa al Molí de can Torres, la seva situació és ben diferent dels anteriors, l'emplaçament que ocupa està qualificat com una zona productiva, l'actual edificació no encaixa amb la previsió d'aprofitament que en fa el pla parcial. Atenent a aquesta circumstància, el catàleg ja estableix un nivell de protecció diferent, preveient inclús, si s'escau, l'enderroc de l'actual edificació per a permetre les noves implantacions.

### 3.2. TIPUS DE PROTECCIÓ

La LPCC estableix tres categories de protecció: els béns culturals d'interès nacional, els béns catalogats i la resta de béns integrants de l'ampli concepte de patrimoni cultural definit per l'article 1. D'acord amb la competència reconeguda per la Sentència del Tribunal Constitucional 17/1991, relativa a la Llei 16/1985, del 25 de juny, del patrimoni històric espanyol, s'atribueix al Govern de la Generalitat la facultat de declarar els Béns Culturals d'Interès Nacional, la categoria de protecció de major rang.

D'acord, doncs, amb les disposicions de la LPCC, i sobre la base de les determinacions del Catàleg i la voluntat municipal d'estendre la protecció a altres tipologies d'elements patrimonials, s'estableixen diferents categories o nivells de protecció.

En el cas de la casa de "La Miralda" i del Molí de la Milalda, el nivell de protecció establert és CATEGORIA B. BÉNS CULTURALS D'INTERÈS LOCAL (BCIL).

D'acord amb l'article 15 de la Llei 9/1993, "els béns integrants del patrimoni cultural català que, tot i llur significació i importància, no compleixin les condicions pròpies dels béns culturals d'interès nacional han de ser inclosos en el Catàleg del Patrimoni Cultural Català". L'article 17 fixa que "la catalogació de béns immobles s'efectua mitjançant llur declaració com a béns culturals d'interès local".

La disposició addicional primera de la LPCC determina que "els béns immobles que en el moment de l'entrada en vigor d'aquesta Llei estiguin inclosos en catàlegs de patrimoni cultural incorporats en plans urbanístics passen a tenir, llevat que siguin béns culturals d'interès nacional, la consideració de béns culturals d'interès local i queden inclosos en el Catàleg del Patrimoni Cultural Català".

Per al cas d'Alella, correspon a tots aquells elements inclosos en el Catàleg (en total, 106 elements) que o bé compleixen la disposició addicional primera de la LPCC, o bé acrediten un gran interès històric arquitectònic, etnològic o cultural a nivell local, i constitueixen exemples de gran valor a nivell històric i/o arquitectònic per si mateixos o d'una determinada activitat tradicional. Per aquests motius, s'estableix la seva protecció física, ja sigui total o parcial.

Aquest és el cas del conjunt de "La Miralda" i del Molí que porta el mateix nom, en aquest dos casos, la fitxa del catàleg indica que el tipus de protecció de l'element és INTEGRAL, segons l'article "342.a. Tipus de protecció" de les NNUU del POUM d'Alella, s'estableix:

- a. **Integral:** Protegeix els béns catalogats de més valor històric i cultural i afecta la totalitat del bé catalogat, preservant-ne les característiques que remarquen la seva singularitat. És el nivell de protecció màxima de conformitat amb la LPCC 9/1993.

En el cas dels murs de tanca i del Molí de can Torres, el nivell de protecció establert és CATEGORIA C. BÉNS CULTURALS DE PROTECCIÓ (BCP).

D'acord amb l'article 18 de la LPCC, "ultra els béns culturals d'interès nacional i els béns catalogats, fan part també del patrimoni cultural català els béns mobles i immobles que, tot i no haver estat objecte de declaració ni de catalogació, reuneixen els valors descrits en l'article 1", entre els quals hi figuren "tots els béns mobles o immobles relacionats amb la història i la cultura de Catalunya que per llur valor històric, arquitectònic, [...] etnològic, o documental [...] mereixen una protecció i una defensa especials, de manera que puguin ser gaudits pels ciutadans i puguin ésser transmesos en les millors condicions a les generacions futures".

La LPCC no estableix cap procediment per a la declaració d'aquesta categoria, però caldrà, en qualsevol cas, la seva inclusió en l'Inventari del Patrimoni Cultural.

A aquests efectes, el Catàleg crea la figura de Bé Cultural de Protecció, que correspon a tots aquells elements (en total, 216 elements) que disposen d'un cert interès històric, arquitectònic, etnològic o cultural, als quals s'atribueix bàsicament un caràcter testimonial. Per les seves característiques, no sempre es disposa la seva obligada conservació física, però s'estableixen determinats nivells de regulació normativa en relació a la documentació i l'estudi d'aquests béns prèviament a qualsevol intervenció sobre els mateixos que pugui comportar-ne una alteració significativa o, àdhuc, la seva desaparició. En aquest cas es troba el molí de can Torres.

la fitxa del catàleg indica que el tipus de protecció de l'element és DOCUMENTAL, segons l'article "342.h. Tipus de protecció" de les NNUU del POUM d'Alella, s'estableix:

- h. **Documental:** Elements sobre els quals no es disposa la seva obligada conservació física, però s'estableixen determinats nivells de regulació normativa en relació amb la documentació i estudi sobre aquests béns, prèviament a qualsevol intervenció sobre els mateixos que comporti la seva desaparició.

#### Descripció de la protecció:

- a. Casa "**La Miralda**":

Protecció integral de l'edifici, volumetria, cobertes, façanes i espais lliures de la finca, en concret:

- Coberta: Protecció de la coberta de l'edifici, teulades i terrasses actuals.

- Estructura: Protecció integral del volum al cos central i als cossos laterals. Protecció de l'estructura de l'edifici, els elements i sistemes constructius tradicionals i les escales interiors.
- Façanes: Protecció integral de la façana principal. Protecció integral de la façana del darrera. Protecció del pla de les façanes laterals i de les obertures del primer pis. Protecció de les obertures, eixos compostius i elements decoratius.
- Entorn: Protecció dels dos eixos perpendiculars: passeig principal i passeig lateral i de la vegetació que els voreja. Protecció de l'espai el·líptic davant la casa i dels plàtans que el limiten. Protecció de la topografia, bancals i murs de contenció de mamposteria. Protecció de les pinedes, cedres, eucaliptus, castanyers, til·lers i xiprers, especialment el seu perfil. Es protegeixen les construccions auxiliars i els elements decoratius d'estil neoclàssic: umbracle, casa de paons, brollador (és còpia d'un de Santiago de Compostela) i ocellera. Manteniment dels paviments de grava, a l'espai el·líptic, i de sauló, als camins. No es protegeix la resta d'edificacions annexes.

b. Molí de la Miralda:

A la fitxa del catàleg no s'indica una protecció en concret.

c. Murs de tanca:

A la fitxa del catàleg no s'indica una protecció en concret.

d. Molí de can Torres:

A la fitxa del catàleg no s'indica una protecció en concret.

### 3.3. CRITERIS D'INTERVENCIÓ

Els criteris d'intervenció sobre l'element protegit son els que es determinen a la fitxa del Catàleg, i a ells ens referim, a continuació.

Pel que fa a la casa de "La Miralda", tenim:

- Admet restauració i rehabilitació sempre que respecti la regulació descrita.
- No admet ampliació.
- Les edificacions annexes dins de l'entorn de protecció no admeten substitució.

A nivell del planejament derivat, i com ja s'ha especificat anteriorment, l'edificació principal i part dels patis que l'envolten quedaran qualificades dins d'una zona d'equipament. Ara be, hi ha part dels terrenys que ara ocupen les edificacions i jardins auxiliars, així com d'altres elements (com son els eixos perpendiculars que conformen els passejos) que no queden qualificats dins d'aquesta clau.

El pla parcial ha procurat que la resta d'elements que calen tenir en compte, atenent al seu nivell de protecció, quedin inclosos dins del sistema d'espais lliures que envolta a la parcel·la qualificada d'equipaments, de manera que la majoria de la resta d'elements quedaran dins de sòl de titularitat pública. Gràcies a això, l'administració es podrà fer càrrec de la protecció i el manteniment de les condicions exigides a la fitxa del catàleg.



En aquesta imatge de la proposta d'ordenació es poden verificar la posició dels terrenys qualificats com a zones verdes i la situació central de la peça qualificada d'equipament (en color blau en el gràfic anterior).

També es pot veure que els elements protegits al voltant de la casa de la Miralda, com el temple i alguna altre edificació, així com els dos passejos arbrats en forma de creu en planta, queden dins del sistema de zones verdes, per tant, seran de titularitat pública i es podran mantenir i tenir la cura oportuna per mantenir el caire del conjunt.

En quant als dos molins i els murs de tanca, les seves respectives fitxes del catàleg indiquen que les actuacions permeses son la rehabilitació i restauració de l'element, om entén que en el cas específic del Molí de can Torres, cal incloure també l'enderroc de l'edificació atenent al tipus de protecció documental que li atorga el planejament.

El Molí de can Torres no es troba afectat per cap sistema urbanístic que faci necessari l'enderroc de l'edifici per a realitzar les obres urbanitzadores, per tant, el pla parcial no proposa l'enderroc d'aquest element, en qualsevol cas, serà el titular de la finca de resultat qui haurà de decidir si manté aquest element patrimonial i cultural fent-ne l'ús que estimi oportú o d'altra banda en procedeix a la seva eliminació.

Pel que fa als murs de tanca, es mantindran en la seva funció sempre que no estiguin afectats per a la nova vialitat, que anirà habitualment a una cota superior, en els casos que estiguin sota els vials, els murs es substituiran per elements portants o per els elements tècnics necessaris per a canalitzar el torrent de rials sota rasant.



### **III. NORMES URBANÍSTIQUES**

---



## NORMES URBANÍSTIQUES

El pla parcial conté un apartat específic de normativa urbanística, aquest apartat conta amb els següents capítols:

- CAPÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL.
- CAPÍTOL II.- RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.
- CAPÍTOL III.- REGULACIÓ DELS SISTEMES.
- CAPÍTOL IV.- REGULACIÓ DE LES ZONES AMB APROFITAMENT.
- CAPÍTOL V. - DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DEL PLA PARCIAL.

Tot seguit s'acompanya la norma urbanística reguladora del sector SUD.T1 "La Miralda".

### 1. CAPÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

#### **Article 1. Definició, àmbit i marc legal**

1. L'àmbit d'aplicació d'aquestes Normes és el del sector de sòl urbanitzable delimitat anomenat Sector SUD.T1 – "La Miralda".
2. Aquest Pla parcial s'ha redactat de conformitat amb l'ordenament urbanístic i, en especial, amb el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost (DOGC 6077, de 29.2.2012); les modificacions introduïdes per la Llei 2/2014, del 24 de gener, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic; i al Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, i també al Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística .

#### **Article 2. Objecte**

El present instrument de planejament té per objecte el desenvolupament del Pla parcial del Sector SUD.T1 – "La Miralda"., delimitat en el POUM d'Alella, aprovat per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona per els acords adoptats a la sessió de 16 de juliol de 2014. (DOGC núm. 6764, 04.12.2014)

#### **Article 3. Contingut**

El Pla parcial està format pels documents següents:

- I. Memòria.
- II. Annexes a la memòria
  - Annex I. Memòria social.
  - Annex II. Patrimoni cultural.
  - Annex III. Estudi hidràulic del torrent vall de Rials.
  - Annex IV. Informe ambiental.
  - Annex V. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada.
- III. Normes urbanístiques.
- IV. Avaluació econòmica i financera.
- V. Pla d'etapes.
- VI. Plànols d'informació i d'ordenació.

**Article 4. Vigència i revisió del Pla**

1. Aquest pla entrarà en vigor el dia següent a la publicació de la seva aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat.
2. La vigència del pla serà indefinida, sens perjudici que puguin formular-se modificacions o revisions del mateix, si les circumstàncies ho aconsellen.

Serà precís procedir a la revisió del pla parcial urbanístic en els casos següents:

- Si degut a causes d'una revisió o modificació del POUM s'alteren les determinacions que fan referència al sector objecte de Planejament.
- Si així ho estableixen les normes legals de rang superior.

**Article 5. Interpretació**

Quan existeixen contradiccions gràfiques entre plànols d'escala diferent entre aquells que integren la documentació del pla parcial, es considerarà vàlid allò que consta als plànols d'escala més gran.

**Article 6. Obligatorietat**

1. Els particulars i l'administració pública resten obligats al compliment de les disposicions del present pla parcial i, en particular, les de la present normativa.
2. En conseqüència, qualsevol actuació sobre el sector objecte de l'actual planejament, tant si té caràcter provisional com definitiu, sigui iniciativa pública o privada, haurà d'ajustar-se a les esmentades disposicions.
3. Qualsevol dispensa que pugui ésser concedida en el compliment del pla parcial, ja sigui a favor d'un particular com de l'administració pública, es considerarà nul·la de ple dret.

**Article 7. Supletorietat del pla d'ordenació urbanística municipal**

A totes aquelles determinacions urbanístiques i de caràcter normatiu que per llur caràcter general no es regulin expressament al present pla parcial urbanístic, regiran amb caràcter supletori les vigents normes urbanístiques del pla d'ordenació urbanística municipal d'Alella.

**2. CAPÍTOL II.- RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL**

**Article 8. Qualificació del sòl**

1. Els sòls compresos dins el Sector SUD.T1 "La Miralda", desenvolupats per aquest pla parcial, es qualifiquen com a sistema o com a zona.
2. Els sòls qualificats com a sistema pertanyen a un dels sistemes següents:
  - 1 Viari
  - 2 Hidrogràfic
  - 3 Aparcaments i serveis tècnics
  - 4 Espais lliures públics
  - 5 Equipaments i serveis públics
  - 6 Protecció de sistemes
3. Els sòls qualificats com a zona d'aprofitament privat pertanyen a dues categories de zona segons les determinades al POUM, tenim les parcel·les destinades a ús residencial

qualificades dins la "zona 11. Volumetria definida", i la resta de parcel·les dins la "zona 16. Productiu: oficines, comercial i serveis".

