

**MODIFICACIÓ PUNTUAL 14**  
**DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL A L'ÀMBIT DEL SUDT01-LA MIRALDA**

ALELLA

**APROVACIÓ INICIAL**

Novembre 2024

- MEMÒRIA INFORMATIVA
- MEMÒRIA D'ORDENACIÓ
- NORMATIVA
- DOCUMENTACIÓ GRÀFICA
- ANNEXES
- MEMÒRIA SOCIAL
- AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

39324857D

EDUARD FENOY

(R: B61122446)

Firmado digitalmente por 39324857D EDUARD FENOY (R: B61122446)  
Nombre de reconocimiento (DN): 2.5.4.13=Reg:08005 / Hoja:B-154507 /Tomo:29258 /Folio:142 / Fecha:16/05/2002 /Inscripción:5, serialNumber=IDCES-39324857D, givenName=EDUARD, sn=FENOY PALOMAS, cn=39324857D EDUARD FENOY (R: B61122446), 2.5.4.97=VATES-B61122446, o=EDUARD FENOY I ASSOCIATS SLP, c=ES  
Fecha: 2024.12.10 09:58:45 +01'00'







## ÍNDEX

|                                                                       |          |
|-----------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>MEMÒRIA D'INFORMACIÓ .....</b>                                     | <b>5</b> |
| 1. ANTECEDENTS .....                                                  | 6        |
| 2. CONTINGUT GENERAL I INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓ .....             | 6        |
| 3. OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ .....                                  | 6        |
| 4. REDACCIÓ .....                                                     | 6        |
| 5. MARC LEGAL I TRAMITACIÓ .....                                      | 6        |
| 5.1. Marc legal .....                                                 | 6        |
| 5.2. Tramitació i contingut documental de la modificació de PGM ..... | 7        |
| 6. SITUACIÓ I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL I AJUST DE LÍMITS ..... | 8        |
| 6.1. Àmbit de la modificació puntual .....                            | 8        |
| 6.2. Ajust de límits .....                                            | 8        |
| 7. PLANEJAMENT VIGENT .....                                           | 9        |
| 7.1. Planejament Territorial .....                                    | 9        |
| 7.2. Planejament urbanístic vigent .....                              | 14       |
| 8. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT .....                                   | 21       |
| 9. MEDI FÍSIC I NATURAL .....                                         | 21       |
| 9.1. El Relleu .....                                                  | 21       |
| 9.2. Clima .....                                                      | 21       |
| 9.3. Hidrografia .....                                                | 22       |
| 9.4. Geologia i edafologia .....                                      | 22       |
| 9.5. Vegetació .....                                                  | 22       |
| 9.6. Cobertes del sòl .....                                           | 22       |
| 10. MEDI HISTÒRIC .....                                               | 23       |
| 10.1. Història .....                                                  | 23       |
| 10.2. Descripció de la finca i l'edificació .....                     | 23       |
| 10.3. El jardí .....                                                  | 24       |
| 11. INFRAESTRUCTURES .....                                            | 24       |
| 11.1. Accessos i comunicacions .....                                  | 24       |
| 11.2. Xarxa d'abastament d'aigua potable .....                        | 24       |
| 11.3. Xarxa elèctrica .....                                           | 25       |
| 11.4. Xarxa de gas natural .....                                      | 25       |
| 11.5. Xarxa de comunicacions .....                                    | 26       |

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| 11.6. Enllumenat públic ..... | 26 |
| 11.7. Residus sòlids .....    | 26 |

|                                                                                                        |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>MEMÒRIA D'ORDENACIÓ .....</b>                                                                       | <b>27</b> |
| 1. OPORTUNITAT, CONVENIÈNCIA I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL .....                            | 28        |
| 1.1. Justificació de l'oportunitat i conveniència de la modificació puntual .....                      | 28        |
| 1.2. Justificació del compliment de les determinacions del TRLUC .....                                 | 29        |
| 2. OBJETE DE LA MODIFICACIÓ .....                                                                      | 30        |
| 3. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA DE MODIFICACIÓ .....                                                      | 30        |
| 3.1. Reordenació dels usos del sector SUDT01-La Miralda .....                                          | 30        |
| 3.2. Reducció de l'edificabilitat i replanteig dels usos residencials i d'activitats econòmiques ..... | 32        |
| 3.3. Replanteig dels usos associats a la clau 16d-AE : Activitat Econòmica .....                       | 32        |
| 3.4. Replanteig dels usos residencial .....                                                            | 32        |
| 3.5. Redefinició de la Trama urbana consolidada del municipi d'Alella .....                            | 33        |
| 4. QUADRE COMPARATIU DE SUPERFÍCIES .....                                                              | 34        |
| 4.1. Taula comparativa de qualificació del sòl .....                                                   | 34        |
| 4.2. Taula comparativa de quantificació del sostre assignat per a usos .....                           | 36        |
| 5. JUSTIFICACIÓ DE LES ZONES VERDES I EQUIPAMENTS .....                                                | 37        |
| 5.1. Justificació qualitativa .....                                                                    | 37        |
| 5.2. Justificació quantitativa .....                                                                   | 37        |
| 6. GESTIÓ .....                                                                                        | 38        |
| 7. AGENDA I PLÀ D'ETAPES .....                                                                         | 38        |
| 7.1. Agenda i plà d'etapes .....                                                                       | 38        |
| 7.2. Condicions derivades del Pla especial d'actuació en situació d'alerta i eventual sequera .....    | 38        |
| 8. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA I INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA .....                         | 38        |
| 9. AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA .....                                                            | 38        |
| 10. AVALUACIÓ AMBIENTAL .....                                                                          | 38        |
| 11. MEMÒRIA SOCIAL .....                                                                               | 39        |
| 12. COMPLIMENT DE L'OBJECTIU DEL DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE .....                           | 39        |
| 13. PERSPECTIVA DE GÈNERE .....                                                                        | 40        |
| 14. SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES .....                                                                      | 41        |
| 15. DOCUMENT COMPRENSIU .....                                                                          | 41        |

|                        |           |
|------------------------|-----------|
| <b>NORMATIVA .....</b> | <b>42</b> |
|------------------------|-----------|

3

MEMÒRIA D'INFORMACIÓ



## 1. ANTECEDENTS

El present document correspon a la modificació del Pla d'Ordenació Urbanístic Municipal (POUM) d'Alella a l'àmbit del sector de sòl urbanitzable delimitat SUDT01-La Miralda, ubicat al sud de l'autovia C-32 i a l'est de la riera d'Alella, que inclou la torre de La Miralda, el tram final del Torrent de la Vall de rials i els terrenys en contacte amb la trama urbana consolidada del municipi del Masnou.

La fitxa *SUDT01.La Miralda* inclosa al volum IV. Polígons i Sectors de planejament del POUM, aprovat definitivament en data de 16 de juliol de 2014, publicat en el DOGC número 6764 de 4 de desembre de 2014, establia el desenvolupament del sector mitjançant Pla Parcial, amb un sostre màxim de 33.126 m2 on predominava àmpliament l'activitat econòmica, repartida en sis subclaus i assignades a zones ubicades tant a nord com al sud del torrent de la Vall de Rials.

En data de març de 2022 es va lliurar per l'aprovació inicial el document del Pla Parcial que desenvolupa les determinacions que es defineixen a la fitxa *SUDT01.La Miralda* el POUM. Aquest document va ser redactat per l'enginyeria Nadico Industrial Management, SL.

Tot i l'aprovació de l'esmentat Pla parcial en data de 14 de juliol de 2022 per la Junta de Govern Local, després d'un procés de treball sobre les al·legacions rebudes i la realització de jornades de participació ciutadana, així com un nou procés de treball entre propietaris i l'Ajuntament, es planteja procedir a una modificació de la fitxa SUDT01-La Miralda del POUM d'Alella que permeti una reordenació dels usos plantejats dintre del sector.

En conseqüència, la present modificació al POUM reflexa els consensos generats i pretén modificar l'ordenació establerta la fitxa SUDT01-La Miralda, amb la voluntat de reservar la franja nord del sector per a un gran parc urbà a l'entorn de la Miralda, eliminant l'assignació de zones al nord del Torrent de la Vall de Rials i augmentant el percentatge i connectivitat dels espais lliures, així com, al mateix temps, reduir sostre, simplificar les subclaus relatives a les zones d'activitat econòmica, eliminar l'ús hotel·ler, industrial i recreatiu, incorporar l'ús comercial, de serveis i oficines als baixos dels edificis residencials, incrementant la proporció de sostre residencial, possibilitant la implantació de la nova modalitat d'allotjaments amb espais comuns complementaris en una porció del sostre residencial, assignar el règim d'arrendament a tot l'habitatge de protecció oficial, i finalment, ampliar la Trama Urbana Consolidada (TUC) i

En aquest sentit, destaca un millor encaix dels usos dins del sector, reduint la pressió edificatòria de l'àmbit i millorant-ne la integració paisatgística i la sostenibilitat mediambiental global del sector, així com una millor relació amb l'entorn.

## 2. CONTINGUT GENERAL I INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓ

El document inclou les determinacions necessàries per a l'ordenació dels terrenys inclosos en el seu àmbit, i, d'acord a la legislació vigent, suposa la 14 º modificació del Pla d'Ordenació Urbana Municipal d'Alella (POUM) vigent.

La present Modificació puntual de POUM a l'àmbit del SUDT01 La Miralda és d'iniciativa pública, promoguda per l'Ajuntament d'Alella, d'acord amb el estableix l'article 76.2 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, en el qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme (en endavant, TRLUC).

## 3. OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ

L'objecte de la modificació puntual de planejament és la modificació de la fitxa del sector SUDT01 La Miralda, per a definir una nova ordenació que distribueixi d'una manera més adient els usos que es volen acollir a dins, garantir la viabilitat pública dels espais verds plantejats i revisi el sostre total.

La modificació que es planteja manté el caràcter d'àrea funcional estratègica plantejada pel article 3.7 del Pla Territorial Metropolità de Barcelona, destinada a l'activitat econòmica, productiva i de serveis, i els objectius generals establerts a la fitxa del POUM.

Com a objectius específics de la modificació es determinen els següents:

- Reordenació del sector SUDT01 La Miralda per a integrar-se de forma adient a la trama urbana ja consolidada i crear un gran parc urbà al nord del torrent de la Vall de Rials que actui com a pulmó verd i integri la torre de La Miralda com a un equipament estratègic .
- Redefinició dels usos indicats al planejament vigent del sector SUDT01 La Miralda.
- Revisió del sostre total d'aprofitament per aconseguir que l'ús residencial sigui dominant, permetre la modalitat d'allotjaments amb espais comuns complementaris, i augmentar el nombre total d'habitatges de protecció oficial, destinant-los a habitatges en règim d'arrendament.
- Modificació de la TUC d'Alella.

Els objectius es materialitzen en la modificació de la fitxa *SUDT01-La Miralda*, la qual s'inclou al *Volum IV. Polígons i sectors de planejament. Actuacions Aïllades* del la documentació del POUM d'Alella.

## 4. REDACCIÓ

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

## 5. MARC LEGAL I TRAMITACIÓ

### 5.1. Marc legal

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

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer. (en endavant, TRLUC).
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (en endavant, RLUC).
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

- Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Alella, aprovat definitivament el 16 de juliol de 2014 i publicat al DOGC número 6764 de 4 de desembre de 2014 (en endavant, POUM).

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

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

- En el cas de l'article 117.3 del RLUC, no són obligatòries les actuacions preparatòries assenyalades a l'article 101.1 punts b) i c) corresponents al programa de participació ciutadana i subjecció a informació pública de l'avanç en el cas de modificacions de l'instrument de planejament, segons indica l'apartat 2 del mateix article.
- Segons el que indica l'article 96.c) del TRLUC, la modificació d'instruments de planejament urbanístic que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos ja establerts, resten subjectes a les particularitats que estableixen els articles 99 i 100. Aquestes modificacions són aprovades definitivament pel conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques, amb l'informe previ favorable de la comissió territorial d'urbanisme competent i de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya.

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

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

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

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

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

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

### Avaluació ambiental

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

En aquest cas, donat que es una modificació que afecta el desenvolupament de planejament derivat d'un PUM ja sotmès a Avaluació Ambiental, entra dins dels supòsits del apartat a), punt quart Disposició Addicional Vuitena de la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, i no procedeix l'avaluació ambiental. No obstant, a efectes d'estudi i determinació de directrius internes aquest document s'acompanya d'un document d'Estudi Ambiental.

### Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada

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

En concret, l'article 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada determina els supòsits de quan s'ha d'incloure l'estudi com a document independent dins de la modificació. Donat que es la present modificació no es troba dins de la casuística de l'apartat 3.4 del present article, ja que la modificació no inclou implantacions singulars, no s'estima necessària la inclusió d'un estudi d'avaluació de la mobilitat generada. Aquest serà d'obligatòria inclusió al Plà Parcial que desenvolupi el sector.

No obstant, s'ha estimat convenient incloure l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada, que es troba inclosa dintre del conjunt documental de la present modificació.

#### Contingut de la Modificació Puntual del POUM

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

1. Document Unitari:
  - Memòria d'informació i d'Ordenació
  - Normativa Urbanística
  - Plànols d'informació i ordenació
  - Annexos
  - Avaluació econòmica
  - Memòria social
2. Estudi Ambiental
3. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada.
4. Document comprensiu

#### **6. SITUACIÓ I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL I AJUST DE LÍMITS**

##### **6.1. Àmbit de la modificació puntual**

La present modificació de POUM pertany al sector definit pel planejament vigent com a SUDT01 La Miralda, el qual se situa a la banda sud de l'autopista C-32 al municipi d'Alella, municipi situat a la comarca del Maresme, província de Barcelona.

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

La superfície total de l'àmbit de la modificació es de 116.724,15 m<sup>2</sup>.