4. Dins de la zona residencial del pla parcial es distingeixen tres subzones:
  - a. 11d. Volumetria definida en desenvolupament del POUM.
  - b. 11d-hp. Volumetria definida en desenvolupament del POUM. habitatge de protecció pública general en règim d'arrendament.
5. Dins de la zona destinada a usos productius, el pla parcial distingeix les següents subzones:
  - a. 16d-AE. Productiu: Oficines i serveis.
  - b. 16d-AE/I. Productiu: Oficines, serveis i industrial I.
  - c. 16d-AE/C. Productiu: Oficines, serveis i comercial.
  - d. 16d-C/AE. Productiu: Comercial, restauració, recreatiu i oficines.
  - e. 16d-H/AE. Productiu: Hotel·ler, restauració i oficines.

### **3. CAPÍTOL III.- REGULACIÓ DELS SISTEMES**

#### **Article 9. Sistema viari, clau 1**

El sòl qualificat de sistema viari es regirà directament per les disposicions sobre aquest sistema establertes per les Normes Urbanístiques del POUM.

La definició i regulació del sistema s'estableix al "Títol IV. Qualificació del sòl. Regulació de sistemes", "Capítol 3. Sistema de comunicacions", "Secció segona. Sistema viari" i es desenvolupa des de l'article 158 al 165, ambdós inclosos.

Caldrà que, per els vials que envolten les parcel·les que permeten els equipaments comercials, es formi una junta de conservació per part dels propietaris d'aquestes finques, que garanteixi la correcta conservació d'aquesta zona del sistema viari.

#### **Article 10. Sistema hidrogràfic, clau 2**

El sòl qualificat de sistema hidrogràfic es regirà directament per les disposicions sobre aquest sistema establertes per les Normes Urbanístiques del POUM.

La definició i regulació del sistema s'estableix al "Títol IV. Qualificació del sòl. Regulació de sistemes", "Capítol 5. Sistema hidrogràfic", "Secció primera. Sistema hidrogràfic" i es desenvolupa des de l'article 173 al 177, ambdós inclosos.

#### **Article 11. Sistema d'infraestructures de serveis tècnics, clau 3**

El sòl qualificat de sistema d'infraestructures de serveis tècnics es regirà directament per les disposicions sobre aquest sistema establertes per les Normes Urbanístiques del POUM.

La definició i regulació del sistema s'estableix al "Títol IV. Qualificació del sòl. Regulació de sistemes", "Capítol 6. Sistema d'equipaments públics i privats, i serveis tècnics", "Secció tercera. Sistema de serveis tècnics" i es desenvolupa des de l'article 185 al 189, ambdós inclosos.

#### **Article 12. Sistema d'espais lliures públics, clau 4**

El sòl qualificat de sistema d'espais lliures públics es regirà directament per les disposicions sobre aquest sistema establertes per les Normes Urbanístiques del POUM.

La definició i regulació del sistema s'estableix al "Títol IV. Qualificació del sòl. Regulació de sistemes", "Capítol 4. Sistema d'espais lliures", "Secció segona. Sistema d'espais lliures" i es desenvolupa des de l'article 168 al 172, ambdós inclosos.

**Article 13. Sistema d'equipaments i serveis públics, clau 5**

El sòl qualificat de sistema d'equipaments i serveis públics es regirà directament per les disposicions sobre aquest sistema establertes per les Normes Urbanístiques del POUM.

La definició i regulació del sistema s'estableix al "Títol IV. Qualificació del sòl. Regulació de sistemes", "Capítol 6. Sistema d'equipaments públics i privats, i serveis tècnics", "Secció segona. Sistema d'equipaments públics i privats" i es desenvolupa des de l'article 179 al 184, ambdós inclosos.

Específicament per a la parcel·la E2, s'ha dibuixat una volumetria de l'edificació orientativa, que en qualsevol cas, haurà de seguir la pauta de l'edificació de les finques residencials amb les que comparteix el front de la carretera BP-5002.

**Article 14. Protecció de sistemes, clau 6**

El sòl qualificat de protecció de sistemes es regirà directament per les disposicions sobre aquest sistema establertes per les Normes Urbanístiques del POUM.

La definició i regulació del sistema s'estableix al "Títol IV. Qualificació del sòl. Regulació de sistemes", "Capítol 6. Sistema d'equipaments públics i privats, i serveis tècnics", "Secció quarta. Sistema de protecció" i es desenvolupa des de l'article 190 al 194, ambdós inclosos.

**Article 15. Reserva ferroviària**

Amb l'objectiu de reservar el sòl corresponent per el futur pas del ferrocarril soterrat de la línia interior del Maresme, s'ha concretat un àrea de reserva de sòl per a la implantació de la futura estació de ferrocarril, que serà soterrada, i que ha d'estar lliure d'edificació en superfície.

Aquesta reserva està indicada als plànols de zonificació i ordenació de manera que es pugui verificar la seva posició exacta respecte de les finques en superfície.

Aquesta reserva ferroviària es per al subsol, i per tant, el present pla parcial no disposa una regulació de la zona, tanmateix, els sòl que ocupa aquesta reserva estan qualificats de sistemes, concretament trobem, Clau 1, sistema viari; Clau 2, sistema hidrogràfic; Clau 3, sistema d'infraestructures de serveis tècnics; i Clau 4, zones verdes. En concret, el sòl qualificat del sistema d'infraestructures de serveis tècnics ha de permetre la construcció del futur accés a la estació soterrada de la infraestructura soterrada.

**4. CAPÍTOL IV.- REGULACIÓ DE LES ZONES AMB APROFITAMENT.**

**4.1. SECCIÓ I.- REGULACIÓ DE LA ZONA RESIDENCIAL, CLAU 11.**

**Article 16. Definició, objectius i àmbit**

En aquesta zona l'objectiu principal és l'ordenació de l'edificació aïllada d'acord amb els perímetres i altures reguladores que es fixen als plànols d'ordenació. Es un objectiu complementari de l'anterior la protecció dels espais lliures o intermedis situats entre les alineacions de carrer que defineixen les illes i les façanes dels edificis o conjunts.

També és objectiu del pla en aquesta zona mantenir els ritmes de composició determinats per la repetició dels perímetres reguladors.

L'ús principal de la qualificació de la clau 11 és el d'habitatge en la tipologia de bloc plurifamiliar, sempre sota un model d'implantació dins del volum definit per el perímetre límit de l'edificació i l'alçada màxima. També s'inclouen les edificacions destinades a habitatge en règim de protecció oficial.

#### **Article 17. Sistema d'ordenació**

Les subzones de "volumetria definida" clau 11, s'ordenaran mitjançant tipologia d'edificació en bloc plurifamiliar, amb ordenació específica aïllada.

Els paràmetres bàsics per a l'ordenació i regulació de la qualificació "volumetria definida" clau 11, son: el perímetre regulador, l'alçada referida a parcel·la, el nombre de plantes, el sostre màxim i els usos.

#### **Article 18. Condicions de parcel·lació**

Els paràmetres i disposicions comuns de parcel·lació de les subzones de la clau 11, no regulades per paràmetres particulars en aquest article i els següents, s'estableixen de forma genèrica als articles del Capítol 2 del Títol II "Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús" del POUM d'Alella.

Per a totes les subzones d'aquesta clau, s'estableix que la parcel·la mínima haurà de tenir una superfície major o igual a 900m<sup>2</sup> de sòl.

Les parcel·les resultants hauran de tenir un front mínim segons la subzona:

Subzona	Front o façana mínima parcel·la
11d-hp. Habitatge protecció règim general	$F \geq 18m$ .
11d. Habitatge renda lliure	$F \geq 22m$ .

#### **Article 19. Condicions d'edificació**

Els paràmetres i disposicions comuns d'edificació de les subzones d'edificació aïllada de la clau 11, no regulades per paràmetres particulars en aquest article i els següents s'estableixen de forma genèrica als articles del Capítol 2 del Títol II "Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús" del POUM d'Alella.

- Perímetre regulador.
  - Als plànols d'ordenació s'estableix el perímetre regulador màxim de l'edificació, a la subzona 11d-hp aquest perímetre regulador el forma un rectangle de 27x12m, a la subzona 11d la dimensió del perímetre regulador és de 25x10m.
  - La planta soterrani, en el cas d'existir, podrà ocupar la projecció de l'edifici sobre rasant més 3 metres addicionals per cada cara del perímetre.
- Nombre de plantes referides a la parcel·la.

A totes les subzones és permeten PB+3PP.
- Alçada reguladora referida a la parcel·la.
  - L'alçada màxima de l'edificació respecte de la cota de planta baixa s'estableix en 14,00m.

- Per sobre d'aquesta alçada només es permetran els elements autoritzats per sobre el volum màxim d'un edifici establerts en l'article 110 del POUM d'Alella.
  - El elements tècnics necessaris per al bon funcionament de l'immoble es podran situar a la coberta. S'hauran d'instal·lar en el centre del gàlib d'ocupació, degudament protegits i integrats a l'entorn de tal manera que no resultin visibles directament.
4. Edificabilitat.  
L'edificabilitat màxima de cadascuna de les edificacions previstes està fixada als plànols d'ordenació  
Per a les subzona 11d-hp el sostre màxim de cada edifici és de 1.220m<sup>2</sup>, a la subzona 11d l'edificabilitat màxima per a cada edifici és de 915m<sup>2</sup>st.
5. Nombre màxim d'habitatges.
- El nombre màxim d'habitatges a la zona 11d-hp, és de 34, que es reparteix a raó de 17 habitatges per cadascun dels edificis previstos..
  - El nombre màxim d'habitatges a la zona 11d, és de 32, que es reparteix a raó de 8 habitatges per cadascun dels edificis previstos.
6. Sòl de parcel·la lliure d'edificació  
Dins els espais lliures d'edificació de les parcel·les resultants, caldrà incloure propostes específiques, tant pel que fa al disseny com a els acabats de les zones, que afavoreixin el drenatge sostenible del sector, reduint la impermeabilització del sòl i la generació d'escolament superficial.  
En aquestes franges es podran instal·lar els elements tècnics de les instal·lacions dels subministraments urbans, estacions transformadores, armaris de comptadors, etc. Aquests cossos no comptabilitzaran a efectes d'ocupació ni d'edificabilitat, i s'hauran de situar sempre alineats al front de la via pública, respectant la distància a veïns i amb una superfície màxima de 20m<sup>2</sup> en planta.
7. Altres condicions  
Caldrà que les noves edificacions s'ajustin a la definició d'edifici de consum d'energia gairebé nul establerta en la disposició addicional quarta del Reial decret 56/2016, de 12 de febrer, pel qual es transposa la Directiva 2012/27/UE del Parlament Europeu i del Consell, de 25 d'octubre de 2012.

#### **Article 20. Condicions d'ús**

Els paràmetres particulars de les condicions generals dels usos admesos, principals i complementaris de les subzones de la qualificació clau 11 d'aquest pla parcial són els següents:

L'ús admès com a principal i dominant a la clau 11d, és el d'habitatge plurifamiliar. En aquesta qualificació també s'hi admet com a usos complementaris les oficines i els despatxos professionals.

L'únic ús admès a la subzona 11d-hp és el d'habitatge plurifamiliar destinat a habitatge de protecció general en règim d'arrendament. A l'efecte de mantenir l'esmentat règim, en aquesta subzona es prohibeix específicament el règim de divisió en propietat horitzontal de l'edifici.

En ambdues subzones s'admet com a ús compatible el d'estacionament i aparcament.



### **Article 21. Condicions d'aparcament de vehicles**

Les condicions generals dels aparcaments a les subzones amb la qualificació clau 11d, s'estableixen de forma genèrica per cadascun dels usos a l'article 130 dins el Títol II "Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús" del POUM d'Alella.

No s'estableixen paràmetres particulars d'aparcaments a les subzones de la clau 11d. Aquelles edificacions que no puguin allotjar l'aparcament dels vehicles que li són preceptius dins el propi solar faran les reserves en altres edificacions, o hauran de garantir que compleixen els estàndards d'aparcament mitjançant qualsevol dels procediments establerts per la normativa del POUM o altres ordenances municipals.

Específicament per a la Clau 11d-hp es fixa una ratio mínima de dotació d'aparcaments diferent de la prevista de forma genèrica a l'article 130 de les NNUU del POUM, concretament s'utilitzarà el major dels següents valors:

- 0,5 places d'aparcament per habitatge. L'arrodoniment decimal es farà per l'enter superior.
- 1 plaça per cada 150 m<sup>2</sup> de sostre construït o fracció destinats a l'ús d'habitatge.

S'admet la implantació d'aparcament en el subsol de l'espai lliure de les parcel·les per assolir els estàndards mínims normatius del pla, amb les limitacions fixades a l'article 19.1.

Es permet el cas que les parcel·les comparteixin un sòl aparcament en subsol, en aquest cas, es permetrà excedir els gàl·lips indicats a l'article 19.1, sempre i quan, de la optimització de les rampes i accessos, la superfície resultant no superi la ocupació del subsol que resultaria de fer-los independentment.

### **Article 22. Tanques**

Les tanques que donin a espais públics s'hauran de subjectar en tota la seva longitud a les alineacions i rasants d'aquest espais públics.

Per la resta de determinacions sobre les tanques es seguirà allò determinat a l'article 99 del POUM d'Alella.

## **4.2. SECCIÓ II.- REGULACIÓ DE LA ZONA 16, PRODUCTIU: OFICINES, COMERCIAL I SERVEIS.**

### **Article 23. Definició, objectius i àmbit**

En aquesta zona l'objectiu principal és l'ordenació de l'edificació aïllada d'acord amb les separacions mínimes als límits de la parcel·la i altures reguladores que es fixen als plànols d'ordenació. Es un objectiu complementari de l'anterior la protecció dels espais lliures o intermedis situats entre les alineacions de carrer que defineixen les illes i les façanes dels edificis o conjunts.

L'ús principal de la qualificació de la clau 16d és la d'edificacions destinades a l'activitat econòmica en diferents tipologies, sempre sota un model d'implantació d'edificació aïllada dins de parcel·la.

Per a la illa est de l'àmbit, s'estableixen unes alternatives d'ordenació en funció de l'agrupació de les parcel·les de l'illa.

### **Article 24. Sistema d'ordenació**

Les diferents subzones de la clau 16d, s'ordenaran mitjançant tipologia d'edificació aïllada.

Els paràmetres bàsics per a l'ordenació i regulació de la qualificació clau 16, són: les separacions mínimes als límits de parcel·la, l'alçada referida a parcel·la, el nombre de plantes, el sostre màxim i els usos.