Els usos principals que es troben als terrenys compresos dins del sector són, majoritàriament, erms. Al nord de l'àmbit se situa el conjunt arquitectònic de “La Miralda”, protegit pel Catàleg de Patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella i a la part sud un conjunt edificatori sense gaire interès, que conforma una edifici residencial amb diversos coberts i hivernacles i una activitat de rentat de vehicles.



*Situació de l'àmbit de la Modificació Puntual de POUM a l'àmbit del SUDT01-La Miralda*

##### **6.2. Ajust de límits**

La modificació abasta a tota la superfície del sector de La Miralda. Aquest sector té una superfície de 112.660 m<sup>2</sup>, segons planejament, i una superfície de 116.724,15 m<sup>2</sup> segons la realitat física contrastada amb topogràfic. Aquesta augment de superfície correspon al 3,6% de la superfície del sector original, de manera que es compleixen les determinacions que s'estableixen a l'article 20. *Precisió de límits* de les normes urbanístiques del POUM, al realitzar els ajustos corresponents.

## 7. PLANEJAMENT VIGENT

### 7.1. Planejament Territorial

El POUM d'Alella determina a la seva memòria els diferents plans d'ordenació del territori de rang superior al planejament urbanístic del municipi, els qual són:

- Pla Territorial General de Catalunya
- Pla d'Infraestructures del Transport a Catalunya
- Pla d'Espais d'Interès Natural de Catalunya
- Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner
- Pla Territorial Metropolità de Barcelona

#### 7.1.1. Pla Territorial General de Catalunya

El Pla Territorial General de Catalunya (PTGC) va ser aprovat per la Llei 1/1995, de 16 de març, i és l'instrument que estableix els objectius d'equilibri territorial de Catalunya tot definint sis àmbits d'aplicació basats en la funcionalitat territorial, aquests sis àmbits són els plans territorials parcials.

La necessitat de gestionar el territori català de forma conjunta, evitant les disfuncionalitats que s'havien donat pels creixements extensius, fa que des de la Generalitat de Catalunya s'impulsi el Programa de Planejament Territorial. Els objectius principals del qual són assegurar la sostenibilitat ambiental, l'eficiència funcional i la cohesió social.

Sota aquestes premisses es desenvolupen diferents Plans Territorials Parciais (PTP), un per cada àmbit territorial de Catalunya, amb uns criteris comuns que regiran les determinacions de dits documents.

Determinacions que cal entendre com estratègiques i que s'hauran de concretar mitjançant altres documents de planejament de caràcter urbanístic.

Els criteris sota els quals es desenvolupen els PTP són els següents:

1. Afavorir la biodiversitat del territori i mantenir la matriu biofísica del territori
2. Protegir els espais naturals, agraris i no urbanitzables en general com a components d'ordenació del territori.
3. Preservar el paisatge com a un valor social i un actiu econòmic del territori.
4. Moderar el consum de sòl.
5. Afavorir la cohesió social del territori i evitar la segregació espacial de les àrees urbanes.
6. Protegir i potenciar el patrimoni urbanístic que vertebrava el territori.
7. Facilitar una política d'habitatge eficaç i urbanísticament integrada.
8. Propiciar la convivència d'activitats i habitatge a les àrees urbanes i racionalitzar la implantació de polígons industrials o terciaris.
9. Aportar mesures de regulació i orientació espacial de la segona residència.
10. Vetllar pel caràcter continu i compacte dels creixements.

11. Reforçar l'estructura nodal del territori a través del creixement urbà.
12. Fer de la mobilitat un dret i no una obligació.
13. Facilitar el transport públic mitjançant la polarització i compactació del sistema assentaments.
14. Atendre especialment la vialitat que estructura territorialment els desenvolupaments urbans.
15. Integrar Catalunya en el sistema de xarxes urbanes i de transport europees mitjançant infraestructures de transport concordants amb la matriu territorial.

Aquests criteris es refereixen a tres qüestions diferenciades, sobre les que el planejament territorial estableix les seves determinacions. Es tracta del sistema d'espais oberts, el sistema d'assentaments i les infraestructures de comunicació; aquest són els tres eixos bàsics que es tenen en compte per planificar el desenvolupament dels diferents àmbits territorials.

#### 7.1.2. Pla d'Infraestructures del Transport de Catalunya

El Pla d'infraestructures de transport de Catalunya (PITC) va ser aprovat l'any 2006 amb l'objectiu de definir de manera integrada la xarxa d'infraestructures viàries, ferroviàries i logístiques necessàries per a Catalunya amb l'horitzó temporal de l'any 2026, i té el propòsit d'ampliar-lo amb la resta d'infraestructures, portuàries i aeroportuàries a curt termini, per tal de constituir un pla complet d'infraestructures de Catalunya.

EL PITC va preveure, en l'eix del Maresme, el desplaçament cap al corredor de la C-32 del tram de l'N-II entre Montgat i Arenys de Mar amb doble calçada. També relativitza la jerarquia de la carretera BP-5002, que passa de ser considerada via ràpida pel planejament anterior a quedar incorporada dins la xarxa viària comarcal, sense definir-ne ni el traçat ni un calendari per la seva execució, com tampoc no ho feia el Pla de carreteres. L'enllaç amb el Vallès Oriental es realitza per la C-60 entre Mataró i Granollers i la carretera de la xarxa secundària entre Arenys de Mar i Sant Celoni, C-61.

Respecte a la xarxa ferroviària, el PITC, preveu una variant, la 3f per a la línia R1 de Rodalies al Maresme, la qual permeti donar centralitat a les estacions i eliminar la barrera que actualment suposa el ferrocarril respecte l'accés al mar.





Fragment plànol Proposta Xarxa viària del PITC. Font: PITC

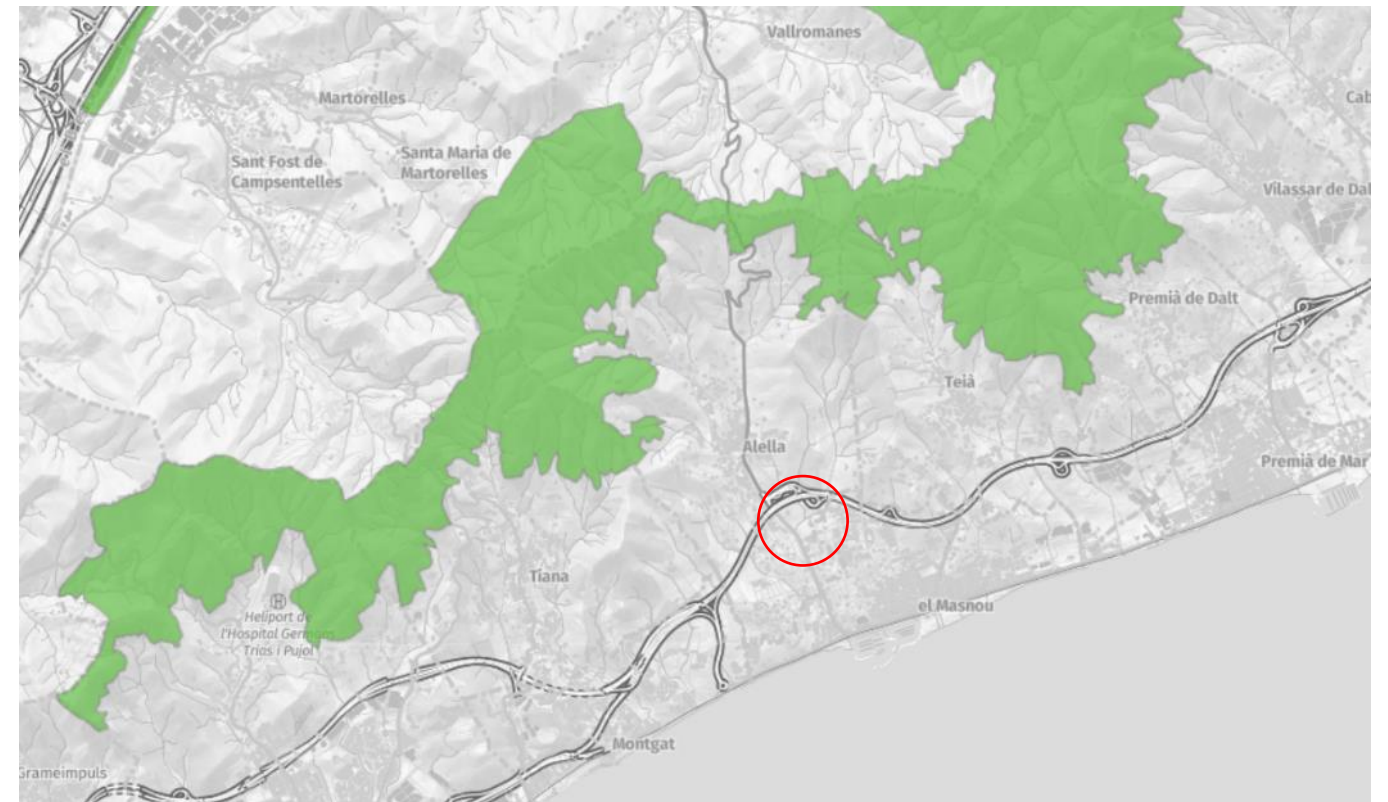
### 7.1.3. Pla d'Espais d'Interès Natural de Catalunya

El Pla d'Espais d'Interès Natural (PEIN) estableix la xarxa d'espais naturals protegits a Catalunya, amb l'objectiu de conservar el patrimoni geològic, els hàbitats i els ecosistemes més representatius i més ben conservats del nostre país.

El PEIN va ser aprovat pel Decret 328/1992, de 14 de desembre, tot i així, des d'aleshores s'han aprovat, per decret, modificacions puntuals de les normes i dels límits com també ampliacions o incorporacions de nous espais. Així mateix, cal tenir en compte que l'aprovació de nous espais de protecció especial o la designació de zones especials de conservació o de zones d'especial protecció per a les aus en relació amb la xarxa Natura 2000, comporten l'ampliació automàtica del PEIN. En aquest sentit, l'Acord de Govern 112/2006, de 5 de setembre, pel qual es designen Zones d'Especial Protecció per a les Aus (ZEPA) i s'aprova la proposta de Llocs d'Importància Comunitària (LIC) i acords concordants va comportar una ampliació important del PEIN.

Jurídicament, el PEIN té els orígens en la determinació legal que fa la Llei 12/1985, de 13 de juny, d'espais naturals, la qual va ser modificada per la Llei 12/2006, de 27 de juliol, de mesures en matèria de medi ambient.

Segons l'Hipermapa dels Espais Naturals de Catalunya de la Generalitat, el municipi d'Alella es troba dins del PEIN de la Conreria – Sant Mateu – Céllecs.



Afecció de PEIN al municipi d'Alella respecte a la situació del àmbit de la present modificació..  
Font: Hipermapa dels Espais Naturals de Catalunya.

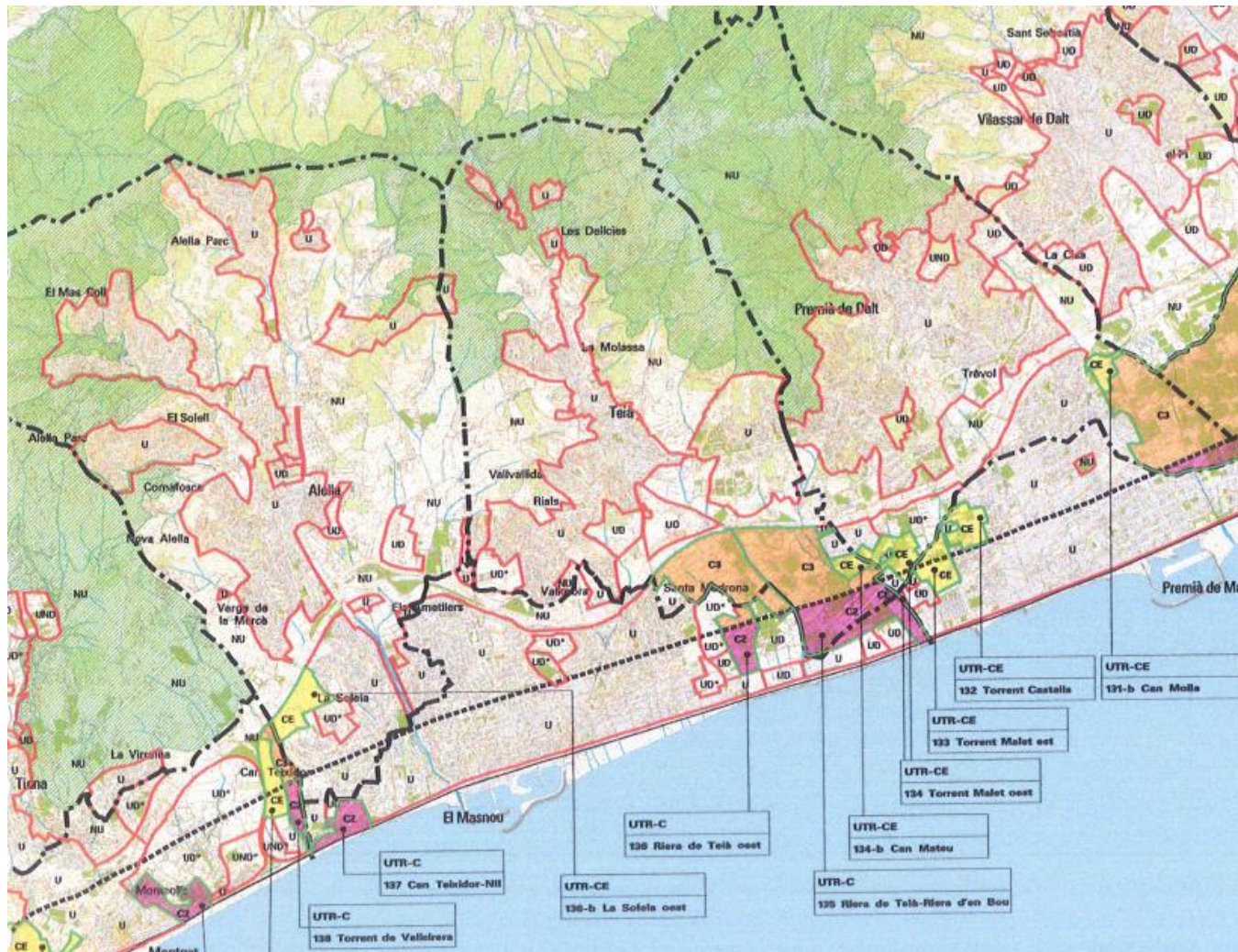
### 7.1.4. Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner

El Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner (PDUSC), es va aprovar definitivament el 25 de maig de 2005, el qual protegeix la pràctica totalitat del sòl no urbanitzable i del sòl urbanitzable no delimitat situats dins els 500 metres d'amplada de la línia de costa, aplicada en projecció horitzontal terra endins, des de l'atermenament del domini públic marítim – terrestre, en tot el litoral de Catalunya, més els àmbits exteriors a l'esmentada franja incloses les àrees que el Pla director considera important protegir i preservar per l'alta qualitat ambiental, el patrimoni cultural i paisatgístic i la seva configuració com a element essencial en el desenvolupament econòmic.

En data d'1 d'agost de 2014 es va aprovar definitivament la modificació dels dos instruments del pla director PDUSC-1 i PDUSC-2 per a la modificació i unificació de les normes d'ambdós instruments.

Dins del municipi d'Alella el pla va incloure únicament sector *UTR-CE. 136-b La Soleia oest*, la categoria UTR-CE correspon a Sòl Costaner Especial el qual es correspon amb el sòl no urbanitzable i urbanitzable no delimitat sense Programa d'Actuació Urbanística o Pla Parcial de delimitació vigents, el qual d'acord amb el que estableix la normativa del PDUSC no ha de passar necessàriament a ser sòl no urbanitzable costaner.





Fragment plànol ordenació 14. Règim urbanístic del sòl. Font: PDUSC-1

### 7.1.5. Pla Territorial General de Catalunya

El Pla Territorial Metropolità de Barcelona, aprovat definitivament el 20 d'abril de 2010, i publicat al DOGC el 12 de maig de 2010, s'estructura entorn a tres sistemes bàsics del territori: el sistema d'assentaments urbans, el sistema d'espais oberts i el sistema de les infraestructures de mobilitat.

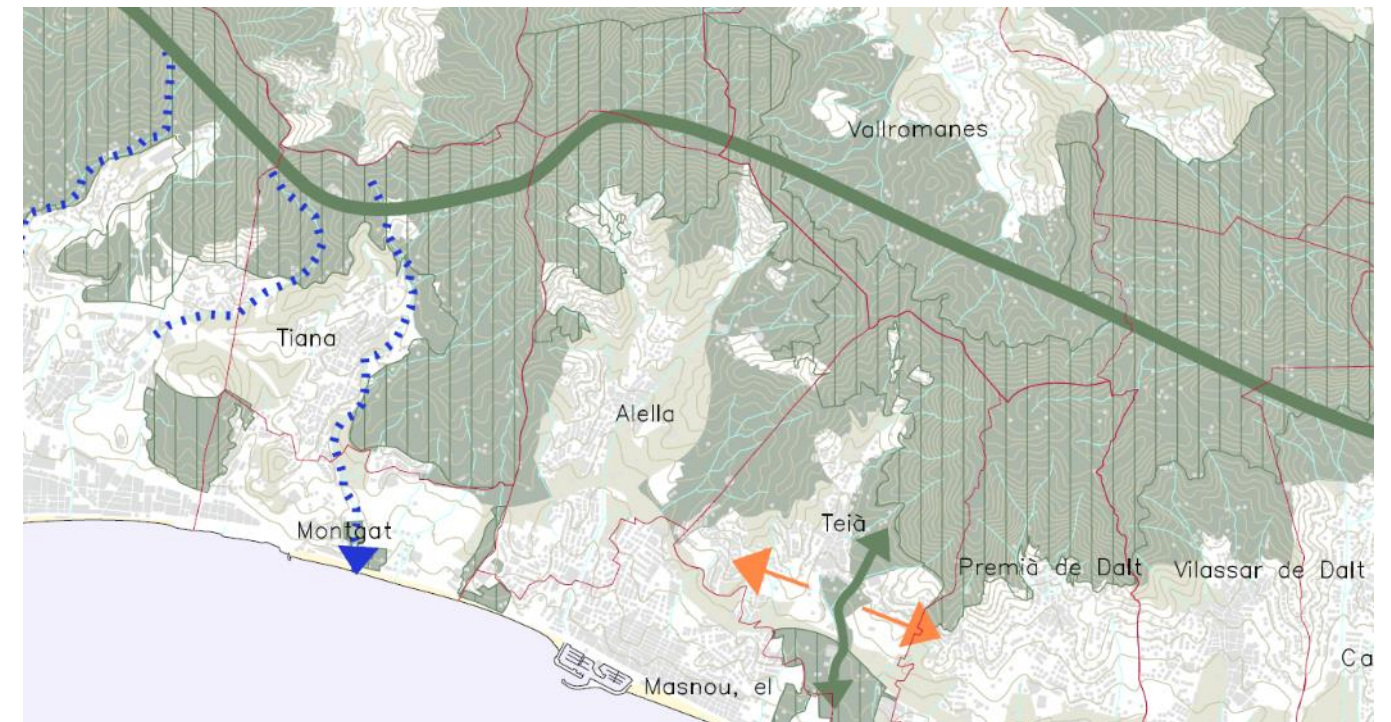
### Sistema d'espais oberts

L'àmbit de la modificació se situa majoritàriament dins d'espais classificats com a **espais de protecció preventiva**. Segons l'article 2.8 de les Normes d'Ordenació Territorial (NOT) en la definició d'aquests espais s'inclouen els *espais classificats com a no urbanitzables en el planejament urbanístic que no hagin estat considerats de protecció especial, però als quals es reconeix, en conjunt, un valor ambiental o paisatgístic així com, sovint, la seva condició d'espai de transició entre els assentaments urbans i els espais oberts de protecció especial. El Pla considera que cal protegir preventivament aquests espais, sense perjudici que mitjançant el*

*planejament d'ordenació urbanística municipal, i en el marc que les estratègies que el Pla estableix per a cada assentament, es puguin delimitar àrees per a ésser urbanitzades i edificades, si s'escau.*

Segons l'article 2.9 de les NOT sobre regulació s'estableix a l'apartat 2 el següent:

2. Els plans d'ordenació urbanística municipal poden, si s'escau, **classificar com a urbanitzables** les peces d'espais de protecció preventiva que tinguin la localització i la proporció adequades en funció de les opcions d'extensió urbana que el Pla d'ordenació urbanística municipal adopti d'acord amb les estratègies de desenvolupament urbà que en cada cas estableix el Pla i **tenint present els valors naturals, ambientals i/o agraris a conservar**. En cas que calgui transformar espais de protecció preventiva serà necessari analitzar amb detall els valors que hi concorren i cercar la compatibilització màxima de les actuacions amb el manteniment dels elements i valors de major interès, de forma especial en els espais qualificats com d'elevat interès a l'annex 3 de l'Informe de Sostenibilitat Ambiental.



Fragment plànol 1.2 Espais oberts. Proposta. Font: PTMB

## Sistema d'assentaments urbans

Tot i incloure part dels terrenys del sector en sòl de protecció preventiva, el sistema d'assentaments urbans marca l'àmbit del sector com a nova centralitat urbana dins de les seves estratègies urbanes en els continus urbans intermunicipals.



Aquesta nova centralitat urbana es defineix a les NOT a l'article 3.10 de la següent manera:

#### Article 3.10 Noves centralitats urbanes

1. El Pla estableix regulacions per a aquelles noves peces urbanes que, tenint unes bones condicions d'accessibilitat global, poden assolir un paper de centre urbà al servei d'àmbits territorials més grans. (...)

2. Els plans urbanístics han de desenvolupar les àrees corresponents a aquesta estratègia, d'acord amb els objectius corresponents a les àrees estratègiques de transformació i extensió urbana i han de prestar **especial atenció** a:

- La localització d'equipaments públics, col·lectius, de tipus comercial i de lleure d'escala superior a la local.

- L'establiment d'àrees d'activitat econòmica que requereixin un elevat nivell d'accessibilitat amb transport públic i un ús intensiu del sòl.

3. El Pla estableix aquesta estratègia com a alternativa a l'aparició de noves àrees especialitzades terciàries o de serveis, separades dels teixits urbans existents a les ciutats metropolitanes. Les noves centralitats urbanes **han de complir les següents condicions**:

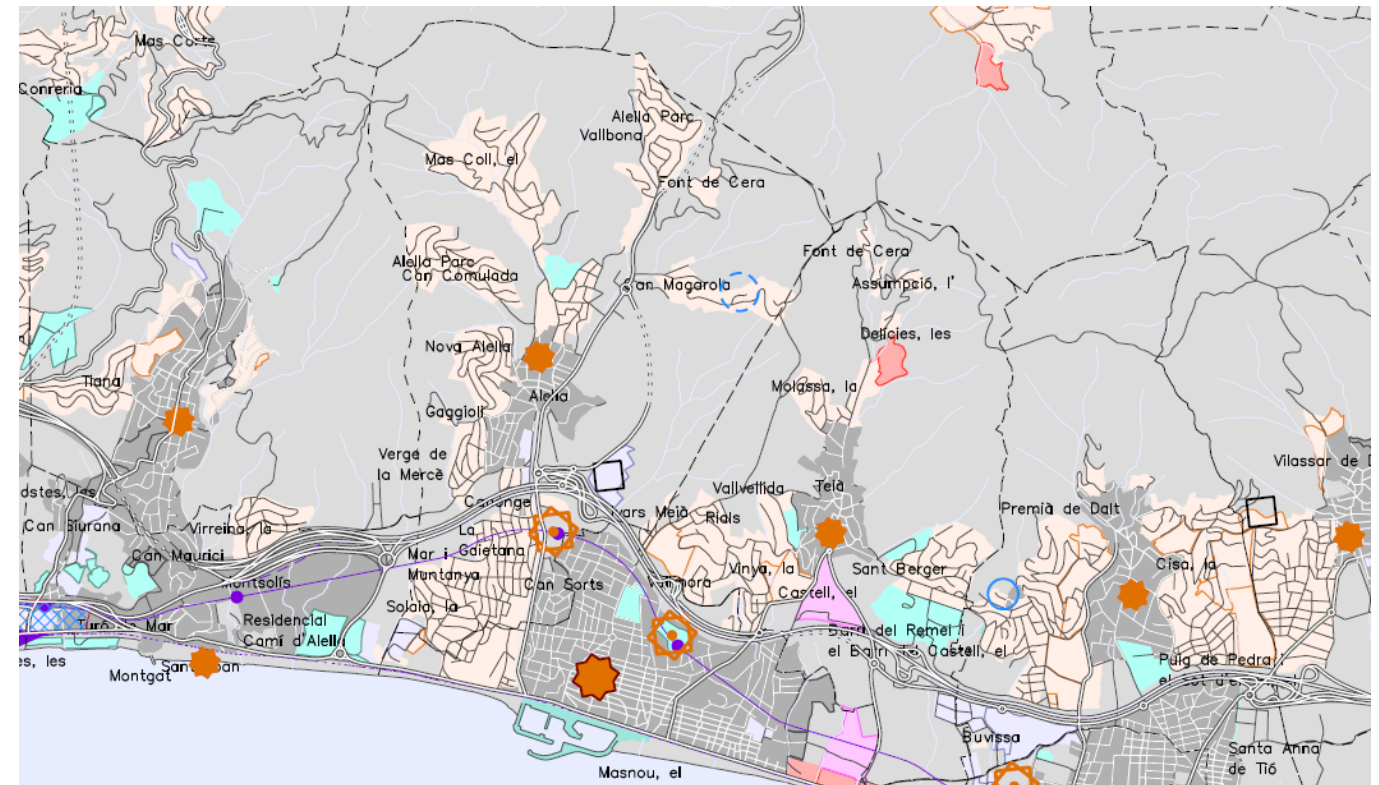
- Ser complementàries, contigües i integrables amb els teixits urbans existents i/o amb les seves extensions.

- Tenir un bon nivell d'accessibilitat amb el transport públic d'alta capacitat de les xarxes existents o proposades pel Pla.

4. El planejament urbanístic ha de definir en cada cas els usos i intensitats a establir en funció de les necessitats del seu entorn urbà, el veïnatge amb els espais oberts i el seu nivell d'accessibilitat. Els sectors afectats **han de tenir, com a mínim, un coeficient d'edificabilitat mínim del 0,6**. Aquest mínim no s'ha d'aplicar obligatòriament al sòl de sistemes generals ja definits pel planejament urbanístic que forma part del sector.

5. Els usos a localitzar a les àrees de nova centralitat tindran una capacitat d'atracció i un abast territorial proporcionats al nivell d'accessibilitat del node, més alt als principals intercanviadors de transport públic que a la resta de nodes del sistema de transport públic.

Per tant, tal com s'estableix al PTMB el sector de La Miralda pretén donar compliment a les determinacions establertes per a les noves centralitats urbanes incorporant un nou pol atractor d'activitats tant comercials i econòmiques, com de lleure i equipaments, en relació amb el teixit urbà existent adaptant-se i donant final a aquesta part del municipi de cara al torrent de Rials, parant atenció als valors naturals i patrimonials de l'entorn.