### **Article 25. Condicions de parcel·lació**

Els paràmetres i disposicions comuns de parcel·lació de les subzones de la clau 16d, no regulades per paràmetres particulars en aquest article i els següents, s'estableixen de forma genèrica als articles del Capítol 2 del Títol II "Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús" del POUM d'Alella.

S'estableix que la parcel·la mínima, per cada subzona, segons el següent quadre:

Subzona	Superfície mínima de parcel·la
16d-AE, Oficines i serveis	$S \geq 900m^2$ .
16d-AE/I, Oficines, serveis i industrial	$S \geq 2.000m^2$ .
16d-AE/C, Oficines, serveis i comercial	$S \geq 1.000m^2$ .
16d-C/AE, Comercial, restauració, recreatiu i oficines	$S \geq 5.000m^2$ .
16d-H/AE, Hoteler, restauració i oficines	$S \geq 2.000m^2$ .

Les parcel·les resultants, de qualsevol de les subzones de la clau 16d, hauran de tenir un front o façana mínima de parcel·la que s'estableix en una longitud igual o superior a 20 metres.

En el cas de les agrupacions possibles segons les diferents alternatives d'ordenació de l'illa Est, la parcel·la mínima serà la resultant de dita agrupació, únicament permetent-se diferents establiments mitjançant la divisió en propietat horitzontal de l'edificació resultant.

### **Article 26. Condicions d'edificació**

Els paràmetres i disposicions comuns d'edificació de les subzones d'edificació aïllada de la clau 11, no regulades per paràmetres particulars en aquest article i els següents s'estableixen de forma genèrica als articles del Capítol 2 del Títol II "Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús" del POUM d'Alella.

1. Separacions mínimes.

Als plànols d'ordenació es mostren gràficament les separacions mínimes als límits de la parcel·la, que s'estableixen numèricament en la següent taula:

Subzona	Separacions mínimes als límits
16d-AE, Oficines i serveis	$s \geq 3 m$ .
16d-AE/I, Oficines, serveis i industrial	$s \geq 3 m$ .
16d-AE/C, Oficines, serveis i comercial	$s \geq 3 m$ .
16d-C/AE, Comercial, restauració, recreatiu i oficines	$s \geq 5 m$ .
16d-H/AE, Hoteler, restauració i oficines	$s \geq 3 m$ .

- No s'estableix cap distinció entre els diferents límits de la parcel·la, front, fons o lateral, havent-se de separar l'edificació una distància mínima igual per tots ells.
- En el cas de les agrupacions de parcel·les de la Illa Est de l'àmbit, que es permeten en les diferents alternatives, les separacions mínimes a límits de la finca resultant agrupada, en qualsevol cas, serà de 5,00 m.
- En aquestes franges de separació es podran instal·lar els elements tècnics de les instal·lacions dels subministraments urbans, tals com estacions transformadores, armaris de comptadors, etc. Aquests cossos no comptabilitzaran a efectes d'ocupació ni d'edificabilitat, i s'hauran de situar sempre alineats al front de la via pública, respectant la distància a veïns i amb una superfície màxima de 25m<sup>2</sup> en planta.

2. Ocupació màxima de la parcel·la.

Es permet la ocupació del 100% de l'espai resultant d'aplicar les separacions als límits de la parcel·la.

3. Nombre de plantes referides a la parcel·la.

Als plànols d'ordenació del present pla parcial es mostren el nombre màxim de plantes permeses per a cada parcel·la, que han de seguir el que es mostra a aquesta taula per a cada subzona:

Subzona	Nombre plantes
16d-AE, Oficines i serveis	PB + 3PP *
16d-AE/I, Oficines, serveis i industrial	PB + 3PP *
16d-AE/C, Oficines, serveis i comercial	PB + 1PP
16d-C/AE, Comercial, restauració, recreatiu i oficines	PB + 1PP
16d-H/AE, Hoteler, restauració i oficines	PB+5PP

\* A l'illa Est de l'àmbit, independentment de la clau resultant de qualsevol de les alternatives, la alçada màxima serà de PB+1PP.

4. Alçada reguladora referida a la parcel·la.

- L'alçada màxima de les edificacions respecte de la cota de planta baixa s'estableix, per a totes les subzones, segons el nombre de plantes permès, així com es mostra en el següent quadre:

Nombre plantes	Alçada reguladora màxima
PB + 1PP	9,00 m.
PB + 3PP	14,00 m.
PB + 5PP	21,00 m.

- Per sobre d'aquesta alçada només es permetran els elements autoritzats per sobre el volum màxim d'un edifici establerts en l'article 110 del POUM d'Alella.

- El elements tècnics necessaris per al bon funcionament de l'immoble es podran situar a la coberta. S'hauran d'instal·lar degudament protegits i integrats a l'entorn de tal manera que no resultin visibles directament.

5. Edificabilitat.

L'edificabilitat màxima de cadascuna de les edificacions previstes està fixada als plànols d'ordenació, que ha de coincidir amb el següent quadre resum per parcel·la:

Parcel·la / clau	Superfície total edificable
07 - Clau 16d-AE	3.760,00 m <sup>2</sup>
08 - Clau 16d-AE	3.760,00 m <sup>2</sup>
09 - Clau 16d-AE	1.206,00 m <sup>2</sup>
10 - Clau 16d-AE	800,00 m <sup>2</sup>
11 - Clau 16d-AE	800,00 m <sup>2</sup>
12 - Clau 16d-AE	1.400,00 m <sup>2</sup>
13 - Clau 16d-AE/I	3.500,00 m <sup>2</sup>
14 - Clau 16d-AE/I	500,00 m <sup>2</sup>
15 - Clau 16d-AE/C	1.600,00 m <sup>2</sup>
16 - Clau 16d-C/AE	2.500,00 m <sup>2</sup>
17 - Clau 16d-C/AE	3.500,00 m <sup>2</sup>
18 - Clau 16d-H/AE	3.700,00 m <sup>2</sup>

Globalment, l'edificabilitat màxima per a la zona productiva, clau 16d, és de 27.026 m<sup>2</sup>st.

Pel que fa a les diferents alternatives d'ordenació de l'illa Est de l'àmbit del pla parcial, el sostre resultant seria:

**Alternativa A**, tres parcel·les.

Parcel·la / clau	Superfície total edificable
12 - Clau 16d-AE	1.400,00 m <sup>2</sup>
14 - Clau 16d-AE/I	500,00 m <sup>2</sup>
15 - Clau 16d-AE/C	1.600,00 m <sup>2</sup>
<b>Total illa EST</b>	<b>3.500,00 m<sup>2</sup></b>

**Alternativa B**, dues parcel·les, agrupació 12 i 14.

Parcel·la / clau	Superfície total edificable
12-14 - Clau 16d-AE/I	1.900,00 m <sup>2</sup>
15 - Clau 16d-AE/C	1.600,00 m <sup>2</sup>
<b>Total illa EST</b>	<b>3.500,00 m<sup>2</sup></b>

**Alternativa C**, dues parcel·les, agrupació 14 i 15.

Parcel·la / clau	Superfície total edificable
12 - Clau 16d-AE	1.400,00 m <sup>2</sup>
14-15 - Clau 16d-AE/CI	2.100,00 m <sup>2</sup>
<b>Total illa EST</b>	<b>3.500,00 m<sup>2</sup></b>

**Alternativa D, agrupació en una sola parcel·la**

Parcel·la / clau	Superfície total edificable
12-14-15 - Clau 16d-AE/CI	1.600,00 m <sup>2</sup>
<b>Total illa EST</b>	<b>3.500,00 m<sup>2</sup></b>

**6. Elements i cossos sortints**

La composició de les façanes a l'interior dels gàlibs es declara lliure, tanmateix es prohibeixen els cossos edificats sortints de l'alineació de la façana que sobre passin la franja de separació al límit de la parcel·la.

No s'admeten elements sortints de l'alineació de façana cap al carrer, excepte cornises, ràfecs i els rètols identificatius adossats a dita façana que podran sobresortir un màxim de 30cm sobre la franja de separació.

**7. Altres condicions**

- Caldrà que les noves edificacions s'ajustin a la definició d'edifici de consum d'energia gairebé nul establerta en la disposició addicional quarta del Reial decret 56/2016, de 12 de febrer, pel qual es transposa la Directiva 2012/27/UE del Parlament Europeu i del Consell, de 25 d'octubre de 2012.
- Les finques que estiguin situades properes a la reserva de sòl per a la implantació de la futura estació de ferrocarril, que s'especifica a l'article 15 de les presents normes, no podran edificar ni sobre ni sota rasant dins de l'àmbit fixat als plànols d'ordenació, que ha de quedar lliure d'edificació.

**Article 27. Condicions d'ús**

Els paràmetres i disposicions comuns dels usos i aparcaments de les subzones de sòl productiu no regulades per paràmetres particulars s'estableixen de forma genèrica als articles del Capítol 4 del Títol II "Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús" del POUM d'Allella.

Específicament, el pla parcial determina l'ús per a cadascuna de les subzones establertes, segons la definició de l'article "118, Classificació segons la funció urbanística: usos específics", del POUM d'Allella, segons es mostra en el següent quadre:

Subzona	Ús principal	Ús compatible / condicionat
16d-AE, Oficines i serveis	h) Oficines i serveis	s) Serveis tècnics t) Estacionament i aparcament
16d-AE/I, Oficines, serveis i industrial	h) Oficines i serveis l) Industrial	k) Magatzems s) Serveis tècnics t) Estacionament i aparcament
16d-AE/C, Oficines, serveis i comercial	h) Oficines i serveis	g) Comercial (situat a la planta baixa, amb una superfície màxima de 800 m <sup>2</sup> ) s) Serveis tècnics: t) Estacionament i aparcament
16d-C/AE, Comercial, restauració, recreatiu i oficines	g) Comercial h) Oficines i serveis i) Restauració j) Recreatiu (excepte restauració)	k) Magatzems s) Serveis tècnics t) Estacionament i aparcament
16d-H/AE, Hoteler, restauració i oficines	f) Hoteler h) Oficines i serveis i) Restauració	s) Serveis tècnics t) Estacionament i aparcament

L'ús comercial dins de la parcel·la qualificada amb la clau 16d-AE/C, Oficines, serveis i comercial, te la categoria d'ús condicionat segons s'estableix a l'article "119. Classificació d'usos segons la permissibilitat" del POUM d'Alella, i te una limitació respecte de la superfície màxima que es fixa en 800 m<sup>2</sup>, i una limitació respecte de la posició relativa, ja que només es podrà ubicar aquest ús en planta baixa.

Per a les parcel·les resultants de les diferents alternatives d'ordenació de l'Illa Est de l'àmbit del pla parcial també s'estableixen certes limitacions dels usos, segons la següent taula:

**Alternativa A, tres parcel·les.**

Subzona	Ús principal	Ús compatible / condicionat
16d-AE, Oficines i serveis (parcel·la núm. 12)	h) Oficines i serveis	s) Serveis tècnics t) Estacionament i aparcament
16d-AE/I, Oficines, serveis i industrial (parcel·la núm. 14)	h) Oficines i serveis l) Industrial	k) Magatzems s) Serveis tècnics t) Estacionament i aparcament
16d-AE/C, Oficines, serveis i comercial (parcel·la núm. 15)	h) Oficines i serveis	g) Comercial (situat a la planta baixa, amb una superfície màxima de 800 m <sup>2</sup> ) s) Serveis tècnics t) Estacionament i aparcament

**Alternativa B, dues parcel·les, agrupació 12 i 14.**

Subzona	Ús principal	Ús compatible / condicionat
16d-AE/I, Oficines, serveis i industrial (agrupació parcel·les núm. 12-14)	h) Oficines i serveis	k) Magatzems (amb una superfície màxima de 500 m <sup>2</sup> ) l) Industrial s) Serveis tècnics. t) Estacionament i aparcament
16d-AE/C, Oficines, serveis i comercial (parcel·la núm. 15)	h) Oficines i serveis	g) Comercial (situat a la planta baixa, amb una superfície màxima de 800 m <sup>2</sup> ) s) Serveis tècnics: t) Estacionament i aparcament

**Alternativa C, dues parcel·les, agrupació 14 i 15.**

Subzona	Ús principal	Ús compatible / condicionat
16d-AE, Oficines i serveis (parcel·la núm. 12)	h) Oficines i serveis	s) Serveis tècnics: t) Estacionament i aparcament
16d-AE/CI, Oficines, serveis i comercial (agrupació parcel·les núm. 14-15)	h) Oficines i serveis	k) Magatzems (amb una superfície màxima de 500 m <sup>2</sup> ) l) Industrial g) Comercial (situat a la planta baixa, amb una superfície màxima de 800 m <sup>2</sup> ) s) Serveis tècnics t) Estacionament i aparcament

**Alternativa D, agrupació en una sola parcel·la**

Subzona	Ús principal	Ús compatible / condicionat
16d-AE/CI, Oficines, serveis i comercial (agrupació parcel·les núm. 12-14-15)	h) Oficines i serveis	k) Magatzems (amb una superfície màxima de 500 m <sup>2</sup> ) l) Industrial g) Comercial (situat a la planta baixa, amb una superfície màxima de 800 m <sup>2</sup> ) s) Serveis tècnics t) Estacionament i aparcament

### **Article 28. Condicions d'aparcament de vehicles**

Les condicions generals dels aparcaments a les subzones amb la qualificació clau 16d, s'estableixen de forma genèrica per cadascun dels usos a l'article 130 dins el Títol II "Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús" del POUM d'Alella.

Aquelles edificacions que no puguin allotjar l'aparcament dels vehicles que li són preceptius dins el propi solar faran les reserves en altres edificacions, o hauran de garantir que compleixen els estàndards d'aparcament mitjançant qualsevol dels procediments establerts per la normativa del POUM o altres ordenances municipals.

S'admet la implantació d'aparcament en el subsol de l'espai lliure de les parcel·les per assolir els estàndards mínims normatius del pla, amb les següents limitacions:

- No es podrà ocupar la franja de separació fixada per els edificis sobre rasant.
- Només es podrà ocupar el 50% del sòl lliure d'edificació una vegada descomptada la ocupació de l'edifici sobre rasant de la total superfície de la parcel·la.

Pel que fa a les parcel·les qualificades amb la clau 16d-C/AE:

- Caldrà disposar d'un paviment filtrant en les zones que no siguin exclusivament de circulació de vehicles, per tal de augmentar la infiltració de l'aigua de la pluja al subsol.
- Estan prohibides les marquesines sobre les places d'aparcament a l'exterior.
- Serà obligatòria la plantació d'un arbre per cada quatre places d'aparcament en superfície.

### **Article 29. Tanques**

A les parcel·les resultants a totes les subzones d'activitat econòmica que determina aquest pla parcial, preferentment no s'instal·laran tanques de parcel·les.

Específicament per a la Clau 16d-c/AE, es prohibeix la instal·lació de tanques, s'hauran de seguir les indicacions dels punts 1 i 2 d'aquest article. La no col·locació de tanques respecte dels espais al voltant d'aquestes finques ha de permetre que l'interior de la parcel·la i la zona qualificada de xarxa viària tinguin una continuïtat pel que fa als criteris d'enjardinament i acabats, de manera, que caldrà fundar una junta de conservació d'aquest vials que envolten les parcel·les 16 i 17, que anirà a càrrec dels titulars d'aquestes parcel·les.

De forma genèrica, caldrà:

1. Separació amb espais públics.
  - a) En el perímetre de la parcel·la amb front a espais públics s'haurà d'ajustar, en tota la seva longitud, a la rasant de les alineacions del carrer o vial, mitjançant una peça de vorada.
  - b) Les condicions d'enjardinament i urbanització de l'espai lliure d'edificació caldrà que s'integrin en l'espai urbà al qual complementin. La manca de manteniment o l'abandó d'aquest espai facultarà a l'administració per executar el manteniment de l'espai lliure amb càrrec a la propietat.
  - c) En el cas que la topografia de la parcel·la superi els 2 m al front del carrer, s'autoritzen murs de contenció fins una alçada màxima de 3 metres, havent de resoldre el seu coronament mitjançant jardineria (queden prohibides les rocalles o similars), mitjançant un talús del 45% de pendent màxim.
2. La separació entre propietats privades a nivell de terreny, es farà amb el mateix criteri que en apartat anterior, mitjançant una peça de vorada que no sobre surti de la rasant del terreny.

En el cas que el projectista decideixi per la instal·lació física de les tanques, es permetran sempre que compleixin les següents normes (excepte a la Clau 16d-c/AE):

3. Tanques de separació amb espais públics.

- a) L'alçada de les tanques amb front a espais públics s'haurà d'ajustar, en tota la seva longitud, a la rasant de les alineacions del carrer o vial.
  - b) Les condicions d'enjardinament i urbanització de l'espai lliure d'edificació caldrà que s'integrin en l'espai urbà al qual complementin. La manca de manteniment o l'abandó d'aquest espai facultarà a l'administració per executar el manteniment de l'espai lliure amb càrrec a la propietat.
  - c) Les tanques que es poden construir per tancar les parcel·les podran ser massisses fins una alçada de 0'40 metres i, fins a un màxim de 2'00 metres amb reixes, tela metàl·lica o elements calats, solament s'admet alçades majors a 2 metres amb vegetació.
  - d) En el cas que la topografia de la parcel·la superi els 2 m al front del carrer, s'autoritzen murs de contenció fins una alçada màxima de 3 metres, havent de resoldre el seu coronament mitjançant jardineria (queden prohibides les rocalles o similars), mitjançant un talús del 45% de pendent màxim. Per damunt del mur s'admetrà un acabament amb tanca calada de fins a un metre d'alçada. No se superarà mai la rasant natural, abans de l'adaptació topogràfica de parcel·la.
  - e) La nova tanca ha de tenir un tractament d'acabats i materials de tal manera que s'integri amb les tanques veïnes.
4. Les tanques de separació entre propietats privades a nivell de terreny podran ser massisses, fins una alçada d'0'40m i fins a un màxim de 2'00 metres amb reixes, tela metàl·lica o elements calats, i alçades majors, amb vegetació. L'alçada de les tanques es mesurarà respecte la rasant natural del terreny.
  5. Es prohibeixen tanques que puguin representar un perill o un focus de propagació d'incendis (bruc, canyís, materials plàstics i inflamables) a menys de 50 metres del sòl forestal o del sistema hidrogràfic.

## **5. CAPÍTOL V. - DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DEL PLA PARCIAL**

### **Article 30. Administració actuant**

L'Ajuntament d'Alella té la condició d'administració actuant. Com a tal, serà el receptor del sòl corresponent al 10 per cent de l'aprofitament del Sector.

### **Article 31. Projecte d'urbanització**

1. Per tal de completar i desenvolupar les determinacions del present pla parcial pel que fa a l'execució de les obres d'urbanització, es formularà, de conformitat amb els articles 65 de la Llei d'Urbanisme, i 81 i 82 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, el corresponent projecte d'urbanització. L'indicat projecte haurà de detallar totes les obres relatives a la urbanització dels espais lliures, a la xarxa viària i de connectivitat i a les xarxes de serveis, d'acord amb allò previst en aquest pla parcial.
2. L'àmbit territorial del projecte d'urbanització estarà constituït pel sector objecte del present pla parcial més l'àmbit d'urbanització externa al sector necessari per la connexió del Sector a les infraestructures existents.
3. El projecte d'urbanització haurà de tenir en compte les recomanacions de l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada d'aquest pla parcial i, així mateix, les determinacions dels informes de les administracions amb competències sectorials corresponents.
4. En aquest sentit, en el projecte d'urbanització caldrà incloure propostes específiques, tant pel que fa a l'ordenació dels sistemes i zones com al disseny i acabats de les zones, que afavoreixin el drenatge sostenible del sector, reduint la impermeabilització del sòl i la generació d'escolament superficial.



5. El projecte d'urbanització haurà d'incorporar la definició constructiva del nou pont per a vehicles i vianants que connectarà el Parc de la Gaietana i el futur parc de la Miralda a través de la prolongació del carrer Ametllers, i del pont per a vianants en prolongació del carrer de les Camèlies, amb l'objectiu d'assolir una millor connectivitat de la vialitat local entre els dos costats de la riera principal d'Alella.

**Article 32. Àmbit d'execució del Pla parcial**

Considerant les característiques del sector, l'execució del mateix es durà a terme en el marc d'un únic polígon.

**Article 33. Sistema d'actuació**

1. El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica, els propietaris hauran de constituir-se, mitjançant document públic, en junta de compensació.
2. Els propietaris del sòl, cediran lliure de càrregues i gratuïtament a l'administració actuant el sòl destinat a sistemes urbanístics, així com el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament del sector.
3. El projecte de reparcel·lació concretarà els sòls on es situarà el 10% de l'aprofitament del sector objecte de cessió a favor de l'administració actuant.

Alella, març de 2022.

**EL TÈCNIC**



#### **IV. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA**

---



**AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA**

D'acord a l'article 66.d) del TRLU, els plans parcials han de contenir una avaluació econòmica i financera, que ha de contenir l'estudi i justificació de la seva viabilitat i un informe de sostenibilitat econòmica.

**1. JUSTIFICACIÓ DE LA VIABILITAT DEL SECTOR.**

Tal com prescriu l'article 83.1.c) del RLU, els plans parcials han de contenir una avaluació econòmica de la seva execució, tenint en compte el pressupost estimat de les obres d'urbanització, de la implantació dels serveis i de les altres despeses d'urbanització, i han de justificar la viabilitat econòmica de la promoció.

El POUM d'Alella al seu "volum V. Avaluació econòmica i financera dels polígons i sectors" estableix una anàlisi de la viabilitat de cadascun dels sectors, per a fer-ho s'estableixen una sèrie de dades de partida pel que fa a la valoració dels aprofitaments resultants i de les despeses considerades, segons s'indica els valors de venda s'han obtingut en un estudi de mercat de l'any 2012, les dades son les següents:

**Obres d'urbanització**

Ús	Cost m²
Parc urbà	45,00
Espai verd urbà: zones pavimentades, places	120,00
Vials, estacionaments	200,00
Pont i plataformes sobre riera	420,00

**Hoteler**

Ús	Valor venda m²st	Cost const. m²st
Hoteler	2.500,00	920,00

**Habitatge, terciari productiu, oficines i comercial**

Ús	Valor venda m²st	Cost m²st
Règim general	1.617,07	885,45
Concertat	2.501,40	957,19
Lliure	3.320,00	1.208,71
Comercial	2.493,00	924,12
Oficines	1.985,00	1.040,64
Serveis restauració	1.640,00	888,25
Cellers i agrícola	1.200,00	660,00

En base a aquestes dades, el document va realitzant les avaluacions de cadascun dels polígons i sectors, i en conseqüència, per al desenvolupament del pla parcial del SUD.T1- La Miralda, s'exposa la següent fitxa:

POUM Alella

Fitxes urbanístiques

**LA MIRALDA**

**CODI: SUDT-1**

**SUDT01 – La Miralda**

Sòl urbanitzable delimitat

Terciari productiu, oficines, serveis i comercial

**1.- Àmbit:**

Sector de 112.660 m<sup>2</sup>, delimitat al nord per l'autopista C-32, a l'oest per la carretera BP-5002, al sud pel carrer Emili Pòlit i la residència de Can Torras i a l'est pel terme municipal del Masnou.

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

**2.- Condicions d'ordenació i paràmetres generals:**

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

Superfície:	112.660 m <sup>2</sup>
Parcel·la mínima:	Unitat mínima de projecte del Pla parcial
Ordenació:	Volumetria específica, principalment aïllada
Tipologia:	Edifici aïllat o mixt segons unitats d'edificació
Sostre màxim:	33.126 m <sup>2</sup>
Aprofitament cessió:	10%

Reserva de sistema ferroviari en subsòl. La superfície indicada a la fitxa i als plànols de zonificació.

**3.- Regulació dels sistemes de cessió mínims:**

Els percentatges de sistemes de cessió del sector per tal d'assolir els objectius esmentats es divideixen en dos àmbits: els estrictament vinculats a les infraestructures necessàries per la implantació dels usos proposats, i els estrictament vinculats a la correcta inserció del sector dins l'entorn urbà i la protecció del patrimoni. En total representen el 71,07 % del sòl delimitat. Concretament:

Sistemes totals de cessió

Viari:	Clau 1: 21.999 m <sup>2</sup>	19,53%
Hidrogràfic:	Clau 2: 4.388 m <sup>2</sup>	3,89%
Serveis tècnics:	Clau 3: 5.863 m <sup>2</sup>	5,20%
Espais lliures:	Clau 4: 36.342 m <sup>2</sup>	32,26%
Equipaments:	Clau 5: 5.821 m <sup>2</sup>	5,17%
Protecció sistemes:	Clau 6: 6.184 m <sup>2</sup>	5,49%
<b>TOTAL</b>	<b>80.597 m<sup>2</sup></b>	<b>71,54 %</b>

Sistemes de cessió per la implantació dels usos del sector:

Viari:	Clau 1: 21.999 m <sup>2</sup>	19,53%
Hidrogràfic:	Clau 2: 4.388 m <sup>2</sup>	3,89%
Serveis tècnics:	Clau 3: 3.520 m <sup>2</sup>	3,12%
Espais lliures:	Clau 4: 31.211 m <sup>2</sup>	27,70%
Equipaments:	Clau 5: 3.540 m <sup>2</sup>	3,14%
Protecció sistemes:	Clau 6: 5.625 m <sup>2</sup>	4,99%
<b>TOTAL</b>	<b>70.283 m<sup>2</sup></b>	<b>62,39%</b>

Sistemes de cessions per la correcta inserció del sector al teixit local:

Serveis tècnics:	Clau 3: 2.343 m <sup>2</sup>	2,08%
Espais lliures:	Clau 4: 5.131 m <sup>2</sup>	4,55%
Equipaments:	Clau 5: 2.281 m <sup>2</sup>	2,02%
Protecció sistemes:	Clau 6: 559,00 m <sup>2</sup>	0,50%
<b>TOTAL</b>	<b>10.314 m<sup>2</sup></b>	<b>9,15%</b>

Avaluació econòmica dels polígons i sectors

Aprovació provisional

POUM – Ajuntament d'Alella

48

Maig 2014

POUM Alella

Fitxes urbanístiques

**LA MIRALDA**
**CODI: SUDT-1**

Els percentatges i superfícies de sòl anteriors es podran modificar en un 10%, tant als sistemes com a les qualificacions, sempre i quan es respectin els percentatges mínims de sistemes establerts per la legislació urbanística vigent en el moment d'aprovació del Pla parcial.

Parcel·la mínima indivisible:	Unitat de projecte mínima a determinar pel Pla parcial
Nombre de plantes:	PB+1, PB+3 i PB+5, segons s'indica a la fitxa d'ordenació
Alçada reguladora màxima:	9, 14 i 21 m, segons s'indica a la fitxa d'ordenació. (inclosos els elements tècnics de coberta)
Ocupació:	Determinar per Pla parcial segons tipologia
Separacions a l'indar:	Determinar per Pla parcial segons tipologia

Qualificacions	Sòl	Percentatge
16d-AE	9.399	8,34%
16d-AE/I	4.027	3,57%
16d-AE/C	1.020	0,91%
16d-C/AE	10.391	9,22%
16d-H/AE	1.879	1,66%
11d	5.356	4,75%
<b>TOTAL</b>	<b>32.063</b>	<b>28,46%</b>

Els percentatges i superfícies de sòl anteriors es podran modificar en un 10%, tant als sistemes com a les qualificacions, sempre i quan es respectin els percentatges mínims de sistemes establerts per la legislació urbanística vigent en el moment d'aprovació del Pla parcial.