Fragment plànol 2.3 Sistema Urbà. Estratègies urbanes. Font: PTMB

#### Sistema d'infraestructures de mobilitat

En matèria de mobilitat es proposa com a actuació per a infraestructures viàries i de transport públic la creació d'una plataforma BUS-VAO al corredor de la C-32. A més, es preveu el trasllat a l'interior de la línia ferroviària del Maresme entre Barcelona i Mataró i una estació a la zona del sector.

En relació a les infraestructures viàries, al municipi d'Alella, les actuacions se situen com a estructurants secundàries sent la millora i variants de la carretera BP-5002 i una nova via distribuïdora de la C-32 Montgat-Calella.



Fragment plànol 3.2 Infraestructures ferroviàries i de transport públic. Actuacions.(Esquerra)  
/ Fragment plànol 3.4 Infraestructures viàries. Actuacions (Dreta) . Font: PTMB

7.2. Planejament urbanístic vigent

7.2.1. Planejament vigent d'Alella

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

L'àmbit de la modificació pertany al sector SUDT01 La Miralda, les condicions que el POUM defineix per al desenvolupament del present sector es defineixen a la corresponent fitxa, la qual s'inclou al *Volum IV. Polígons i sectors de planejament. Actuacions Aïllades* del la documentació del POUM d'Alella. A continuació s'adjunta la fitxa urbanística del sector:

| LA MIRALDA                                                                      | CODI: SUDT-1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| SUDT01 – La Miralda                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Sòl urbanitzable delimitat<br>Terciari productiu, oficines, serveis i comercial |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 1.- Àmbit:                                                                      | <p>Sector de 112.660 m², 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.</p> <p>Localització: plànol P4. Sectors i polígons de planejaments. Escala 1/5000.<br/>plànol P5 Qualificacions urbanístiques. Escala 1/2000.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 2.- Objectius:                                                                  | <p>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.</p> <p>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,</p> <p>Destinar sòl a la implantació d'usos comercials, hotelers, recreatius i de restauració per tal d'impulsar la diversificació d'usos locals.</p> <p>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.</p> <p>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.</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>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>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>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>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</p> |
| 3.- Condicions d'ordenament:                                                    | <p>L'ordenació del sector ha de recollir els objectius abans esmentats.</p> <p>Superfície:<br/>Parcel·la mínima:<br/>Ordenació:<br/>Tipologia:<br/>Sostre total màxim:<br/>Usos admesos:</p> <p>Aprofitament cessió:</p> <p>Reserva de sistema fe:<br/>zonificació.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

d'aigua situats a l'entorn del conjunt constitueixen el parc del Canonge. contribuirien a estructurar principal.

Reservar sòl per a situada a un extrem d'està apartat de l'acció comunicat amb tot l'en

Construir un nou pont Miralda a través del vialitat local entre els d

Garantir els enllaços Maresme. La nova via Masnou. La via urban rotonda nord del sect Constanza també con

Millorar la connectivitat intermunicipal.

Garantir la inserció de Sors, així com la cont del Canonge situats a

Urbanitzar i garantir la ambientals i de sosten

Possibilitar el desenvolupament de totes les d'urbanisme, fet pel sector, en el marc del

Delimitació d'una àrea desenvolupament del residencial consolidat



#### 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 m² | 19,53%         |
| Hidrogràfic:        | Clau 2: 4.388 m²  | 3,89%          |
| Serveis tècnics:    | Clau 3: 5.863 m²  | 5,20%          |
| Espais lliures:     | Clau 4: 36.342 m² | 32,26%         |
| Equipaments:        | Clau 5: 5.821 m²  | 5,17%          |
| Protecció sistemes: | Clau 6: 6.184 m²  | 5,49%          |
| <b>TOTAL</b>        | <b>80.597 m²</b>  | <b>71,54 %</b> |

##### Sistemes de cessió per la implantació dels usos del sector:

|                     |                   |               |
|---------------------|-------------------|---------------|
| Viari:              | Clau 1: 21.999 m² | 19,53%        |
| Hidrogràfic:        | Clau 2: 4.388 m²  | 3,89%         |
| Serveis tècnics:    | Clau 3: 3.520 m²  | 3,12%         |
| Espais lliures:     | Clau 4: 31.211 m² | 27,70%        |
| Equipaments:        | Clau 5: 3.540 m²  | 3,14%         |
| Protecció sistemes: | Clau 6: 5.625 m²  | 4,99%         |
| <b>TOTAL</b>        | <b>70.283 m²</b>  | <b>62,39%</b> |

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

|                     |                   |              |
|---------------------|-------------------|--------------|
| Serveis tècnics:    | Clau 3: 2.343 m²  | 2,08%        |
| Espais lliures:     | Clau 4: 5.131 m²  | 4,55%        |
| Equipaments:        | Clau 5: 2.281 m²  | 2,02%        |
| Protecció sistemes: | Clau 6: 559,00 m² | 0,50%        |
| <b>TOTAL</b>        | <b>10.314 m²</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.<br>(inclosos els elements tècnics de coberta) |
| Ocupació:                     | Determinar per Pla parcial segons tipologia                                                         |
| Separacions a llindars:       | Determinar per Pla parcial segons tipologia                                                         |

| <u>Qualificacions</u> | <u>Sòl</u>    | <u>Percentatge</u> |
|-----------------------|---------------|--------------------|
| 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>      |

- Aprovació inicial –

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 m². .

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

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 | 16d-AE:      | 10.326 m²st  |

*Urbanística del sector SUDT01-La Miralda. Font: POUM*

Les qualificacions urbanístiques de zones que es plantegen al sector són la clau 11d. Volumetria definida en desenvolupament del POUM i la clau 16d. Productiu: oficines, comercial, restauració i serveis. Edificació a definir dins d'un sector POUM. En el cas dels sistemes s'inclouran les zones verdes, clau 4; equipaments, clau 5; la protecció de sistemes i infraestructures, clau 6; els serveis tècnics, clau 3 i la vialitat, clau 1, i la doble clau 4/6 zona verda i reserva de sistemes, escaients en funció de les cessions del sector per tal d'assolir els objectius esmentats a la fitxa del sector.

#### Qualificacions urbanístiques de les zones del sector

El sector qualifica la zona residencial amb la clau 11d. Volumetria definida en desenvolupament del POUM, aquesta clau queda definida als articles 222 al 226 de la normativa del POUM on, es determinen les següents característiques aplicables al sector:

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

*(...) La qualificació “Volumetria definida” clau 11, forma part del sòl urbà consolidat, s'assigna als solars 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 cada subclau urbanística amb paràmetres com, ocupació, volumetria, sostre, densitat i condicions d'aprofitament resultants de la concessió de la llicència corresponent.*

*(...)*

*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*

*En 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.*

*(...)*

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

*(...)*

##### **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 haurà de respectar els estàndards de la fitxa corresponent i la seva regulació.*

#### **Article 226. Condicions d'aparcament i usos admesos**

##### **1. Condicions d'aparcament**

*Les condicions generals dels aparcaments a les subzones amb la qualificació “Volumetria definida” clau 11, s'estableixen de forma genèrica per cadascun dels usos a l'article 130 dins el Títol II “Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús”.*

*No s'estableixen paràmetres particulars d'aparcaments a les subzones “Volumetria definida” clau 11. Aquelles edificacions que no puguin allotjar l'aparcament dels vehicles que li són preceptius dins del propi solar faran les reserves en altres edificacions, o haurà 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 subsòl de l'espai lliure de parcel·les per assolir els estàndards mínims normatius del pla. Caldrà tramitar un pla de millora urbana per al seva implantació i per la seva integració amb l'entorn. Per la seva implantació caldrà complir les mateixes determinacions de l'article 209, que regula els aparcament(sic.) a la qualificació “Casa amb jardí” clau 8,.*

##### **2. Usos admesos**

*Els paràmetres particulars de les condicions generals dels usos admesos, principals i complementaris de les subzones de la qualificació “Volumetria definida” clau 11 del sòl urbà són els següents:*

*(...) – En la qualificació “Volumetria definida en desenvolupament del POUM” clau 11d, s'admeten els usos i les determinacions del planejament derivat corresponent, segons la fitxa urbanística de cada sector i la seva normativa.*

En el cas de la clau 16. Productiu: oficines, comercial i serveis, la fitxa del sector estableix diferents subclaus pel sector a partir de la subclau 16d. Edificació a definir dins d'un sector POUM, les quals són:

- 16d – AE: Oficines i serveis
- 16d – AE/I: Oficines serveis i industrial I
- 16d – AE/C: Oficines, serveis i comercial (màxima 800 m<sup>2</sup> comercial en planta baixa)
- 16d – C/AE: Comercial, restauració, recreatiu i oficines
  
- 16d – H/AE: Hoteler, restauració i oficines

Les determinacions per a la clau 16 queden definides dels articles 249 al 255 de la normativa POUM de les quals són d'aplicació en el sector:

#### **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 aprofitament a mantenir i ampliar.*



*(...) 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:*

*(...) – Per altra banda, el sector de sòl urbanitzable delimitat, Sud T1 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.*

#### **Article 253. Condicions d'ús i aparcaments**

*Els paràmetres i disposicions comuns dels usos i aparcaments de les subzones del 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”.*

#### **Article 254. Usos Admesos**

*En les subzones “Productiu d'oficines, comercial i serveis” clau 16 s'admeten els usos següents:*

- Comercial
- Oficines
- Restauració
- Serveis tècnics
- Aparcament

#### **Article 255. Condicions compositives, dels materials i instal·lacions**

*Les façanes i les mitgeres vistes es tractaran amb el mateix i rebran el mateix tractament de la façana. (...)*

*Tant a la clau 11d com la 16d les condicions de parcel·lació i edificació queden determinades pel planejament derivat corresponent donant compliment a la fitxa urbanística del sector.*

*Respecte a les reserves d'habitatge protegit la fitxa del sector dona compliment a l'article 57.3 del TRLUC en el qual s'indica el següent:*

#### **Article 57. Plans d'ordenació urbanística municipal**

*(...) 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.*

En aquest cas, el present Pla Parcial contempla una reserva del 40% del sostre residencial destinat a habitatge de protecció general, repartits entre un 20% HPO General qualificat amb la clau 11hp, 10% HPO concertat qualificat amb la clau 11hp i 10% HPO concertat qualificat amb la clau 11hp (SIC).

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

Dins de la redacció del POUM es redactà, com a volum VI, el Catàleg de Patrimoni Històric, Artístic, Cultural i Mediambiental d'Alella. En el present document s'identifiquen dins del sector SUDT01 La Miralda els següents elements:

- ARQ052. LA MIRALDA. Classificat com a Bé Cultural d'Interès Local (BCIL). Tipus de protecció: integral.
- ETN112. MOLÍ DE LA MIRALDA. Classificat com a Bé Cultural d'Interès Local (BCIL). Tipus de protecció: integral.
- ETN113. MOLÍ DE CAN TORRES. Bé Cultural de Protecció. Tipus de protecció: documental.
- MED016. ALOC DEL TORRENT DE RIALS. Element mediambiental. Marge dret del torrent de Rials, uns 140 metres cap al sud des del creuament d'aquest torrent amb l'autopista C-32. Bé Cultural de Protecció (BCP). Tipus de protecció: paisatgística.
- ETN055. MURS DE TANCA. Murs i parets de bancal o contenció al costat del torrent per tal de protegir els camps de les avingudes sobtades d'aigua. Bé Cultural de Protecció (BCP). Tipus de protecció: documental.

En el cas de l'element arquitectònic catalogat com ARQ052.LA MIRALDA i ETN112. MOLÍ DE CAN TORRES es determina un entorn de protecció al voltant. Respecte a l'entorn de l'element ARQ052 la fitxa determina el següent:

- *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.*

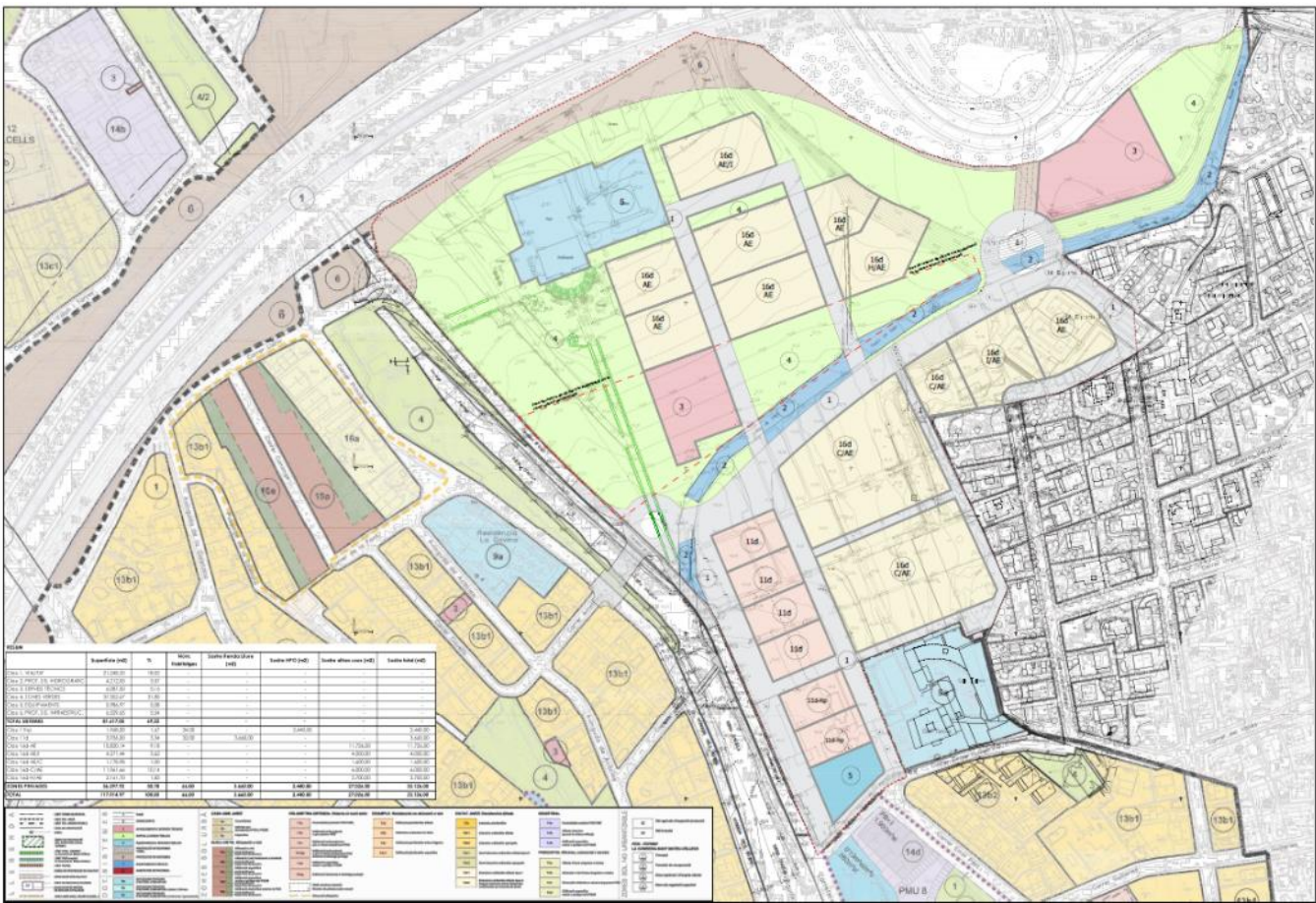
En el cas del molí de Can Torres, ETN112, la fitxa no determina una protecció expressa per a l'entorn però indica que es vincula la fitxa ARQ052. LA MIRALDA.

El plànol P7.8 del POUM determina la zona de protecció dels BCIL a l'àmbit del sector de La Miralda amb els elements protegits:





Fragment plànol P.7.8.Catàleg de patrimoni, catàleg de masies en SNU, inventari de construccions en SNU, Xarxa viària rural. Font: POUM Alella



Plànol O.1 Zonificació. Font: Pla Parcial Urbanístic Sector SUDT1 – La Miralda. Nadico

### 7.2.3. Aprovació inicial Pla Parcial SUD.T1 La Miralda

El data de març 2022 es va lliurar el document per a l'aprovació inicial del sector que desenvolupa les determinacions que es defineixen a la fitxa SUDT01.La Miralda el POUM. Aquest document va ser redactat per l'enginyeria Nadico Industrial Management, SL.

La proposta realitza una ordenació donant continuació amb els carrers del Vallès i del Penedès del municipi del Masnou i amb el carrer Emili Polit d'Alella. Proposa la connexió amb la banda oest de la riera d'Alella a partir de la construcció d'un pont per a vianants situat al carrer de les Camèlies i una connexió viària amb el carrers dels Ametllers on es disposarà d'una rotonda que unirà amb la part residencial, industrial i comercial de la banda est del sector, amb la banda d'activitat econòmica de la banda nord del torrent Fondo de Rials i amb la connexió amb l'autopista C-32.

La zona residencial se situa de forma longitudinal a la carretera BP-5002 Masnou- Granollers, conformada per blocs plurifamiliars de PB+3. A la banda est del sector per sota del torrent de Fondo de Rials se situa l'activitat econòmica destinada a comercial, restauració, recreatiu, industrial i oficines i serveis. La banda nord del torrent, predominen les zones verdes, les zones de protecció del sistema d'infraestructures, la protecció de l'element catalogat de La Miralda com a equipament, els serveis tècnics i les activitat econòmiques d'oficines, serveis, d'hotel i restauració.

La Junta de Govern Local en sessió ordinària celebrada el dia 14 de juliol de 2022 va aprovar inicialment el Pla parcial urbanístic. L'expedient va estar promogut per l'Associació Administrativa de Cooperació Provisional de Sector "SUDT-01" La Miralda i tramès per l'Ajuntament d'Alella.

Durant el període d'informació pública es va rebre una al·legació de l'ajuntament del Masnou i es van rebre els informes sectorials següents:

- 19 de setembre de 2022. Direcció General de Comerç. Departament d'Empresa i Treball.
- 6 d'octubre de 2022. Direcció General d'Indústria. Departament d'Empresa i Treball.
- 10 d'octubre de 2022. Autoritat del Transport Metropolità. Àrea de Barcelona.
- 18 d'octubre de 2022. Agència Catalana de l'Aigua (ACA).
- 28 d'octubre de 2022. Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Barcelona (OTAA). Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural.
- 15 de desembre de 2022. Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona.

Respecte a l'al·legació presentada per l'ajuntament del Masnou, l'al·legant considera que el projecte "no respon en quant a ús ni a forma a l'entorn on s'ubica", en els següents termes:

- No es realitza un tractament respectuós de l'últim tram del torrent de la Vall de Rials.



- La distribució de les diferents zones i usos, amb predominança de l'activitat econòmica, no resol l'integració del teixit residencial de baixa densitat existent i pot provocar problemes de mobilitat i de convivència entre usos.

Respecte als informes rebuts informen favorablement excepte en un dels punts de l'informe de la Direcció General de Comerç en el qual s'indica que s'informa desfavorablement la proposta de la modificació de l'àmbit de la Trama Urbana Consolidada (TUC) donat que l'ús residencial del sector no és el dominant segons el que indica l'article 7 del Decret 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.

També s'estableixen certes consideracions a complir per a informar favorablement en el cas dels informes de l'OTAA i de la Comissió Territorial d'Urbanisme les quals són:

#### Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Barcelona

Vistes aquestes circumstàncies, i un cop fetes les consideracions exposades en els apartats anteriors, s'informa sobre el Pla parcial urbanístic SUD.T1 La Miralda, al terme municipal d'Alella, en el sentit següent:

- Caldrà promoure, amb l'autorització prèvia de l'Agència Catalana de l'Aigua, la revegetació amb espècies autòctones de ribera dels marges i/o espais lliures confrontants amb el torrent de la Vall de Rials, tot eliminant, alhora, les espècies al·lòctones existents (canya, etc.).
- Caldrà programar les obres previstes en èpoques que no interfereixin amb el cicle biològic de la fauna protegida. En cas que s'afecti alguna espècie protegida o se n'identifiqui algun niu o cau, caldrà notificar-ho al Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural. Alhora, caldrà promoure la conservació d'aquells elements que puguin facilitar la nidificació, cria o refugi d'espècies de fauna protegida que s'identifiquin en les construccions a preservar.
- Caldrà evitar, sempre que sigui possible, que les edificacions o altres actuacions que es prevegin en les parcel·les 9 i 18 (claus 16d-AE i 16d-H/AE) afectin el marge amb pendent elevat existent.
- Caldrà garantir un tractament adequat dels talussos que es puguin generar, promovent la seva revegetació i utilitzant, en cas que sigui necessari, tècniques de bioenginyeria amb preferència a d'altres tractaments de tipus més dur (gabions, esculleres, murs, etc.). En el cas de recrescuts dels murs del torrent de la Vall de Rials, caldrà estudiar la seva substitució per talussos revegetats o aplicar tècniques de bioenginyeria, sempre que sigui possible.
- Caldrà adoptar mesures per a minimitzar l'impacte derivat de l'emissió de partícules durant l'execució de les obres (limitar la velocitat de circulació a 20 Km/h, escombrar, aspirar i/o fer ruixats periòdics, etc.).
- En matèria de contaminació acústica, caldrà recaptar informe de la Direcció General de Qualitat Ambiental i Canvi Climàtic en el desenvolupament del Pla i subjectar-se, si s'escau, a les seves consideracions, tenint en compte la situació del sector respecte l'autopista C-32.
- Caldrà esmenar l'informe ambiental del Pla parcial, d'acord amb les consideracions realitzades en l'apartat d'anàlisi ambiental del present informe.

#### Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona

En conclusió, s'emet informe als efectes de l'article 87 TRLUC amb les observacions següents a tenir en compte per la seva aprovació definitiva:

- Caldrà completar el pla d'etapes en compliment dels articles 65.2.f) del TRLLU i 83 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

- Caldrà completar i clarificar l'estudi econòmic i financer pel que fa a la justificació de la viabilitat econòmica del sector, tenint en compte les consideracions de la part valorativa.
- Caldrà matisar, d'acord amb la proposta, que tota la reserva d'habitatge de protecció pública es destinarà a la "qualificació específica" que permet només l'accés en règim d'arrendament de conformitat amb l'article 57.8 del TRLLU.
- Caldrà justificar la integració paisatgística i topogràfica de la rotonda situada a l'extrem de llevant del sector i, si escau, completar la documentació gràfica amb les seccions de detall que permetin comprovar l'adequació de la seva implantació.
- Caldrà corregir les errades materials i contradiccions assenyalades a la part valorativa.
- Caldrà tenir en compte les consideracions que puguin derivar dels altres organismes sectorials, especialment pel que fa als informes dels organismes competents en matèria d'aigua, mobilitat i comerç. En compliment de l'informe desfavorable de la Direcció General de Comerç, s'haurà de suprimir del document la proposta de modificació de la TUC.



8. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

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.

| PARCEL·LA    | REF. CADASTRAL       | Adreça                             | Sup. Parcel·la (Cadastre) | Sup. Inclosa a l'àmbt (topogràfica) | Sostre edificat (Cadastre) |
|--------------|----------------------|------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------|----------------------------|
| 1            | 1733201DF4913S0001EA | Cl Riera Principal, Pol. 3         | 1.128,00 m2               | 843,35 m2                           |                            |
| 2            | 1733202DF4913S0001SA | Cl Riera Principal 5, Pol. 3       | 25.030,00 m2              | 24.069,82 m2                        | 2.181,00 m2                |
| 3            | 08003A003000050000AZ | Cal. Miralda, Pol. 3 Par.5         | 15.743,00 m2              | 15.761,58 m2                        |                            |
| 4            | 08003A003000610000AK | Cl Riera Principal, Pol. 3 Par. 61 | 8.645,00 m2               | 8.834,88 m2                         |                            |
| 5            | 08003A003000440000AA | Cl Riera Principal, Pol. 3 Par. 44 | 6.477,00 m2               | 6.476,63 m2                         |                            |
| 6            | 08003A003000450000AB | Cal. Miralda, Pol. 3 Par.45        | 9.537,00 m2               | 9.466,04 m2                         |                            |
| 7            | 08003A003000040000AS | Cl Riera Principal, Pol. 3 Par. 4  | 3.168,00 m2               | 3.145,29 m2                         |                            |
| 8            | 001810500DF49C0001PX | UR Rials Pol. 3 Par. 44            | 9.154,00 m2               | 9.348,24 m2                         | 5.287,00 m2                |
| 9            | 08003A003001420000AB | Pol. 3 Par. 142 Can Torras         | 14.645,00 m2              | 14.578,45 m2                        |                            |
| 9b           | 08003A003001430000AY | Pol. 3 Par. 143 Can Torras         | 29,00 m2                  | 29,12 m2                            |                            |
| 10           | 08003A003000020000AJ | Pol. 3 Par. 2 Can Torras           | 10.654,00 m2              | 10.654,09 m2                        |                            |
| 11           | 08003A003001360000AH | Pol. 3 Par. 136 Can Torras Agrari  | 5.601,00 m2               | 5.336,12 m2                         |                            |
| 11b          | 002210100DF49C0001WX | Cl Riera Principal 7               | 137,00 m2                 | 136,84 m2                           | 274,00 m2                  |
| T. PRIVAT    |                      |                                    | 108.680,45 m2             | 7.742,00 m2                         |                            |
| 14           | SISTEMA FLUVIAL      |                                    |                           | 3821,23                             |                            |
| 15           | CAMÍNS I VIALS NORD  |                                    |                           | 3840,42                             |                            |
| 15           | CAMÍNS I VIALS SUD   |                                    |                           | 382,05                              |                            |
| T.DOM.PÚBLIC |                      |                                    | 8.043,70 m2               |                                     |                            |
| TOTAL        |                      |                                    | 116.724,15                |                                     |                            |

En total, el sector es compon per un total de 14 parcel·les segons dades del Cadastre i de 8 finques registrals, del qual resulta el següent quadre amb les dades del registre de la propietat: En tot cas, les superfícies de sòl i sostre de cada propietat s’hauran de revisar a la redacció del corresponent Pla Parcial i validar en el Projecte de reparcel·lació, i de cara a la gestió urbanística de l’àmbit.

9. MEDI FÍSIC I NATURAL

La comarca del Maresme 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 – Cél·lecs 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 hidrogràfiques són la base de l’estructura territorial, paisatgística i urbana.

La comarca s’ha estructurat en tres espais: el Baix Maresme (en la zona compresa entre Alella i el Masnou), al sud i Vilassar de Mar i Cabrils, al nord; la regió de Mataró i el seu entorn; i l’Alt Maresme, la zona que va d’Arenys fins a la Tordera.

El municipi d’Alella té una superfície 9,58 km², segons dades d’Idescat. 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’Alella. 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’orienta en sentit Nord-Sud. En sentit Nord-Sud, i ben centrada sobre el territori, discorre la riera d’Alella o riera Principal, tributària de la Coma Clara i la Coma Fosca. Aigües avall, la riera d’Alella rep l’aportació del torrent o fondo de Rials, que drena la vall homònima.

9.1. El Relleu

La topografia crea una varietat d'ambients, que van des de planes fins a cims de muntanyes amb pendents pronunciats a gairebé 500 metres d'alçada. Aquesta topografia única al llarg de la Serralada fa possible un dels eixos definitoris del medi natural urbà, és a dir, la xarxa hidrològica d'aigües superficials formada per torrents i rieres que desemboquen al mar.

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”, Teià 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’altre banda, es travessat 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.