Usos admesos	Qualificació	Sostre màxim
Oficines i serveis	<b>16d-AE:</b>	10.326 m <sup>2</sup> st
Oficines serveis i industrial I	<b>16d-AE/I</b>	4.000 m <sup>2</sup> st
Oficines, serveis i comercial	<b>16d-AE/C</b>	3.000 m <sup>2</sup> st
<i>Màxim 800 m<sup>2</sup> comercial en planta baixa</i>		
Comercial, restauració, recreatiu i oficines	<b>16d-C/AE:</b>	6.000 m <sup>2</sup> st
Hoteler, restauració i oficines	<b>16d-H/AE;</b>	3.700 m <sup>2</sup> st
Habitatge	<b>11d:</b>	6.100 m <sup>2</sup> st
<b>TOTAL</b>		<b>33.126 m<sup>2</sup>st</b>

Densitat o nombre màxim d'establiments	Qualificació	Sup. Min	Nombre màxim
Oficines i serveis	<b>16d-AE:</b>	80 m <sup>2</sup> st	130 ut
Oficines serveis i industrial I	<b>16d-AE/I</b>	200 m <sup>2</sup> st	12 ut
Oficines, serveis i comercial	<b>16d-AE/C</b>	80m <sup>2</sup> st	35 ut
<i>Màxim 800 m<sup>2</sup> comercial en planta baixa</i>		60 m <sup>2</sup> st	10 ut
Comercial, restauració, recreatiu i oficines	<b>16d-C/AE:</b>	400 m <sup>2</sup> st	8 ut
Hoteler, restauració i oficines	<b>16d-H/AE;</b>	80 m <sup>2</sup> st	42 ut
<i>Sostre mínim per cada establiment hotelier</i>		1.000 m <sup>2</sup> st	2 ut
Habitatge	<b>11d:</b>	70 m <sup>2</sup> st	66 ut

Reserva habitatge protegit: 40% en total dividits en:  
 20% HPOGeneral qualificat amb la clau 11hp  
 10% HPOConcertat qualificat amb la clau 11hp  
 10% HPOConcertat qualificat amb la clau 11hp

#### 4.- Cessió d'aprofitament:

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

#### 5.- Reserves d'habitatge protegit:

Avaluació econòmica dels polígons i sectors	Aprovació provisional
POUM – Ajuntament d'Alella	Maig 2014

POUM Alella

Fitxes urbanístiques

**LA MIRALDA**

**CODI: SUDT-1**

Les reserves d'habitatge protegit que incorpora el sector són les definides als objectius, el 20% d'HPO general i el 20% d'HPO concertat del sostre total destinat a ús d'habitatge.

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

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

Construir un pont per a vianants que connectarà el carrer Camèlies amb l'entorn de la rotonda d'accés al sector, amb l'objectiu d'assolir un millor funcionament de la vialitat local entre els dos costats de la riera.

Adoptar i implantar els elements de pacificació del trànsit sobre la BP-5002 que siguin necessaris per garantir la permeabilitat i la seguretat dels vianants entre els dos costats de la carretera.

Les obres hidràuliques necessàries per la millora de la connexió del torrent de Rials amb la Riera Principal, d'acord amb els requeriments tècnics de l'estudi d'inundabilitat preceptiu i els requeriments del titular o gestor del torrent.

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

Garantir els enllaços del sector amb les infraestructures viàries generals amb la construcció de les dues rotondes situades a cada extrem del via municipal que connecten, per una banda, amb la riera principal i la variant de la BP-5002, i per l'altre extrem, amb el lateral i la rotonda de la C-32 (Ronda Maresme). Caldrà realitzar l'expropiació i la urbanització de tots els terrenys afectats per realitzar i connectar amb aquestes rotondes d'enllaç.

Implantar una bassa de laminació amb els objectius, de regular les avingudes d'aigua de pluja, compensar la impermeabilització del nou sòl urbanitzat, i recuperar l'aigua de pluja per al reg.

**7.- Despeses sector:**

Cost construcció:	38.210.253,15 €
Despeses d'urbanització:	8.486.666,00 €
Despeses de gestió:	1.188.133,24 €
Valor indemnitzacions	940.000,00 €
Despeses comercialització parcel·les urbanitzades:	564.847,36 €
<b>Total despeses:</b>	<b>49.389.899,75 €</b>

**8.- Vendes sector:**

Valor:	67.340.784,06 €
<b>Total vendes del sector:</b>	<b>67.340.784,06 €</b>

**9.- Beneficis:**

Beneficis inversió, incloses despeses financeres > 21%

**10.- Valor residual del sòl urbà no consolidat:**

Avaluació econòmica dels polígons i sectors	Aprovació provisional
POUM – Ajuntament d'Alella	Maig 2014



POUM Alella Fitxes urbanístiques

<b>LA MIRALDA</b>	<b>CODI: SUDT-1</b>
-------------------	---------------------

Valor residual: 70,64 €/m<sup>2</sup>

**CONCLUSIÓ:**

El sector és viable econòmicament atenent que el valor residual del sòl i els beneficis són adients i avantatjosos respecte la situació urbanística de la finca inicial.

Un cop verificada la sostenibilitat del sector segons s'indica en el POUM, es fa una estimació del conjunt de despeses que comporta l'execució del pla, amb la finalitat de proporcionar unes bases aproximades que permetin estudiar la finançament de les obres i la repercussió del cost de les mateixes en el preu del terreny. El pressupost detallat s'establirà amb exactitud en el projecte d'urbanització, aquí s'ha volgut presentar un càlcul aproximat actualitzant els valors previstos per l'avaluació econòmica del POUM, i ajustant les superfícies de la present proposta de pla parcial.

### 1.1. Valoració de les obres d'urbanització.

A continuació, es realitza una quantificació aproximada de costos de les obres urbanitzadores, desglossada per conceptes. S'han utilitzat els mateixos conceptes que preveu l'avaluació econòmica del POUM, i també els mateixos valors, tot i que semblen uns valors unitaris elevats s'ha preferit mantenir-los ja que d'aquesta manera l'avaluació és més conservadora.

#### COSTOS D'URBANITZACIÓ

Concepte	Unitat	Cost Unitari	Subtotal
Parc Urbà	42.662,44 m2	45,00 €/m2	1.919.809,98 €
Espai verd urbà: zones paviment, places vialitat i estacionament	5.633,08 m2	120,00 €/m2	675.969,12 €
Ponts i plataformes sobre riera	19.595,39 m2	200,00 €/m2	3.919.078,00 €
	1.651,67 m2	420,00 €/m2	693.701,40 €
Seguretat i salut	s/ (7.208.558,50)	1,20%	86.502,70 €
Control de qualitat	s/ (7.208.558,50)	0,45%	32.438,51 €
	Benefici Industrial s/ (7.327.499,72)	6,00%	439.649,98 €
	Despeses Generals s/ (7.327.499,72)	13,00%	952.574,96 €

#### TOTAL URBANITZACIÓ

**8.719.724,66 €**

Sobre l'aplicació dels preus unitaris sobre les superfícies previstes, s'ha aplicat el percentatge previst per al Control de Qualitat i la Seguretat i Salut a les obres, i sobre el total parcial resultant, s'han aplicat els percentatges corresponents a benefici industrial i a les despeses general de construcció per tal d'executar l'obra per contracte.

També com a previsió s'ha fet una estimació aproximada dels imports que correspondrien a les indemnitzacions per extincions de béns i drets, tot i que aquestes es compensen entre propietaris, s'ha cregut oportú afegir-les al cost global, sense més s'ha traslladat l'import que preveu l'avaluació econòmica del POUM.

Per a fer aquesta estimació s'ha aplicat la metodologia del Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl, tenint en compte l'antiguitat de les edificacions, l'estat de conservació, i el valor de reposició a nou. Per a establir el valor de les construccions, s'han utilitzat els valors que emet l'Agència Tributaria de Catalunya en el seu informe anual, aquests valors es poden consultar al següent portal web:

<https://atc.gencat.cat/ca/normativa-i-criteris/valoracions-immobiliaries/valors-basics/>

De l'aplicació de tot allò que s'ha exposat al paràgraf anterior, sobre les construccions que figuren a les fitxes cadastrals de les diferents finques, i contemplant la superfície cadastral de les mateixes, tenim la següent taula:

**INDEMNITZACIONS PER EDIFICACIONS, INSTAL·LACIONS I ALTRES NO COMPATIBLES AMB L'ORDENACIÓ**

Finca aportada	Perceptor de la indemnització	Valoració
2	<b>FINCA APORTADA NÚM. 2</b>	
	a) Habitatge la Miralda	136.671,20 €
	b) Magatzems	5.871,00 €
	c) Instal·lacions agrícoles	5.184,00 €
7	<b>FINCA APORTADA NÚM. 7</b>	
	a) Edifici recreatiu	52.332,00 €
	b) Pistes esportives	156.492,00 €
	c) Piscines	26.409,60 €
8	<b>FINCA APORTADA NÚM. 8</b>	
	a) Molí de Can Torras	3.400,00 €
9	<b>FINCA APORTADA NÚM. 9</b>	
	a) Coberts agrícoles	3.600,00 €
10	<b>FINCA APORTADA NÚM. 10</b>	
	a) Habitatge	79.793,16 €
	b) Magatzem sota habitatge	2.603,00 €
	c) Instal·lacions agrícoles	5.256,00 €
	d) Magatzem	2.622,00 €
	e) Porxos	1.242,00 €
	f) Esportiu	310,00 €
<b>TOTAL INDEMNITZACIONS</b>		<b>481.785,96 €</b>

Per a completar les despeses del procés urbanitzador, s'afegeixen els costos dels honoraris i gestió, que son aproximadament els següents.

**DESPESES DE GESTIÓ**

Concepte	Unitat	Cost Unitari	Subtotal
Honoraris tècnics (PP, PURB, PREP)	1	285.000,00 €	285.000,00 €
Connexió a xarxes serveis urbans	1	410.000,00 €	410.000,00 €
Gestió	2,50%	8.719.724,66 €	217.993,12 €
Despeses de formalització i inscripció registral	1,30%	8.719.724,66 €	113.356,42 €
<b>TOTAL GESTIÓ</b>			<b>1.026.349,54 €</b>

En total ens resulten unes despeses produïdes per la gestió del sector de:

<b>TOTAL CÀRREGUES URBANÍSTIQUES</b>	<b>10.227.860,16 €</b>
--------------------------------------	------------------------

La superfície total del Sector SUD.T1 "La Miralda" és de 117.914,97 m<sup>2</sup> i la superfície d'aprofitament privat és de 36.297,92 m<sup>2</sup>. Per tant, la repercussió per metre quadrat brut urbanitzat és de 86,74 €/m<sup>2</sup>s, mentre que per metre quadrat net (computant únicament el sòl corresponent a zones) resulta de 281,78 €/m<sup>2</sup>s, que son valors estàndards per un sector d'aquestes característiques.

**1.2. Valoració del desenvolupament del Pla.**

El valor del sòl net s'ha determinat pel procediment del valor residual, que determina el valor del sòl, com el preu que estaria disposat a pagar un Promotor, en funció de la seva edificabilitat,

usos, costos i les possibilitats de consolidació en el temps, una vegada aprovat definitivament el planejament i consolidada la gestió.

S'ha seguit per al càlcul del valor dels terrenys el següent procediment:

1. Estimar el temps necessari per a consolidar la gestió urbanística fins a l'obtenció de L.M.O.
2. Quantificar el cost d'honoraris tècnics, jurídics i permisos fins a l'obtenció de L.M.O.
3. Definir i quantificar l'edificabilitat permesa.
4. Determinar el probable valor de mercat del sòl urbanitzat, a partir de la informació de l'estudi de mercat.
5. Quantificar els costos que intervindran en el procés de transformació del sòl urbanitzable (projectes, indemnitzacions, gestió,...).
6. A partir de les mostres de mercat analitzades podem determinar el comportament del mercat en una promoció tipus de sòl residencial (període de construcció, nivells d'absorció, cicle de comercialització,...).
7. L'anàlisi de l'evolució de la construcció residencial en l'entorn, els stocks de sòl residencial promoguts, els stocks pendents de venda i els nivells mitjans d'absorció, ens configuren els possibles escenaris del mercat i el temps global de comercialització de tota la promoció.
8. Es considera la possible evolució dels preus de venda i dels costos de producció, així com de la inflació al llarg de tot el temps que duri el projecte.
9. La disposició de les vendes i els costos al llarg del temps, i la diferència per a cada període entre ingressos i despeses, ens configura una sèrie de fluxos financers al llarg de tota la vida del projecte d'inversió.

La data de referència del valor de repercussió serà la de l'aprovació inicial del present document, per fixar el valor residual del sòl s'ha tingut en compte l'article 22 del Reglament de Valoracions, de la Llei del Sòl per remissió de l'article 27.1 del mateix text legal (RVLS):

*Art. 27.1 RVLS: "Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas.*

*1. En la ejecución de actuaciones de transformación urbanística en la que los propietarios ejercitan la facultad de participar en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, y salvo existencia de acuerdo específico suscrito por la totalidad de los mismos con la finalidad de ponderar las propiedades afectadas entre sí o, en su caso, con las aportaciones del promotor de la actuación o de la Administración actuante, el suelo se tasarà por el valor que les correspondería terminada la ejecución, en los términos establecidos en el artículo 22 de este Reglamento"*

*Art. 22.2. RVLS: "Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:*

$$VRS = (Vv / K) - Vc$$

*Siendo:*

*VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.*

*Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.*

*K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.*

*Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:*

*a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se*

*aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.*

*b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.*

*Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.*

*Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo."*

En el cas que ens ocupa, s'han considerat els valors de venda per a cadascuna de les tipologies, segons les diferències que s'han detectat en els preus del mercat.

Pel que fa al coeficient K, s'estableix el que es fixa en el Reglament de forma genèrica, corresponent a 1,40, exceptuant els habitatges amb protecció pública en règim general i els edificis destinats a altres usos com oficines, serveis, industrial o hotelier, on s'ha utilitzat el coeficient 1,30 atenent a la seva característica dins el mercat, amb la excepció de la clau específica per a l'ús comercial on s'ha aplicat K=1,30, per raó de la menor dificultat de comercialització d'aquest tipus de producte respecte de la resta que no son habitatge.

El valor de construcció, incloent totes les despeses derivades, s'estableix a través de una publicació de referència, el "Boletín Económico de la Construcción" en la seva edició del tercer trimestre del 2021. Per al cost de construcció s'ha estimat el valor que fixa aquesta publicació previ a honoraris professionals i afegint el concepte de seguretat i salut, la resta de despeses ja s'afegeixen més endavant.