9.2. Clima

Aquestes condicions geogràfiques i topogràfiques del municipi del Baix Maresme contribueixen a l'especial microclima de la comarca. Aquestes condicions microclimàtiques augmenten la fertilitat de les planes inundables i creen les condicions ideals per a les activitats agrícoles, especialment el creixement de la vinya, l'horticultura i els cultius ornamentals.

Tant la seva condició de ciutat costanera com l’efecte de barrera física de la Serralada Litoral afavoreix a unes condicions tèrmiques suaus, amb temperatures mínimes més elevades en comparació amb l'interior de Catalunya i la costa més oriental. El clima resultant és mediterrani litoral, amb una temperatura mitjana anual de 16° i una mitjana d’humitat relativa de l’aire anual del 72%

Les precipitacions oscil·len entre els 600-700 mm anuals.

### 9.3. 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 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, situat al sector de La Miralda.

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.

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.

A l'àmbit del sector 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.

### 9.4. Geologia i edafologia

Els principals materials geològics són les roques plutòniques, on es destaca els granits i granitoides de gra mitjà, i filonians, constituïdes per quars, haplites i pegmatites, pòrfirs granítics i monzogranítics, que donen lloc al batòlit característic de les muntanyes de la serralada litoral al nord de l'àmbit.

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.

La característica del sòl està 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.

### 9.5. Vegetació

A la major part de l'àmbit d'estudi la vegetació primitiva, que és aquella constituïda per les comunitats climàtiques i permanents, 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 (Vinco-Viticetum agnicasti).

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.

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. 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, acostumant 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.

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).

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 mes aviat de plantacions ornamentals, en la actualitat més descuidades del que possiblement van estar en un passat.

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.

### 9.6. Cobertes del sòl





amb arcades de mig punt, tancades per balustrades que tornen 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. A la façana principal hi trobem entaulaments i trencaigües sobre les obertures, seguint estrictament els preceptes de l'estil neoclàssic. Dues grans columnes de capitell jònic la presideixen i posem de relleu la crugia central, on hi ha les estances de més importància. Les plantes pis tenen balcons amb balustrades, que tornen a aparèixer al balcó central de la segona planta. Cal remarcar també l'arrebossat de la planta baixa, en relleu, que destaca les franges horitzontals i que reproduceix, a les llindes de les obertures, les formes de les dovelles d'un arc. Aquest mateix tractament es repeteix a les quatre franges verticals que, com si fossin pilastres, acaben d'ordenar la façana principal.

La façana posterior reproduceix l'esquema de la principal, mentre que les façanes laterals ofereixen una imatge diferent: a nivell de la planta primera s'obren un seguit de galeries d'arc de mig punt agrupades en parelles o de tres en tres, amb columnetes adossades i l'ampit de balustres.

Avui dia, a causa del semiabandonament dels darrers anys, en què la finca ha estat deshabitada i no s'hi ha dut a terme cap mena de tasca de manteniment, només molt notori des de l'exterior una capa de pintura molt pujada de color rosat, tant els terrenys com les edificacions es troben en mal estat.



La Miralda i casa de paons. Font: Diputació de Barcelona

### 10.3. El jardí

El terreny proper a la casa, s'aterassa i configura diverses plataformes en les quals es creen els diferents ambients que, en conjunt, configuren el jardí. Aquest està organitzat en espais geomètricament regulars, els perímetres dels quals estan delimitats per murets de contenció coronats per balustres i hídries.

A cadascun d'aquests espais es troben un seguit d'elements que rememoren els jardins pintoresquistes i que, contrasten fortament amb el caràcter neoclàssic de l'entorn com per exemple: un umbracle, de petites dimensions però de gran alçada que destaca per la textura de la gelosia i pels elements de ferro forjat; una ocellera de dimensions petites; una escala de granit que es va construir el 1954 per accedir a l'esplanada on hi ha la casa de paons, la qual té incrustacions de relleus esculpits de marbre; i la casa de paons, edicle de planta circular, va ser construït amb maó i rajola de colors i està cobert amb una teulada a sis vessants de fort pendent, de teules vidriades en forma d'escata. Destaquen especialment l'ús decoratiu del totxo i els plafons de rajola de València decorada amb colors alegres. La construcció compta amb dues portes perquè l'interior està dividit en dues parts, l'una per al mascle i l'altra per a la femella.

Rere la casa, a més de les terrasses dedicades al lleure, encara es conserven alguns bancals de conreu abans dedicats a l'horta i l'ametller. A la part més alta hi ha també dues grans basses per al rec de totes les terres de la propietat. Es pot trobar-hi una font que actua com a sobreixidor de la bassa que té al darrere, i té la típica forma de safareig del Maresme, protegida per una tanca i una pèrgola de ferro. També una torre a la cantonada nord-est de la finca que té el mateix estil arquitectònic que la resta.

## 11. INFRAESTRUCTURES

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.

### 11.1. 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.

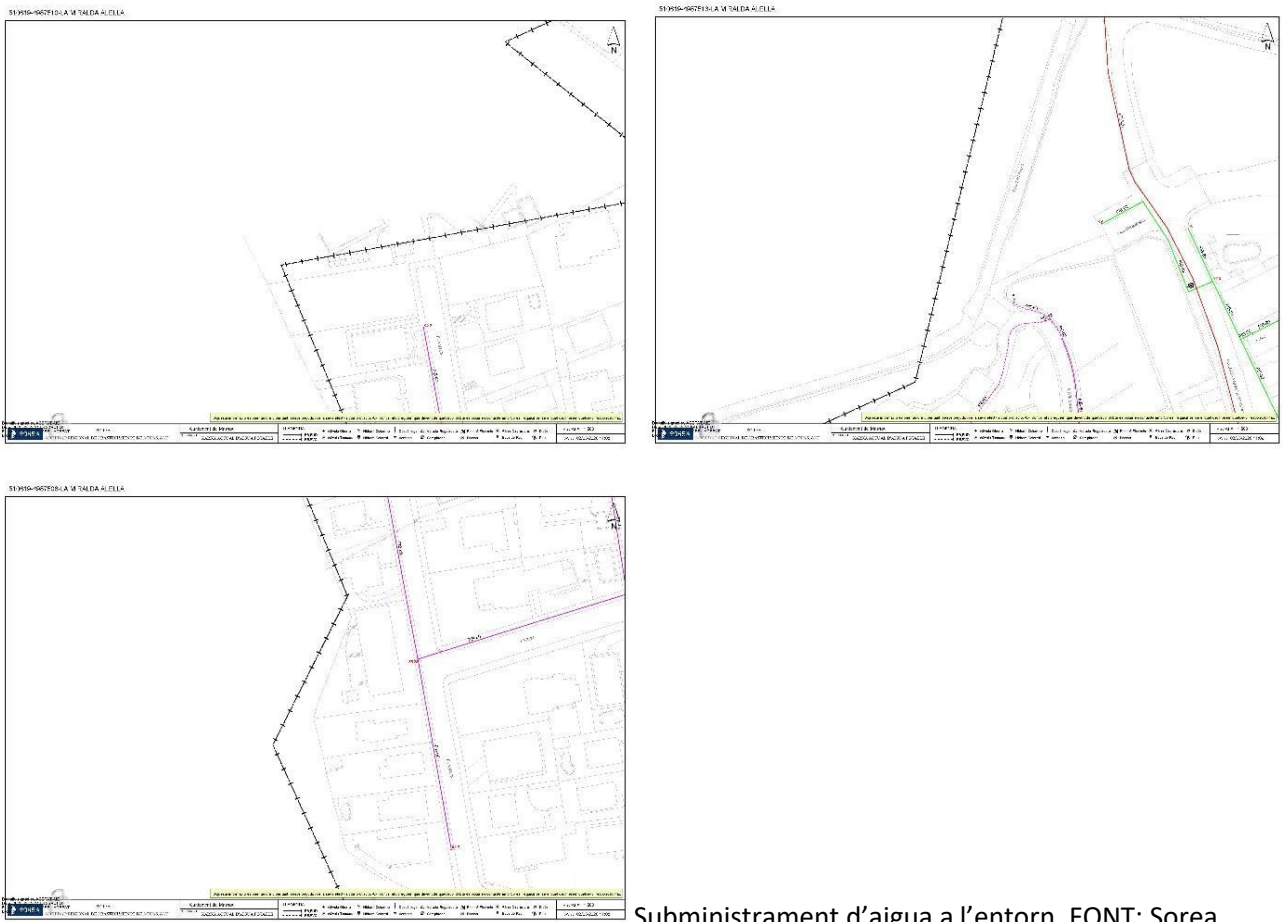
### 11.2. Xarxa d'abastament d'aigua potable

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.

Per tant, es considera garantit el subministrament d'aigua potable al sector.

- Aprovació inicial –



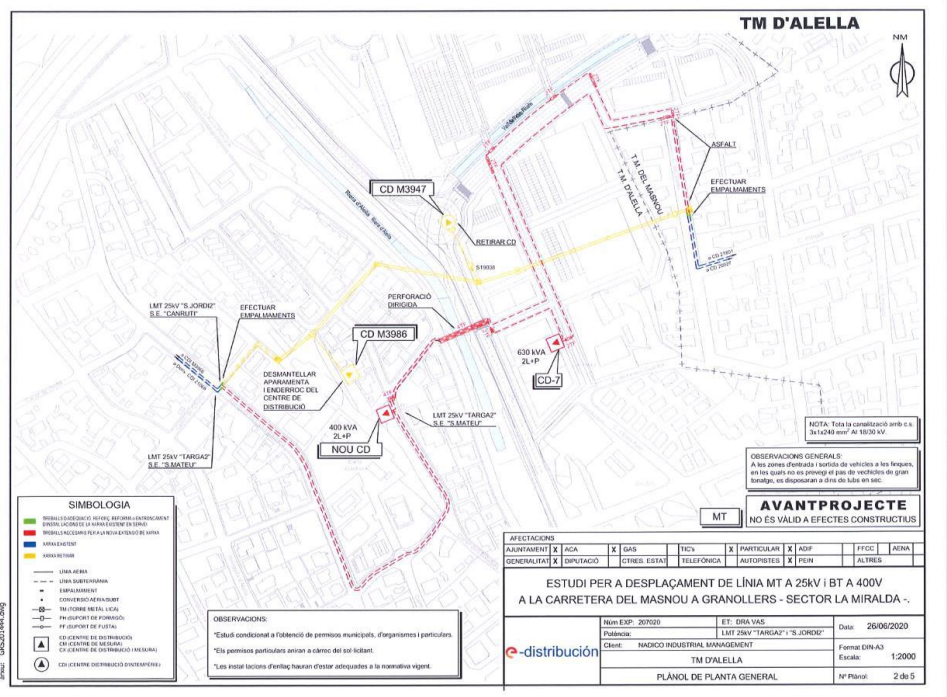
Subministrament d'aigua a l'entorn. FONT: Sorea

11.3. Xarxa elèctrica

Las companyia que subministra el municipi actualment és 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 l'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.

Per tant, 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.



Estudi pel desplaçament de la línia MT al sector La Miralda. Font: Endesa

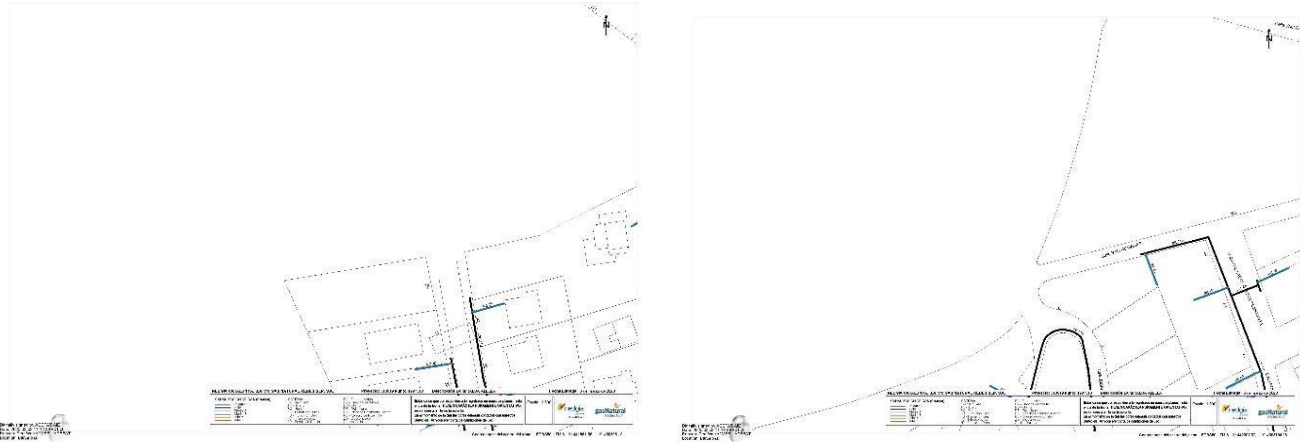
11.4. Xarxa de gas natural

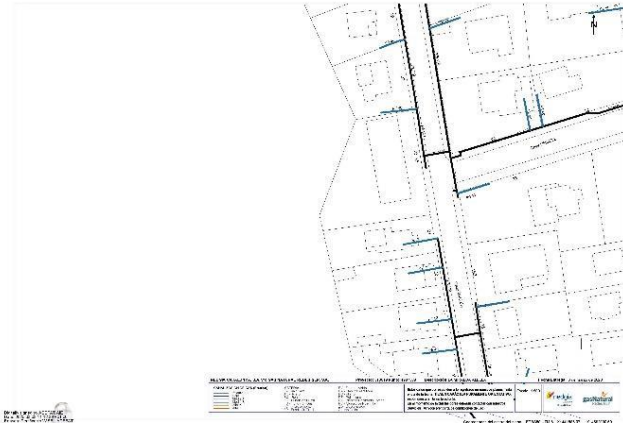
Segons la informació facilitada per la companyia subministradora de gas natural al municipi d'Alella, NEDGIA / Gas Natural, no hi ha gas a l'interior del sector, però si el trobem a la seva part exterior però confrontant al sector, ja que moltes de les edificacions que trobem al voltant gaudeixen d'aquest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

Troblem una xarxa que discorre per les voreres del carrer Vallès, dins el terme municipal del Masnou, que és 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.

Per tant, en relació a la xarxa de gas també es considera garantit el servei a través d'aquests punts de connexió.





Subministrament de gas a l'entorn. FONT: NEDGIA, Gas Natural

### 11.5. Xarxa de comunicacions

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 és 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.

Per tant, es considera garantit el servei de telecomunicacions al sector.

### 11.6. Enllumenat públic

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

### 11.7. Residus sòlids

Alella disposa de diferents illes de recollida selectiva per tot el municipi per a 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.



MEMÒRIA D'ORDENACIÓ

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

### 1.1. Justificació de l'oportunitat i conveniència de la modificació puntual

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

La present modificació del POUM pretén revisar i actualitzar la fitxa del sector SUDT01-La Miralda per adequar-se millor al entorn i al context actual, amb una ocupació del sòl més racional, i d'acord als interessos municipals i als consensos obtinguts al procés d'audiència pública i als criteris de informe redactat pel Grup Assessor de La Miralda, que recull les conclusions d'una taula d'experts convocada per l'ajuntament amb l'objectiu revisar les condicions inicials del sector.

Posteriorment, s'han dut a terme taules de treball entre propietaris i l'Ajuntament, on s'ha acordat redactar la present modificació de manera que integrés les conclusions del procés d'audiència pública i del informe del grup assessor abans mencionat. S'incorporen, també, part de les observacions i recomanacions fetes per diferents organismes durant la tramitació del Pla Parcial.

En primer terme, es va acordar suspendre la tramitació del Pla Parcial de La Miralda i, donat l'abast de les modificacions proposades, procedir a la redacció de la present Modificació al POUM, amb l'objectiu de perfeccionar les determinacions de la fitxa SUDT01-La Miralda.

Les modificacions proposades compleixen, dons, els següents criteris, fruits del consens i d'una correcta interpretació dels interessos públics:

- Increment del sistema d'espais lliures: S'incrementa en un 95% la proporció d'espais verds, es millora la seva estructura i continuïtat i es reserva tota la franja nord per sobre del torrent de la Vall de Rials per a un gran pulmó verd que integri usos públics.
- Respecte als entorn i espais productius associats a la finca La Miralda i al torrent de la vall de Rials: S'elimina tota l'edificació de titularitat privada ubicada originalment al nord del torrent de la vall de rials, de manera que els jardins i antic espai agrari de La Miralda queden com a l'espai lliure mencionat al punt anterior, amb una reserva d'equipaments a l'entorn de l'antiga edificació, d'aquesta manera, el torrent actua de manera natural com a límit urbà. S'estableixen de manera normativa paràmetres de gestió mediambiental dels espais lliures i dels sistemes hidrogràfics.
- Increment del sòl per a equipaments i cessió de la torre de la Miralda per a ús d'equipaments: S'incrementa en un 112% els sòls de sistemes d'equipaments, abastant la cessió de la torre de la Miralda i dels jardins i espais exteriors adjacents, per a l'establiment d'un gran equipament que fomenti el desenvolupament econòmic i social del municipi.
- Reducció de l'edificabilitat i reubicació de les futures construccions: Es redueix l'edificabilitat del sector, concentrant-la al sud del sector i es disminueix en un 28% els sòls de zona, que quedarien reduïts a una porció del 19,87% del sector.

- Revisió dels usos permesos a les zones d'activitat econòmica: S'eliminen les subclaus urbanístiques que permetien un ús hotel·ler, industrial i recreatiu, es redueix el nombre de mitjans i grans establiments comercials permesos de 3 a 2 establiments, reubicant-los al sud del sector, mentre que es concentra la resta d'activitat econòmica als baixos dels edificis residencials i en un edifici ubicat estratègicament a l'entrada al sector.
- Habitatge: Aconseguir la creació d'un major nombre d'habitatges socials. S'incrementa la proporció de sostre destinat a vivenda mantenint el 40% de vivenda d'HPO, i destinant-la a habitatges HPO en règim d'arrendament, el que permet obtenir un total de 76 nous habitatges de protecció pública en règim d'arrendament, contribuint a que el municipi d'Alella avanci cap a l'objectiu de solidaritat urbana establert per l'Article 73 de la llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Modificació de la TUC. Addicionalment, la proposta planteja la modificació de la TUC, el que permet integrar la part sud del millor el sector dins del teixit residencial col·lindant d'Alella i el Masnou. L'increment de la proporció de sostre residencial, que es proposa que constitueixi el 50,1% del sostre total del sector, permetrà la integració del sector dintre de la Trama Urbana Consolidada.

L'ordenació proposada reflexa, per tant, una millor interpretació dels interessos públics i una millor integració dels diferents usos del sector dintre del territori.

Per tant, amb tot allò establert prèviament queda garantida l'oportunitat i conveniència de la present modificació en relació als interessos públics aportant, de manera resumida, una millor ordenació de l'entorn, un increment i una disposició més òptima del sistema d'espais lliures en relació al sector i al municipi, una millor distribució del sostre privat i la incorporació dins de la TUC, cosint les vores del teixit urbà existent i establint un límit clar i ben treballat del mateix a la riera de Rials.



Fragment plànol IND\_01. Plànol no normatiu. Ordenació i urbanització orientativa.

la funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació. Els canvis proposats dels terrenys qualificats d'equipaments esportius només poden comportar que se n'ajusti la superfície quan ho requereixi l'interès prevalent de llur destinació a espai lliure o zona verda. (...)

En aquest cas, es modifiquen la situació de les zones verdes per a donar una millor disposició, evitant així la disgregació dels d'espais lliures com a zones residuals i que estiguin en relació a la riera i als usos de l'entorn, i s'augmenta la superfície d'aquestes, passant de 36.342,00 m<sup>2</sup> a 51.924,58 m<sup>2</sup>. Per tant, queda assegurat el compliment de l'article 98.1 del TRLUC.

Segons el que estableixen els articles 99 i 100, és a l'article 99 on s'indiquen les determinacions a complir en el cas d'una modificació d'una figura de planejament vigent que suposi un increment de sostre edificable i transformació d'usos com és el present cas, les quals són:

**Article 99. Modificació de les figures de planejament urbanístic general que comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos**

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

- a) La identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys. Aquesta especificació es duu a terme mitjançant la incorporació a la memòria d'una relació d'aquestes persones i de les certificacions pertinents expedides pel Registre de la Propietat i, si s'escau, pel Registre Mercantil. En el cas de manca d'identificació del propietari en el Registre de la Propietat s'han de fer constar les dades del cadastre. També s'ha de fer constar a la memòria si hi ha un adjudicatari de la concessió de la gestió urbanística, i la seva identitat.
- b) La previsió, en el document de l'agenda o del programa d'actuació del pla, de l'execució immediata del planejament i l'establiment del termini concret per a aquesta execució, el qual ha d'ésser proporcionat a la magnitud de l'actuació.
- c) Una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera, com a separata.

2. Les modificacions d'instruments de planejament general a què fa referència l'apartat 1 resten també subjectes a les particularitats i tenen els efectes següents:

- a) Si les determinacions del planejament general que s'han de modificar tenen una vigència inferior a cinc anys, requereixen l'informe favorable de la comissió territorial d'urbanisme competent, abans de la tramitació. L'informe ha d'ésser demanat per l'administració competent per a tramitar-lo i s'entén emès en sentit favorable si transcorren tres mesos des que es va sol·licitar sense que s'hagi notificat. Els motius que justifiquen la modificació han d'estar explicitats convenientment en la sol·licitud d'informe i s'han de fonamentar en raons d'interès públic degudament enumerades i objectivades.

## 1.2. Justificació del compliment de les determinacions del TRLUC

En el cas d'una modificació de planejament general s'ha de donar compliment a les determinacions que s'indiquen a l'article 96 del TRLUC, en el qual s'indica que en el cas de modificacions de sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o equipaments, resten subjectes al procediment que estableix l'article 98; i en el cas de les modificacions que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat d'usos, o la transformació dels usos ja esta resten subjectes a les particularitats que estableixen els articles 99 i 100.

La present modificació reordena les qualificacions, modificant la superfície de sistemes i zones i, si bé disminueix el sostre total assignat al sector, incrementa el sostre residencial, per tant haurà de donar compliment als articles 98, 99 i 100 del TRLUC.

Segons el que estableix l'article 98 del TRLUC:

**Article 98. Modificació dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius**

1. La modificació de figures del planejament urbanístic que tingui per objecte alterar la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals ha de garantir el manteniment de la superfície i de



b) L'incompliment dels terminis establerts per la modificació per a iniciar o acabar les obres d'urbanització o per a edificar els solars resultants comporta que l'administració actuant adopti les mesures necessàries perquè l'actuació s'executi o per retornar a l'ordenació anterior a la modificació.

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

En aquest cas al no incrementar el sostre total del sector no s'ha d'establir una cessió del 15%. Per tant, es mantenen les cessions establertes a la fitxa del sector SUDT01 La Miralda del 10%.

Pel que fa a l'apartat a) de l'article 99.1; s'incorpora al present document l'Annex 3. RELACIÓ DE FINQUES INCLOSES I CERTIFICACIONS DEL REGISTRE DE LA PROPIETAT; una relació dels propietaris i titulars de drets reals sobre les finques afectades.

Pel que fa al compliment de l'article 99.1, apartat b) i c), la present memòria inclou el punt 2.5, Agenda, que estableix els terminis per a l'execució del planejament, i una separata amb l'Informe d' Avaluació Econòmica i financera, on es desenvolupa un estudi comparatiu de la rendibilitat de l'operació.

Respecte a l'article 100 del TRLUC, donat que no s'incrementa el sostre edificable ni la densitat d'ús respecte a la situació vigent, a més de que s'incrementen els sistemes d'espais lliures i equipament, no és necessari el seu compliment.

## 2. OBJETE DE LA MODIFICACIÓ

L'objectiu d'aquesta modificació del POUM d'Alella es:

1. Modificar l'ordenació de la fitxa de Pla Parcial Urbanístic, en sòl urbanitzable delimitat, de La Miralda, amb codi SUDT-1 inclosa al Volum IV, Polígons i sectors de planejament. Actuacions aïllades
2. Modificar la TUC d'Alella

## 3. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

El present document proposa modificar les determinacions que s'estableixen al POUM per a la fitxa del Pla Parcial La Miralda *SUDT01 La Miralda* amb els criteris esmentat a l'apartat 1.12.1.

La proposta, tal com s'estableix als objectius, pretén reordenar els sòls i incorpora les següents modificacions:

- **Reordenació dels usos del sector**
  - Concreció de tota la franja nord del sector com un gran parc urbà lligat al equipament de la torre de La Miralda, incrementant la superfície dels sistemes d'espais lliures i d'equipaments
  - Reubicació de les zones d'activitat econòmica al sud del torrent de la Vall de Rials, que actuarà com a límit del teixit urbà consolidat

- Redensificació de la franja sud i concreció de les zones d'aprofitament privat en continuïtat amb la trama urbana existent de la franja sud del sector.
- Redefinició dels accessos al sector i reserva de sòl per a la construcció del sistema ferroviari i de dues rotondes d'enllaç amb la BP-5002

- **Reducció de l'edificabilitat i replanteig dels usos**

- Reducció de l'edificabilitat global del sector
- Increment del sostre destinat a usos residencial

- **Redefinició dels usos associats a la clau 16d-AE : Activitat Econòmica**

- Simplificació del conjunt de subclaus, establint únicament la clau 16d-AE, de caràcter general, amb usos d'oficines, serveis, restauració i petit comercial, i la clau 16d-C/AE, amb us comercial i major superfície de venda admesa, amb capacitat d'encabir mitjans i grans establiments comercials.

- **Increment del sostre destinat a ús residencial i redefinició dels usos associats**

- Increment del sostre destinat a us residencial i reubicació del mateix a dues zones: una franja ubicada al sud del sector, amb front al carrer Emili Polit en continuïtat amb el teixit existent, i tres zones, que conformen el final de les tres illes urbanes existents en continuïtat al teixit residencial del Masnou, amb front al nou carrer proposat Prolongació Emili Polit.
- Del total de sostre assignat a les zones 11d, residencial en volumetria específica, es determina un sostre màxim destinat a ús residencial en modalitat d'habitatge lliure i un sostre màxim destinat a activitat comercial, serveis i oficines en planta baixa.
- Creació de la nova subclau 11d-ac per a regular la implantació d'allotjaments amb espais comuns complementaris en una porció del 50% del sostre residencial assignat a la zona.
- Manteniment del 40% d'habitatge de protecció oficial, amb un increment total dels sostre resultant, definició de la subclau de sector 11d-hp, destinada a habitatge de protecció oficial en règim d'arrendament, i inclusió de tot el sostre d'habitatge HPO en aquesta modalitat.

- **Modificació de la Trama Urbana Consolidada (TUC) del municipi d'Alella**

### 3.1. Reordenació dels usos del sector SUDT01-La Miralda

Es proposa una reordenació generals del usos del sòl del sector, prenent com a referència l'eix horitzontal del torrent de la Vall de Rials i reubicant, de manera general, totes les zones d'activitat econòmica i residencial al sud del torrent, i reservant per a sistemes d'espais lliures, equipament i reserva de sòl per a protecció de sistemes tota la franja al nord del torrent.

D'aquesta manera, es permet optimitzar i racionalitzar el consum del sòl, tancar i cosir el teixit urbà existent i establir un límit clar del mateix a l'esmentat torrent, i al mateix temps respectar l'entorn la torre de La Miralda, els seus jardins i els seus antics terrenys productius agraris a la franja nord del sector, dotant-la d'un caràcter més natural.