Així doncs, tenim:

- Habitatge amb protecció pública, règim general:  $900,36+18,01 = 918,37 \text{ €/m}^2$  segons BEC ("vivienda plurifamiliar aislada. Renta social altura B+2 plantas").
- Habitatge renda lliure:  $1.198,45+23,97 = 1.222,42 \text{ €/m}^2$  segons BEC ("casa de renta normal entre medianeras").
- Oficines, serveis i comercial:  $1.091,62+21,83 = 1.113,45 \text{ €/m}^2$  segons BEC ("edificio administrativo corriente").
- Oficines i serveis: **1.002,11 €/m<sup>2</sup>** aquest valor resulta d'aplicar un 10% menys del cost de la categoria de "oficines, serveis i comercial" atenent a que es un edifici semblant, amb un grau menor tecnificació.
- Oficines, serveis i industrial: **890,76 €/m<sup>2</sup>** aquest valor resulta d'aplicar un 20% menys del cost de la categoria de "oficines, serveis i comercial" atenent a que es un edifici semblant, amb un grau menor tecnificació específicament degut a la inclusió de la part industrial.
- Comercial, restauració, recreatiu i oficines: **1.026,70 €/m<sup>2</sup>** atenent a que no tenim un valor amb el que identificar aquesta categoria dins del BEC, s'ha procedit a actualitzar la valoració que conté el POUM, amb la taxa corresponent a l'increment de l'IPC, per tant  $924,12\text{€/m}^2 \times (1+11,10\%) = 1.026,70 \text{ €/m}^2$ .
- Hotelier, oficines i serveis:  $1.065,22+21,31 = 1.086,73 \text{ €/m}^2$  segons BEC ("edificación aislada. Viviendas-apartamentos de 40 m<sup>2</sup>").

Sobre el valor de construcció resultant, s'ha incrementat una despesa corresponent als següents conceptes.

**(\*) Despeses**

Taxes i impostos	4,50%	
Honoraris facultatius	7,40%	
Assegurances i OCT	0,80%	
Notari i registre	0,80%	<b>13,50%</b>
Comercialització	3,00%	<b>3,00%</b>

D'una banda, s'afegeix un 13,50% respecte als costos de construcció, i un 3% en concepte de despesa comercial sobre el valor de venda). Aquest increment s'ha realitzat a totes les tipologies exceptuant l'habitatge en regim de protecció pública general, on no s'han aplicat les despeses de comercialització.

Per a l'establiment del preu de venda dels productes immobiliaris acabats, per tal de aplicar-los a la formulació, s'han seguit els valors indicatius que fixada el POUM, tanmateix, s'aplica un valor corrector corresponent a l'increment de l'IPC des del mes de setembre de 2012 (el POUM indica que es va fer l'estudi de mercat a aquest any) fins al més d'octubre de 2021, on tenim la darrera actualització a dia d'avui. Aquest increment li correspon un índex de +11,10% (província de Barcelona) que s'aplica als diferents usos de l'avaluació del POUM, on tenim:

**Valors POUM**

		IPC set 2012-> oct 2021		
Comercial	A	2.493,00 €/m2st	11,10%	2.769,72 €/m2st
Oficines	B	1.985,00 €/m2st	11,10%	2.205,34 €/m2st
Serveis restauració	C	1.640,00 €/m2st	11,10%	1.822,04 €/m2st
Hoteler	D	2.500,00 €/m2st	11,10%	2.777,50 €/m2st
Industrial	E			1.400,00 €/m2st
Habitatge renda lliure	F	3.320,00 €/m2st	11,10%	3.688,52 €/m2st

Posteriorment, per a valorar les diferents tipologies a aplicar al pla parcial, i atenent a que les claus urbanístiques a desenvolupar contemplen diversos usos alhora, s'ha fet una previsió de distribució dels usos, per a establir un valor mitjana de cada zona, on tenim:

**Valors claus pla parcial**

Oficines i serveis	85%B + 15%C	2.147,84 €/m2st
Oficines, serveis i industrial	40%B + 30%C + 30%E	1.848,75 €/m2st
Oficines, serveis i comercial	35%B + 25%C + 40%A	2.335,27 €/m2st
Comercial, Rest., Recr. i Of.	100%A	2.769,72 €/m2st
Hoteler, oficines i serveis	70%D + 20%B + 10%C	2.567,52 €/m2st

Per al valor de l'habitatge col·lectiu en règim de protecció, s'ha anat a cercar el valor publicat al web de la Generalitat de Catalunya.

<http://habitatge.gencat.cat/ca/ambits/Preus-ingressos-i-zones/preus-maxims-de-venda-i-renda-dels-habitatges-protegits-en-segones-i-posteriors-transmissions/>

N'obtenim els següents valors per a l'habitatge de protecció en règim general (zona A) que son 2.385,63 €/m<sup>2</sup> de superfície útil, s'ha ponderat que la relació entre útil i construïda és d'un 1,15 i per tant, el valor de venda sobre superfície construïda és un pèl menor, sent de 2.074,46 €/m<sup>2</sup>.

Fent servir tots aquests valors obtinguts anteriorment, tenim la següent taula:

valors en Euros/m2 de sostre	Vv			Vc			K	Vr	Coef. Zonal	
	V útil	coef. útil/const	V construït	C.construcció	Despeses (*)	Vc Total	coeficient	V residual		
Habitatge HP-general	1	2.385,63 €/m2st	1,15	2.074,46 €/m2st	918,37 €/m2st	123,98 €/m2st	1.042,35 €/m2st	1,30	553,39 €/m2st	0,487
Habitatge renda lliure	2	4.241,80 €/m2st	1,15	3.688,52 €/m2st	1.222,42 €/m2st	275,68 €/m2st	1.498,10 €/m2st	1,40	1.136,55 €/m2st	1,000
Oficines i serveis	3	2.362,62 €/m2st	1,10	2.147,84 €/m2st	1.002,11 €/m2st	199,72 €/m2st	1.201,82 €/m2st	1,30	450,36 €/m2st	0,396
Oficines, serveis i industrial	4	2.033,62 €/m2st	1,10	1.848,75 €/m2st	890,76 €/m2st	175,71 €/m2st	1.066,47 €/m2st	1,30	355,64 €/m2st	0,313
Oficines, serveis i comercial	5	2.568,79 €/m2st	1,10	2.335,27 €/m2st	1.113,45 €/m2st	220,37 €/m2st	1.333,82 €/m2st	1,30	462,54 €/m2st	0,407
Comercial, Rest., Recr. i Of.	6	3.046,70 €/m2st	1,10	2.769,72 €/m2st	1.026,70 €/m2st	221,70 €/m2st	1.248,40 €/m2st	1,35	803,25 €/m2st	0,707
Hoteler, oficines i serveis	7	2.824,27 €/m2st	1,10	2.567,52 €/m2st	1.086,73 €/m2st	223,73 €/m2st	1.310,46 €/m2st	1,30	664,55 €/m2st	0,585

S'estableix, per tant, un valor de repercussió per metre quadrat de sostre construït per a cadascuna de les tipologies, que segons les dades que coneixem sobre solars urbanitzats propers a l'àmbit, om l'entén com un valor correcte dins el mercat.

### 1.3. Viabilitat econòmica

Podem determinar que el valor de mercat, de repercussió del sostre, un cop acabada la tramitació i urbanització dels terrenys serà la obtinguda anteriorment, a través de multiplicar el valor de repercussió de cada tipologia per el seu sostre total. El valor residual de sòl obtingut és, com era d'esperar en un context econòmic com l'actual, baix respecte els d'èpoques anteriors, com a conseqüència de la prudència que hem de tenir al valorar els preus de venda del metre quadrat de sostre.

Així doncs, tenint en compte el que el planejament que es desenvolupa preveu, el valor de la repercussió del sostre del sector que s'obté és el següent:

Zona de valor	Sostre	Vr	Valor
Habitatge HP-general	2.440,00 m2st	553,39 €/m2st	1.350.269,60 €
Habitatge renda lliure	3.660,00 m2st	1.136,55 €/m2st	4.159.790,72 €
Oficines i serveis	11.726,00 m2st	450,36 €/m2st	5.280.930,68 €
Oficines, serveis i industrial	4.000,00 m2st	355,64 €/m2st	1.422.549,31 €
Oficines, serveis i comercial	1.600,00 m2st	462,54 €/m2st	740.056,10 €
Comercial, Rest., Recr. i Of.	6.000,00 m2st	803,25 €/m2st	4.819.502,86 €
Hoteler, oficines i serveis	3.900,00 m2st	664,55 €/m2st	2.591.752,70 €
<b>TOTAL</b>	<b>33.326,00 m2st</b>		<b>20.364.851,98 €</b>

Un cop efectuada la cessió del 10% d'aprofitament a l'administració actuant i prenent el total del sostre com homogeni, el valor total del sostre d'aprofitament privat seria de 18.328.366,78 €, segons s'observa a la següent taula.

Aprofitament	Percentatge	Valor
Privat	90%	18.328.366,78 €
Cessions A.M.	10%	2.036.485,20 €
	<b>100%</b>	<b>20.364.851,98 €</b>

Per a trobar el valor inicial de les finques, prèviament al desenvolupament del present planejament, fem servir el mateix procés que anteriorment, aplicant en aquest cas el mètode residual dinàmic.

En primer lloc les despeses corresponents a l'execució material de l'obra, seguidament passem a valorar les indemnitzacions previstes, en aquest cas, només s'han tingut en compte les indemnitzacions per extinció de drets segons allò previst al POUM i per últim, cal esmentar les despeses derivades de la gestió del sector, en aquest sentit, s'imputen uns percentatges sobre el cost d'urbanització, així com els honoraris tècnics i d'altres previsions.

Una vegada exposats tots els imports (que s'han aportat detalladament a l'apartat anterior) de les despeses del tràmit i gestió urbanitzadora, n'obtenim el següent resum:

1. DESPESES D'URBANITZACIÓ	8.719.724,66 €
2. DESPESES D'INDEMNITZACIONS	481.785,96 €
3. DESPESES DE GESTIÓ	1.026.349,54 €
<b>TOTAL CARREGUES URBANÍSTIQUES</b>	<b>10.227.860,16 €</b>

Per tal de trobar el valor inicial del sòl, apliquem de nou la fórmula del valor residual sobre les finques urbanitzades, entenent que el Valor de Venda és el que s'ha estimat abans com a valor de les finques urbanitzades sense tenir en compte la part corresponent al 10% de l'aprofitament que correspon a la administració local, i el Valor de Construcció el corresponent a les despeses totals del procés urbanitzador.

En aquesta ocasió, per tal de valorar la temporalitat de les actuacions, s'aplica la formulació per a obtenir el valor residual dinàmic

Per a obtenir la taxa d'actualització que correspon a aquest àmbit seguim el següent procés:

- a) La Taxa lliure de risc (TLR) es correspon amb el valor de l'interès del Deute públic entre 2 a sis anys, que publica el Banc d'Espanya, en la darrera publicació del més de març, aquest índex és de -0,024%.

## BANCO DE ESPAÑA

**5508** *Resolución de 4 de abril de 2022, del Banco de España, por la que se publica el tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años por su consideración como uno de los tipos de interés oficiales de referencia del mercado hipotecario de acuerdo con la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.*

Marzo de 2022

Tipo de referencia <sup>1</sup>	Porcentaje
1. Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años.	-0,024

Madrid, 4 de abril de 2022.–El Director General de Operaciones, Mercados y Sistemas de Pago, Juan Ayuso Huertas.

- b) La Prima de risc (PR), d'acord amb l'annex IV del RVLS, en funció dels usos, és la següent

### ANEXO IV

#### Primas de riesgo

Para la determinación de las primas de riesgo a las que se refiere el apartado 4 del artículo 22 de este Reglamento, se utilizarán como referencia los siguientes porcentajes en función del tipo de inmueble:

Tipo de inmueble	Porcentaje
Edificio de uso residencial (primera residencia) . . . . .	8
Edificio de uso residencial (segunda residencia) . . . . .	12
Edificio de oficinas . . . . .	10
Edificios comerciales . . . . .	12
Edificios industriales. . . . .	14
Plazas de aparcamiento. . . . .	9
Hoteles . . . . .	11
Residencias de estudiantes y de la tercera edad. . . . .	12
Otros . . . . .	12

En el caso de edificios destinados a varios usos la prima de riesgo de referencia se obtendrá ponderando las primas de riesgo señaladas anteriormente en función de la superficie destinada a cada uno de los usos.

En el cas que ens ocupa el sector és principalment destinat a activitat econòmica, on majoritàriament trobem edificacions destinades a oficines PR=10%, i a usos comercials PR=12%, tanmateix, existeix una variabilitat dins les claus resultants del pla parcial, on



trobem també part de l'edificabilitat que va destinada a altres usos, com hotelier amb una prima de risc del 11%, i habitatge de primera residència PR=8%. De tot plegat, s'ha considerat aplicar una prima de risc per a tota la operació de l'11%, s'entén aquesta decisió de manera que el risc considerat està a la "banda alta", i per tant, es tracta d'una decisió conservadora pel que fa a l'estudi.

- c) Taxa d'actualització neta (TAN): és la resultant de sumar TLR i PR.
- d) Increment de preus al consum (IPC), la variació interanual d'aquest índex a la província de Barcelona entre el mes de març de 2021 i mes de març de 2022 ha estat del 9,80% (dada extreta de l'Institut Nacional d'Estadística).
- e) Taxa d'actualització real (TAR): és el resultat de sumar TAN i IPC.
- f) Taxa d'actualització real ponderada (TARP), és la resultant de ponderar de la TAR per a cadascun dels usos i la seva intensitat. En el cas d'aquest estudi, i atenent a la consideració de la prima de risc unitària, no s'ha estimat ponderar els diferents usos, ni la seva intensitat, ja que la taxa considerada resulta igual per a tots ells.

Seguidament, amb aquestes dades calculem el valor actual net (VAN) del procés urbanitzador. El VAN és un mètode de selecció d'inversions de tipus dinàmic, on es tenen en compte les variables temporals. Per definir el VAN es parteix d'un projecte d'inversió estructurat en fluxos nets de caixa.

Per a la realització d'aquest càlcul tindrem la següent formulació:

$$\text{VAN} = F_1 \cdot (1+i)^1 + F_2 \cdot (1+i)^2 + F_3 \cdot (1+i)^3 + \dots + F_n \cdot (1+i)^n$$

On:

$F_i$  = Fluxos nets de caixa del projecte.

$i$  = taxa d'actualització o de descompte.

Per l'establiment dels fluxos de caixa d'aquesta operació urbanística s'han tingut en compte els següents paràmetres.

- i. En el primer any s'imputen les despeses de gestió més adquisició del sòl.
- ii. En el segon any, les corresponents a la gestió urbanística, es a dir, les indemnitzacions i l'execució de l'obra urbanitzadora.
- iii. En el tercer any, s'imputen els ingressos obtinguts per la comercialització mitjançant la venda de les parcel·les resultants, tenint en compte les despeses associades a la comercialització de les mateixes.

Els ingressos corresponents a la venda són del 90% del total, un cop descomptat el valor del 10% de l'aprofitament en concepte de cessió obligatòria i gratuïta a favor de l'administració actuant.

Per a considerar el valor del sòl, s'ha fet servir un valor de 40€/m<sup>2</sup> sòl privat aportat, que és superior al valor cadastral de les finques aportades, i es considera superior al valor actual de mercat per aquest tipus de sòl.

De totes aquestes consideracions, n'obtenim el següent quadre:

**CÀLCUL DESPESES / INGRESSOS**

Despeses	GESTIÓ	-1.026.349,54 €	
Despeses	URBANITZACIÓ	-8.719.724,66 €	
Despeses	INDEMNITZACION	-481.785,96 €	
Ingressos	VENDA SOLARS	18.328.366,78 €	
Despeses	VENDA SOLARS	-366.567,34 €	2% sobre el valor de venda
Despeses	SÒL	-3.064.431,61 €	S'ha valorat un import de 27,70€/m2sòl. (Sobre el sòl priv at!)

31/03/2022

TLR	PR	TAN	IPC
-0,024%	11,000%	10,976%	9,800%

**TAXA ACTUALITZACIÓ REAL 20,776%**

ANY # 0	ANY # 1	ANY # 2	VAN
GESTIÓ + ADQUISICIÓ SÒL	URBANITZACIÓ + INDEMNITZACIONES	VENDA SOLARS	Valor actual net
-4.495.692,17 €	-12.213.217,60 €	17.740.734,87 €	<b>1.031.825,10 €</b>

El resultat obtingut del procés urbanitzador és un valor net positiu de **1.031.825,10 €**, que s'entén com un saldo positiu, i per tant, aplicant una relació entre el saldo econòmic i la viabilitat econòmica, s'entén que queda acreditada la sostenibilitat econòmica del desenvolupament de l'àmbit.

L'Administració actuant que té la iniciativa de la transformació del sector, disposarà dels mitjans econòmics per a l'execució de les obres i implantació dels serveis del pla parcial, a partir de les corresponents quotes urbanístiques amb càrrec als Propietaris.

## 2. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.

L'informe de sostenibilitat econòmica ha de ponderar l'impacte de les actuacions previstes en el Pla parcial sobre les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures, així com la implantació i prestació dels serveis necessaris.

Les determinacions del POUM que es desenvolupen en el present document no fan variar les previsions del planejament vigent quant a noves infraestructures, viabilitat o serveis urbanístics a implantar, i per tant no generaran un impacte diferent del ja previst a les finances de l'Ajuntament d'Alcella, i a elles ens referim.

En tot cas, l'obligació d'assumir les despeses derivades de l'execució de l'àmbit recau sobre els propietaris del sector, que assumeixen també l'obligació de finançar el cost del manteniment en un terme inicial com a conseqüència de l'actuació urbanística.

Pel que fa als ingressos s'ha previst en concepte de dues taxes previstes a les ordenances fiscals del municipi, l'impost sobre béns immobles i la taxa de residus.

En el primer cas, tenim els valors de venda del sostre previstos segons el present pla parcial, als que apliquem un 60% de reducció per a obtenir el que podria ser la valoració cadastral aproximada, del valor en venda total de 81.510.328,58 €, passem a un valor cadastral estimat de 48.906.197,14 €.

Sobre cadascuna de les tipologies, s'aplica el percentatge corresponent a l'IBI, del 0,671%, i s'apliquen unes reduccions segons preveuen les ordenances, el 50% per als habitatges amb protecció, i el 85% per a la resta de les tipologies en previsió de que els titulars s'acullin a algun dels tipus de reduccions previstos.

Amb tot això n'obtenim la següent taula:

<b>Zona de valor</b>		<b>Sostre</b>	
	Habitatge HP-general		2.440,00 m2st
	Habitatge renda lliure		3.660,00 m2st
	Oficines i serveis		11.726,00 m2st
	Oficines, serveis i industrial		4.000,00 m2st
	Oficines, serveis i comercial		1.600,00 m2st
	Comercial, Rest., Recr. i Of.		6.000,00 m2st
	Hoteler, oficines i serveis		3.900,00 m2st
	<b>TOTAL</b>		<b>33.326,00 m2st</b>

<b>Valor Cadastre</b>	<b>IBI</b>	<b>Reducció</b>	<b>Valor impost</b>
3.037.010,71 €	20.378,34 €	50%	10.189,17 €
8.099.989,92 €	54.350,93 €	85%	46.198,29 €
15.111.348,38 €	101.397,15 €	85%	86.187,58 €
4.436.990,40 €	29.772,21 €	85%	25.306,38 €
2.241.855,79 €	15.042,85 €	85%	12.786,42 €
9.971.002,80 €	66.905,43 €	85%	56.869,62 €
6.007.999,14 €	40.313,67 €	85%	34.266,62 €
<b>48.906.197,14 €</b>	<b>328.160,58 €</b>		<b>271.804,07 €</b>

En conseqüència es preveu una recaptació anual en concepte de l'impost de béns immobles de 271.804,07 €.

Pel que fa a la taxa sobre la recollida de residus, s'actua d'una manera similar, establint el número d'entitats resultants del planejament, i aplicant la taxa estimada per a cada tipologia, on tenim per una banda els habitatges resultants, i per altre les activitats econòmiques, on s'ha fet una previsió del resultat de la divisió de les edificacions en diversos establiments i entitats, tenim:

<b>Zona de valor</b>	<b>Sostre</b>	<b>Núm entitats</b>	<b>Valor unitari</b>	<b>Valor taxa</b>
Habitatge HP-general	2.440,00 m2st	34	189,37 €	6.438,46 €
Habitatge renda lliure	3.660,00 m2st	32	250,00 €	8.000,00 €
Oficines i serveis	11.726,00 m2st	20	250,00 €	5.000,00 €
Oficines, serveis i industrial	4.000,00 m2st	12	250,00 €	3.000,00 €
Oficines, serveis i comercial	1.600,00 m2st	6	250,00 €	1.500,00 €
Comercial, Rest., Recr. i Of.	6.000,00 m2st	3	2.700,00 €	8.100,00 €
Hoteler, oficines i serveis	3.900,00 m2st	3	2.250,00 €	6.750,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>33.326,00 m2st</b>	<b>110</b>		<b>38.788,46 €</b>

De la recaptació d'aquestes taxes, veiem que s'estima una previsió de una recaptació anual de 38.788,46 €, que sumades a les anteriors xifres de l'IBI **resulta un total recaptat anualment de 310.592,54 € per al nou desenvolupament urbà.**

Pel que fa al capítol de despeses, la nova urbanització requerirà de serveis de manteniment, transport públic, recollida de les escombraries, seguretat, etc. Per a fer un càlcul s'ha verificat el pressupost municipal d'Alella previst per el 2021, del qual se'n deriva un cost de 1.289.215,54 € per al capítol de seguretat ciutadana, i de 2.956.520,38 € per a serveis municipals i via pública, fent un total de 4.245.735,92 € per a aquests dos capítols que son els que repercuteixen directament sobre els conceptes abans indicats.

Segons les dades que figuren a l'IDESCAT, al 2020 al municipi d'Alella es van generar 5608 Rebuts d'IBI, corresponents a 3.3324 llars i a 2.284 altres tipus d'entitats, per tant podem fer una relació directe entre el cost dels serveis abans indicats i el nombre d'usuaris.

S'adjunta a continuació la documentació extreta del web municipal pel que fa a les despeses del pressupost aprovat per el 2021.

SEGURETAT CIUTADANA						
Org.	Pro.	Eco.	Descripció	Pressupost 2020	Pressupost 2021	Var. %
24	130	12003	SOUS DEL GRUP C1	225,272.43	225,190.98	-0.04%
24	130	12004	SOUS DEL GRUP C2	0.00	0.00	0.00%
24	130	12006	TRIENNIS	29,540.08	33,450.55	13.24%
24	130	12100	COMPLEMENT DE DESTINACIÓ	117,489.41	112,777.60	-4.01%
24	130	12101	COMPLEMENT ESPECÍFIC	448,817.40	448,817.40	0.00%
24	130	13000	RETRIBUCIONS BÀSIQUES	23,323.85	23,518.96	0.84%
24	130	15100	GRATIFICACIONS	45,000.00	39,800.00	-11.56%
24	130	16000	SEGURETAT SOCIAL	301,973.33	297,148.05	-1.60%
24	135	20300	LLOGUER DESFIBRILADOR	8,900.00	8,900.00	0.00%
24	130	20400	LLOGUER VEHICLES	27,500.00	27,500.00	0.00%
24	130	21400	REPARACIÓ VEHICLES	2,000.00	2,000.00	0.00%
24	130	22001	PREMSA,REVISTES I LLIBRES	0.00	0.00	0.00%
24	130	22104	VESTUARI	10,000.00	8,000.00	-20.00%
24	130	22111	MATERIAL TÈCNIC	3,000.00	3,000.00	0.00%
24	130	22199	CARTUTXERIA	800.00	800.00	0.00%
24	130	22203	LLOGUER XARXA DIGITAL	9,000.00	9,000.00	0.00%
24	133	22604	GESTIÓ DE MULTES	1,000.00	0.00	-100.00%
24	130	22699	SERVEIS DIVERSOS	3,000.00	4,000.00	33.33%
24	132	22701	SERVEI DE VIGILÀNCIA	15,000.00	15,000.00	0.00%
24	133	22704	SERVEIS GRUES	3,000.00	3,000.00	0.00%
24	133	22799	MANTENIMENT CÀMERES LECTORES	-	20,812.00	-
24	133	22799	ACTIVITATS EDUCACIÓ VIÀRIA	1,000.00	0.00	-100.00%
24	135	46500	CONVENI ALERTES METEOROLÒGIQUES	1,500.00	1,500.00	0.00%
24	130	62400	ADQUISICIÓ VEHICLE POLICIA	0.00	0.00	0.00%
24	130	62300	MATERIAL TÈCNIC INVENTARIABLE	5,000.00	5,000.00	0.00%
<b>TOTAL GOVERNACIÓ</b>				<b>1,282,116.50</b>	<b>1,289,215.54</b>	<b>0.55%</b>

SERVEIS MUNICIPALS I VIA PÚBLICA						
Org.	Pro.	Eco.	Descripció	Pressupost 2020	Pressupost 2021	Var. %
53	150	12003	SOUS DEL GRUP C1	10,727.26	0.00	-100.00%
53	150	12100	COMPLEMENT DE DESTINACIÓ	4,975.01	0.00	-100.00%
53	150	12101	COMPLEMENT ESPECÍFIC	10,465.67	0.00	-100.00%
53	150	13000	RETRIBUCIONS BÀSIQUES	148,326.58	149,294.38	0.65%
53	150	13001	HORES EXTRES LABORAL	0.00	0.00	0.00%
53	150	13100	RETRIBUCIONS PERSONAL LABORAL EVENTUAL	249,271.52	251,255.08	0.80%
53	150	13101	HORES EXTRES LABORALS EVENTUALS	0.00	0.00	0.00%
53	150	15100	GRATIFICACIONS	9,380.00	9,380.00	0.00%
53	150	16000	SEGURETAT SOCIAL	143,183.55	134,896.92	-5.79%
53	150	20300	LLOGUER I RENTING MAQUINÀRIA BRIGADA	1,000.00	30,000.00	2900.00%
53	150	21000	REPARACIÓ I MANTENIMENT ZONES PÚBLIQUES	150,000.00	150,000.00	0.00%
53	171	21000	MANTENIMENT PARCS I JARDINS	275,000.00	275,000.00	0.00%
53	920	21200	REPARAC.MANTENIM. I CONSERV.EDIFICIS I ALTRES CONSTRUCCIONS	132,000.00	132,000.00	0.00%
53	920	21201	MANT.ELEMENTS SEG.EDIFICIS	26,000.00	26,000.00	0.00%
53	133	21300	DESPESES ZONA BLAVA	1,500.00	1,500.00	0.00%
53	150	21300	REPARAC.MANTENIM. I CONSERV.MAQUINÀRIA, INSTAL.LAC.I UTILL.	2,500.00	2,500.00	0.00%
53	165	21300	ENLLUMENAT REPOSICIÓ ELEMENTS	30,000.00	30,000.00	0.00%
53	165	21301	ENLLUMENAT PÚBLIC MANTENIMENT	110,500.00	110,500.00	0.00%
53	150	21400	REPARACIÓ VEHICLES	18,000.00	18,000.00	0.00%
53	150	22100	SUBMINISTRAMENT ENERGIA ELÈCTRICA	395,000.00	380,000.00	-3.80%
53	150	22101	SUBMINISTRAMENT AIGUA	30,000.00	30,000.00	0.00%
53	150	22102	SUBMINISTRAMENT GAS	50,000.00	50,000.00	0.00%
53	150	22103	COMBUSTIBLES I CARBURANTS	22,000.00	22,000.00	0.00%
53	150	22104	VESTUARI	11,000.00	11,000.00	0.00%
53	920	22200	SERVEIS DE TELECOMUNICACIONS	50,000.00	50,000.00	0.00%
53	163	22700	NETEJA VIÀRIA	350,173.24	350,173.24	0.00%
53	920	22700	SERVEI DE NETEJA D'EDIFICIS MUNICIPALS	449,111.76	449,111.76	0.00%
53	150	22702	ISO 9001	0.00	0.00	0.00%
53	171	22702	MANTENIMENT PARCS INFANTILS	8,059.00	8,059.00	0.00%
53	924	22799	SERVEIS ACTES PÚBLICS	45,000.00	20,000.00	-55.56%
53	920	46500	HONORARIS SERVEIS ENGINYERS CCM	9,000.00	5,000.00	-44.44%
53	150	62302	ADQUISICIÓ MAQUINÀRIA BRIGADA	3,000.00	3,000.00	0.00%
53	150	62400	ADQUISICIÓ VEHICLE SSMM	0.00	0.00	0.00%
53	920	62500	MOBILIARI I ESTRIS	8,000.00	8,000.00	0.00%
53	924	62500	MOBILIARI ACTES PÚBLICS	6,000.00	6,000.00	0.00%
53	440	22606	SETMANA MOBILITAT	500.00	500.00	0.00%
53	440	22699	TARGETES SOCIALS	8,500.00	8,500.00	0.00%
53	440	22706	ESTUDIS I TREBALLS TÈCNICS MOBILITAT	10,000.00	0.00	-100.00%
53	4412	22799	SERVEI TRANSPORT A DOMICILI	18,000.00	18,000.00	0.00%
53	4411	22799	SERVEI TRANSPORT URBÀ	265,000.00	215,000.00	-18.87%
53	943	46600	CONVENI AMTU (QUOTA)	1,850.00	1,850.00	0.00%
53	440	61918	CAMINS ESCOLARS	0.00	0.00	0.00%
53	440	61910	ACTUACIONS ACCESSIBILITAT	0.00	0.00	0.00%
<b>TOTAL SERVEIS MUNICIPALS I VIA PÚBLICA</b>				<b>3,063,023.58</b>	<b>2,956,520.38</b>	<b>-3.48%</b>

Aplicant la totalitat del pressupost a cadascuna de les entitats existents, les 5.608, tenim que:

$$4.245.735,92 \text{ €} / 5.608 \text{ entitats} = \mathbf{757,09 \text{ €/entitat}}$$

Tal i com s'ha estimat per a la recaptació de l'IBI i la taxa de residus, segons el planejament es generaran unes 113 noves entitats derivades del desenvolupament del sector. Aplicant la mateixa mitjana de cost dels serveis municipals, obtenim el següent:

$$110 \text{ entitats} \times 757,09 \text{ €/entitat} = \mathbf{83.279,90 \text{ €}}$$

S'estima doncs, que el cost anual del manteniment i els serveis de l'ampliació del municipi a raó dels desenvolupament del SUD.T1 "La Miralda" es de 83.279,90 €, que es molt inferior a la recaptació de taxes previstes del sector, de 310.592,54 € per al nou desenvolupament urbà.

En qualsevol cas, les taxes i impostos que es derivaran de tot el procés, així com la obtenció dels terrenys de cessió i del valor corresponent a l'aprofitament mig, que es rebran per part de la corporació municipal fa que l'impacte sobre les finances públiques sigui beneficiós i de caire positiu. Una vegada transformat el sòl, i edificats els nous solars, l'increment de la recaptació dels impostos en concepte de béns immobles serà un ingrés fixe i a llarg termini per a la caixa municipal.

De tot aquest procés s'ha establert una sèrie de valors estimatius en concepte de taxes i impostos que aniran a parar a la tresoreria municipal, en el cas de la transformació de l'àmbit es rebrà la cessió de manera gratuïta, de les finques per a materialitzar el 10% de l'aprofitament o en el seu cas, la compensació econòmica substitutiva. Pel que fa a la segona fase, d'edificació, s'ha considerat el percentatge aproximat d'un 4,5% sobre el cost d'execució material.

El valor dels sòls per a materialitzar l'aprofitament del sector, tal i com s'ha derivat del estudi econòmic mostrat anteriorment és de **2.036.485,20 €**, segons la següent taula resum.

Aprofitament	Percentatge	Valor
Privat	90%	18.328.366,78 €
Cessions A.M.	10%	2.036.485,20 €
	100%	<b>20.364.851,98 €</b>

I atenent als valors de repercussió mostrats anteriorment, els solars destinats a habitatge amb protecció, tenen un valor en conjunt de 1.350.269,60 €, per tant, el projecte de reparcel·lació podrà concretar l'adjudicació a favor de l'Ajuntament d'aquests solars, i encara quedaria un romanent econòmic de 686.215,60 € en el saldo favorable a la corporació municipal.

Per tal d'edificar aquest dos solars, com es veurà més endavant, es preveu un cost de 2.329.702,40 €, dels quals no caldria finançar els anteriors 481.890,40 € que es reben en metàl·lic en concepte del mateix aprofitament. Per tal de promoure aquestes edificacions, es necessitaria doncs, una inversió inicial de 1.847.812,00 €, per a la obtenció d'uns edificis amb un valor de mercat -segons el present pla parcial- de 5.996.310,26 €, resultant un **benefici sobre la inversió inicial de 4.148.498,26 €**.

De la mateixa manera que s'ha indicat abans, i amb la mateixa referència al BEC o al valor considerat, s'apliquen els valors sense les despeses de seguretat i salut, ni honoraris, i descomptant el 20% corresponent del benefici industrial i despeses generals, per tant, aplicant aquests mòduls del cost de construcció al sostre, obtindrem el PEM de les edificacions que resulten del planejament.

Tenint en compte aquests ràtios i multiplicant-los per la superfície total de sostre que preveu el planejament, ens resulta el següent quadre:

Zona de valor	Sostre	Cost Constr	Valor
Habitatge HP-general	2.440,00 m2st	918,37 €/m2st	2.240.822,80 €
Habitatge renda lliure	3.660,00 m2st	1.222,42 €/m2st	4.474.057,20 €
Oficines i serveis	11.726,00 m2st	1.002,11 €/m2st	11.750.683,23 €
Oficines, serveis i industrial	4.000,00 m2st	890,76 €/m2st	3.563.040,00 €
Oficines, serveis i comercial	1.600,00 m2st	1.113,45 €/m2st	1.781.520,00 €
Comercial, Rest., Recr. i Of.	6.000,00 m2st	1.026,70 €/m2st	6.160.200,00 €
Hoteler, oficines i serveis	3.900,00 m2st	1.086,73 €/m2st	4.238.247,00 €
<b>TOTAL PEM CONSTRUCCIÓ</b>	<b>33.326,00 m2st</b>		<b>34.208.570,23 €</b>

Sobre aquest import resultant, aquest estudi contempla un ajust, entenent que no tots els solars es consolidaran al 100%, i per tant, es planteja una reducció del 20%, del que resulta un pressupost de 27.366.856,18 €, obtenim un resultat en concepte de taxes i impostos (en aplicació del 4,50% indicat anteriorment) de **1.231.508,53 €**.

Cal considerar aquest estudi econòmic com a orientatiu, a efectes de la justificació de la viabilitat i sostenibilitat econòmica de l'actuació. Tanmateix, queda d'aquesta manera justificada la sostenibilitat econòmica i l'impacte en les finances municipals del Pla parcial del sector SUD.T1, La Miralda, del terme municipal d'Alella.

En conclusió, es justifica la sostenibilitat econòmica del desenvolupament del sector.

Alella, març de 2022.

**EL TÈCNIC**

**V. PLA D'ETAPES**

---





## PLA D'ETAPES

### 1. CONSIDERACIONS GENERALS

Tal com estableix a la fitxa urbanística del sector SUDT1 "La Miralda" que conté el POUM, el pla parcial preveu el desenvolupament temporal de la urbanització, establint terminis que s'adeqüen a les característiques del planejament i són coherents amb les previsions d'execució del sector. També s'estableix en aquest article que el termini total no podrà excedir de vuit anys, comptats a partir de l'aprovació definitiva del pla parcial a executar.

Concretament en el punt 10è de la fitxa (Agenda), diu:

L'Agenda del POUM s'inicia l'any 2014. La urbanització del sector es desenvoluparà en tres quinquennis des de l'aprovació definitiva del POUM.

En el primer quinquenni es realitzarà la redacció i tramitació dels plans i projectes preceptius.

En el segon i tercer quinquenni s'executarà el desenvolupament del sector segons dues etapes a determinar pel Pla parcial.

Tot i haver superat el primer quinquenni, s'està en procés de tramitació i aprovació del planejament derivat, que es preveu que es dugui a terme durant el present any en curs, al mateix temps es redactaran els documents de gestió de l'àmbit, el projecte d'urbanització i el de reparcel·lació.

Un cop aprovats els documents de gestió, s'executaran les obres previstes en el projecte d'urbanització realitzat a l'efecte.

### 2. AGENDA I ETAPES

Tot i que la fitxa del POUM per al sector indicava que el pla parcial determinaria dues etapes d'execució del present planejament, el desenvolupament de l'àmbit es preveu en una única etapa inferior a 2 anys de durada, a comptar des de la publicació en el DOGC de l'acord d'aprovació definitiva del pla parcial.

Tanmateix, es pot establir que una etapa es la redacció dels projectes corresponents a la gestió urbanística de l'àmbit, i que una segona etapa seria l'execució de les obres, tot i que, no es preveu un decalatge entre aquestes dues fases més enllà del temps que es trigui en realitzar el procés d'adjudicació de les obres a una empresa constructora.

El procés desenvolupament del Pla parcial a partir de la seva aprovació definitiva, serà el següent:

- a. Redacció i aprovació definitiva dels projectes de reparcel·lació i d'urbanització. Període de temps estimat: 6 mesos.
- b. Seguidament, l'adjudicació de les obres del projecte d'urbanització. Període de temps estimat: 3 mesos
- c. Pel que fa a la execució de les obres, en una primera instància es preveu la realització del vial principal, i les rotondes de connexió als vials territorials, el soterrament i canalització del torrent de Rials i la urbanització de la zona al sud d'aquesta vialitat. Període de temps estimat: 7 mesos
- d. Seguidament, es preveu la urbanització dels vials i les zones verdes de la zona al nord del vial principal. Període de temps estimat: 6 mesos

- e. En aquest període s'han d'executar el total de les obres previstes en aquest Pla parcial. Han de quedar en servei totes les xarxes previstes, en les condicions establertes al projecte d'urbanització, així com els solaris destinats a l'edificació pública i privada.

En cadascuna de les fases previstes, es podrà començar a edificar d'ençà de la recepció de les obres d'urbanització per part de l'Ajuntament d'Alella, tot i ésser possible l'atorgament de llicències d'obres i la seva execució simultània a la de les obres d'urbanització, en els termes que preveu la legislació vigent.

Alella, març de 2022.

**EL TÈCNIC**

**VI. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA**

---



**DOCUMENTACIÓ GRÀFICA**

**1. LLISTAT DE PLÀNOLS**

S'adjunten el següents plànols que serveixen per a identificar la situació actual i la proposta de pla parcial:

**1.1. Plànols d'informació**

<b>SÈRIE</b>	<b>CONTINGUT</b>	<b>ESCALA</b>
<b>I-01</b>	SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT	-
<b>I-02</b>	FOTOPLÀNOL	-
<b>I-03a</b>	CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	-
<b>I-03b</b>	QUALIFICACIÓ DEL SÒL	-
<b>I-03c</b>	ESTRUCTURA GENERAL I ORGANICA	-
<b>I-03d</b>	SECTORS I POLÍGONS DE PLANEJAMENT	-
<b>I-03e</b>	SECTOR SUDT1 – LA MIRALDA	-
<b>I-03f</b>	CATÀLEG DE PATRIMONI	-
<b>I-04</b>	COBERTES DEL SÒL	-
<b>I-05</b>	TOPOGRAFIA	-
<b>I-06</b>	CARTOGRAFIA	-
<b>I-07</b>	PENDENTS	-
<b>I-08</b>	SUPERPOSICIÓ CADASTRE	-
<b>I-09</b>	ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	-
<b>I-10a</b>	SERVEIS EXISTENTS, CLAVEGUERAM	-
<b>I-10b</b>	SERVEIS EXISTENTS, BAIXA TENSÍO	-
<b>I-10c</b>	SERVEIS EXISTENTS, MITJA TENSÍO	-
<b>I-10d</b>	SERVEIS EXISTENTS, ABASTAMENT D'AIGUA POTABLE	-
<b>I-10e</b>	SERVEIS EXISTENTS, TELECOMUNICACIONS	-
<b>I-10f</b>	SERVEIS EXISTENTS, XARXA DE GAS	-

**1.2. Plànols d'ordenació**

<b>SÈRIE</b>	<b>CONTINGUT</b>	<b>ESCALA</b>
<b>O-01</b>	ZONIFICACIÓ GENERAL	1/1.000

<b>O-02a</b>	ORDENACIÓ – PARÀMETRES URBANÍSTICS	1/500
<b>O-02b</b>	ORDENACIÓ – ALTERNATIVES ILLA EST	1/500
<b>O-02c</b>	ORDENACIÓ – PROPOSTA EDIFICACIÓ ORIENTATIVA	1/500
<b>O-02d</b>	ORDENACIÓ – PROPOSTA D'AMPLIACIÓ TUC	1/500
<b>O-03</b>	XARXA VIÀRIA	1/500
<b>O-04a</b>	XARXA VIÀRIA – SECCIONS TIPUS I	1/500
<b>O-04b</b>	XARXA VIÀRIA – SECCIONS TIPUS II	1/500
<b>O-04c</b>	XARXA VIÀRIA – SECCIONS TIPUS III	1/500
<b>O-05a</b>	XARXA VIÀRIA – PLANTA EIXOS	1/500
<b>O-05b</b>	XARXA VIÀRIA – PERFILS LONGITUDINALS	1/500
<b>O-05c</b>	XARXA VIÀRIA – PERFILS TRANSVERSALS 1	1/500
<b>O-05d</b>	XARXA VIÀRIA – PERFILS TRANSVERSALS 2	1/500
<b>O-05e</b>	XARXA VIÀRIA – PERFILS TRANSVERSALS 3	1/500
<b>O-06</b>	PROPOSTA ORDENACIÓ ZONES VERDES	1/500
<b>O-07a</b>	XARXA DE SERVEIS, CLAVEGUERAM	1/500
<b>O-07b</b>	XARXA DE SERVEIS, BAIXA TENSIÓ	1/500
<b>O-07c</b>	XARXA DE SERVEIS, MITJA TENSIÓ	1/500
<b>O-07d</b>	XARXA DE SERVEIS, ABASTAMENT D'AIGUA POTABLE	1/500
<b>O-07e</b>	XARXA DE SERVEIS, TELECOMUNICACIONS	1/500
<b>O-07f</b>	XARXA DE SERVEIS, XARXA DE GAS	1/500
<b>O-07g</b>	XARXA D'ENLLUMENAT PÚBLIC	1/500

Alella, març de 2022.

**EL TÈCNIC**