Les actuacions de la proposta, en aquest sentit, son les següents:

#### Concreció de la franja nord com a gran parc urbà i sòl de sistemes d'equipaments

Tots els sòls al nord del torrent de la Vall de Rials es destinen a sistemes urbanístics: Espais lliures, amb la conformació d'un gran parc urbà que esdevingui un pulmó verd, el sistema d'equipaments de La Miralda, protecció de sistemes, si sòls amb doble clau de protecció de sistemes / espais lliures que concreten les reserves de sòl per al futur pas de la línia interior del Maresme.

En el cas del sistema d'equipaments de la Miralda i de l'edifici catalogat de la Miralda, aquest es destina a centre d'activitats locals de negocis i convencions així com altres usos d'equipaments complementaris. El planejament vigent ja determinava la cessió de la Miralda com dels espais lliures i les captacions d'aigua de l'entorn, per tal de garantir la conservació del patrimoni i perquè el conjunt constitueixi el parc urbà central d'Alella, el qual es relaciona amb el torrent de la Vall de Rials.

Cal dir, que l'extensió del parc i la centralitat dels espais lliures en relació al sector i a la zona contribueixen a estructurar i a reforçar la centralitat local d'aquest lloc tangent a l'eix de la Riera principal d'Alella. La zona de La Miralda es regularà normativament amb l'obligació de realitzar un Pla Especial Urbanístic per a la seva determinació volumètrica i usos conjuntament amb la redacció d'un informe històric patrimonial que exposi el valor de l'entorn i l'edificació.

Al sud del sector, es proposa la creació d'un parc lineal al llarg de la BP-5002 que ajudi a articular el sistema d'espais lliures i enllaçar-ho amb el teixit residencial existent. A tal efecte, s'inclou com a càrrega del sector la creació d'un pont de vianants sobre la riera d'Alella en continuïtat al carrer de les camèlies.

En total, es proposa que el 80,13% del sòl de sector quedi sòl destinat a sistemes urbanístics, representant un increment global del 16%, i en el cas dels espais lliures, un increment del 42,88% respecte a la superfície assignada a la fitxa de sector del POUM

#### Reubicació de les zones d'activitat econòmica al sud

Es reubiquen al sud del sector els sòls de zones d'activitats econòmiques plantejats inicialment al costat de la finca de La Miralda i al nord del torrent de la Vall de Rials. D'aquesta manera, s'alleugereix la pressió edificatòria sobre la franja nord, amb un caràcter més natural, i es concentren les edificacions a la franja sud, en continuïtat al teixit urbà existent.

#### Reordenació i concreció de les zones d'aprofitament privat

A la banda sud del sector, se situa l'àmbit residencial i d'activitat econòmica el qual es troba lligat i en continuació a la trama urbana existent donant continuació als carrers Emili Polit, del Vallès i del Penedès. Tant les zones amb ús d'activitat econòmica abans esmentades com les d'ús d'habitatge s'ordenen de manera que completen i colmaten el teixit existent.

Es defineixen quatre zones residencials, dues amb les claus 11d i dues amb la clau 11d-hp, i dues zones d'activitat econòmica.

Respecte als habitatges de règim lliure, amb clau de zona 11d i 11d-ae, s'organitzen en dues unitats mínimes de projecte, la primera en una franja amb baixos comercial que dona front i continuïtat al carrer Emili Polit i posteriorment queda delimitada per un parc lineal i la carretera d'Alella, BP-5002, i la segona, a on es permetrà la ubicació dels allotjaments amb espais comuns complementaris, a una unitat ubicada

al front del torrent de la vall de Rials, ambdues amb una alçada màxima de PB+3 i amb un sostre total assignat per a la clau 11d de 5.680 m<sup>2</sup> st, dels quals un màxim de 4.780,00 m<sup>2</sup>st son per a ús d'habitatge i un màxim de 900,00 m<sup>2</sup>st son per a ús comercial, d'oficines i de serveis en planta baixa, i un sostre total assignat per a la clau 11d-ae de 5.300 m<sup>2</sup> st, dels quals un màxim de 4.400,00 m<sup>2</sup>st son per a ús d'habitatge, la meitat dels quals es podrà desenvolupar en modalitat d'allotjaments amb espais comuns complementaris, i un màxim de 900,00 m<sup>2</sup>st son per a ús comercial, d'oficines i de serveis en planta baixa.

Els habitatges de protecció oficial, amb clau de zona 11d-hp, es situen donant front al torrent de Fondo de Rials i al futur parc de la Miralda, amb una alçada de PB+2 i tancant així les illes incompletes que sorgeixen de la continuació dels carrers del Penedès, del Vallès i Emili Polit. El nombre d'habitatges protegits és de 56, amb un sostre total assignat de 6.120,00 m<sup>2</sup> de sostre.

Les zones d'activitat econòmica es concreten de la següent manera:

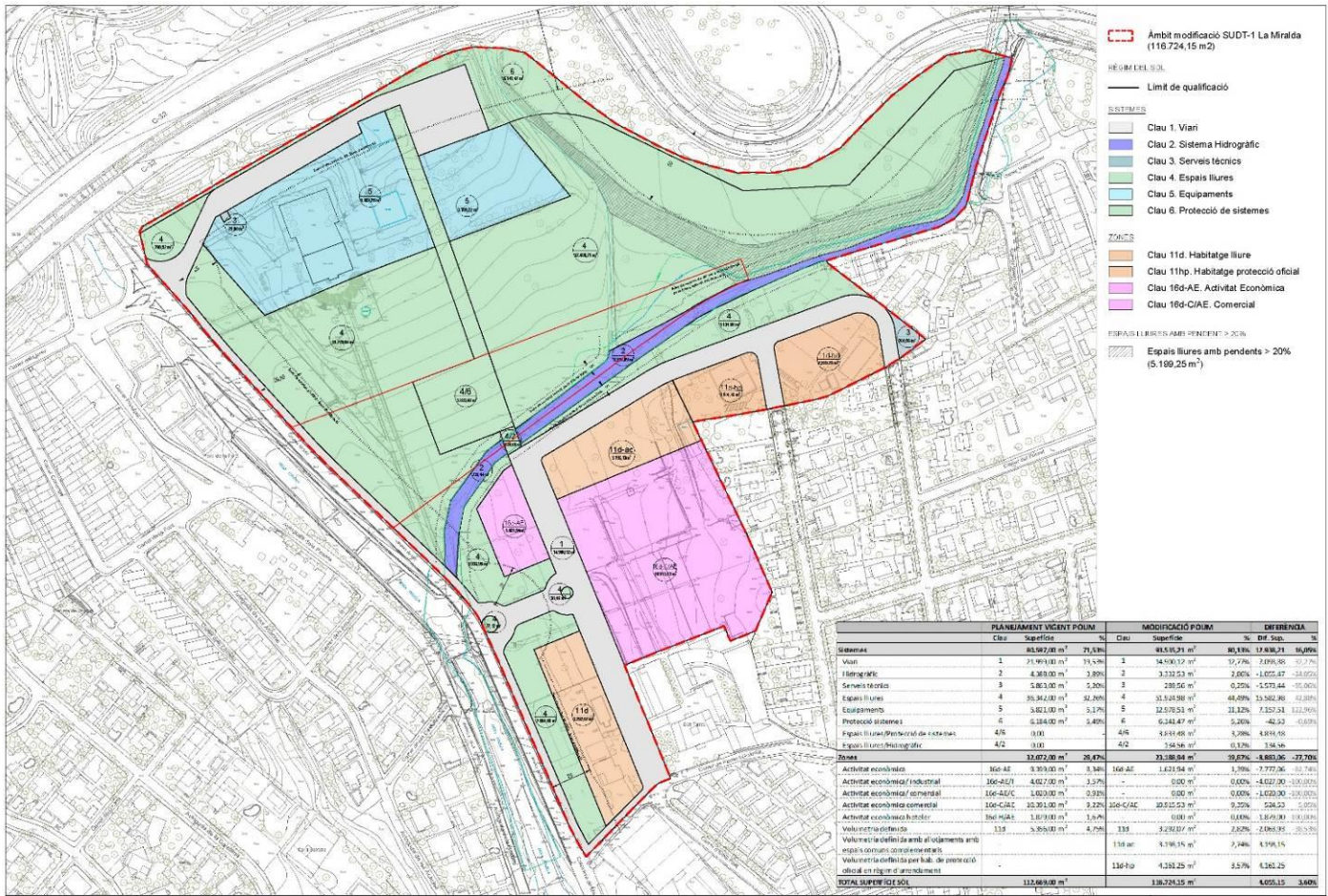
- Una primera zona, amb clau de zona 16d-AE, ubicada en un punt estratègic d'entrada al sector, actuant com a ròtula de l'accés al sector a través de l'enllaç amb la BP-5002 i d'una de les portes d'entrada al futur gran parc urbà el nord del sector, amb 4.000 m<sup>2</sup> de sostre assignat per a usos d'Oficines, serveis, restauració i petit comercial en planta baixa, amb un màxim de 800m<sup>2</sup> de sostre de petit comercial.
- Una segona zona ubicada al interior del sector, amb clau de zona 16d-C/AE, amb front al carrer Emili Polit i en continuïtat amb l'equipament del centre d'atenció sociosanitària de Can Torras, amb 9.450,00 m<sup>2</sup> de sostre assignat per a usos comercials, de serveis i oficines, amb l'admissió de dos unitats de mitjà i gran establiment comercial

#### Reserva de sòl per a sistemes i definició dels accessos al sector

Es concreta en plànols una reserva de sòl per a la futura estació de ferrocarril de la línia interior del Maresme, amb una doble clau de protecció de sistemes i espais lliures, per tal de permetre el seu tractament actual i urbanització com a espai lliure integrat en el gran parc urbà del nord del sector.

Al mateix temps, es reordenen les vialitats i s'optimitzen els accessos al sector, establint una reserva de sòl per a la construcció de dues rotondes d'enllaç amb la BP-5002.

- Aprovació inicial -



Fragment plànol o\_02. Plànol normatiu. Zonificació proposada.

**3.2. Reducció de l'edificabilitat i replanteig dels usos residencials i d'activitats econòmiques**

De forma general, es modifica el sostre total assignat al sector i els usos en zones d'aprofitament privat, de la següent manera:

Reducció de l'edificabilitat

Es redueix l'edificabilitat del sector, concentrant-la al sud del sector i es disminueix en un 28% els sòls de zona, que quedarien reduïts a una porció del 19,87% del sector.

S'estableix un sostre màxim de 30.550,00 m<sup>2</sup>, que representa una disminució del 7,78% respecte al sostre inicial del sector

Adicionalment, es fixa el sostre permès al sistema urbanístic d'equipaments de La Miralda en 13.000,00 m<sup>2</sup>st, i es determina que es desenvoluparà mitjançant un Plà Especial d'Equipaments.

Replanteig dels usos d'activitat econòmica i residencial

S'incrementa la proporció de sostre destinat a usos residencials de manera que s'equilibren usos d'activitat econòmica i residencials, amb un 49,92% del sostre destinat a activitat econòmica i un 50,08% del sostre destinat a habitatge, de manera que es permet la seva inclusió dins la TUC

**3.3. Replanteig dels usos associats a la clau 16d-AE : Activitat Econòmica**

Es simplifica del conjunt de subclaus associades a les zones d'activitats econòmiques i s'elimina la possibilitat d'usos hotelers, industrials i recreatius.

D'aquesta manera, es passa de 5 subclaus inicials a només 2: la clau 16d-AE, de caràcter general, amb usos d'oficines, serveis, restauració i petit comercial, i la subclau 16d-C/AE, que defineix un us comercial i major superfície de venda admesa, amb capacitat d'encabir mitjans i grans establiments comercials.

**3.4. Replanteig dels usos residencial**

La proposta incrementa el sostre destinat a us residencial i el reubica a 4 zones: una franja ubicada al sud del sector, amb front al carrer Emili Polit en continuïtat amb el teixit existent, i tres zones, que conformen el final de les tres illes urbanes existents en continuïtat al teixit residencial del Masnou, amb front al nou carrer proposat Prolongació Emili Polit.

La modificació dona compliment a les condicions de reserva d'habitatge de protecció oficial que el planejament vigent indica. El planejament vigent determina a la fitxa del sector SUDT01 La Miralda una reserva del 40% per a habitatge protegit de tot el sostre residencial del sector. D'aquest 40% es reparteix en un 20% destinat a HPO de règim general i el 20% restant en HPO de règim concertat. La proposta manté el percentatge mínim de 40% de sostre destinat a HPO però es modifica el règim de compra a arrendament, i l'assigna la clau de zona 11d-hp. La superfície total de sostre destinat a habitatge de protecció oficial és de 6.120,00 m<sup>2</sup>, amb una densitat de 80 m<sup>2</sup>st/hab. i un total de 76 habitatges.

Pel que fa al habitatge de renda lliure, manté la clau de zona Residencial 11d- Volumetria definida, amb un sostre màxim de 4.780,00m<sup>2</sup>st per a ús d'habitatge plurifamiliar i 900 m<sup>2</sup>st per a usos complementaris comercial, oficines i serveis en planta baixa, contribuint a l'establiment de plantes baixes actives que millorin les condicions d'habitabilitat i seguretat del barri, fomentant el consum de proximitat i la mobilitat peatonal. Es permet una densitat màxima de 145 m<sup>2</sup>st/hab, amb un màxim de 33 habitatges en zona 11d.

S'afegeix una nova clau 11d-ac Volumetria definida amb allotjaments amb espais comuns complementaris amb l'objectiu de regular l'implantació d'aquesta nova tipologia d'habitatge, segons està definida al 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.

Dins d'aquesta nova clau s'estableix un màxim de 4.400 m<sup>2</sup>st per a usos residencials i 900 m<sup>2</sup>st per a usos complementaris comercial, oficines i serveis en planta baixa, amb la particularitat que es permet que un 50% del sostre residencial pugui adoptar la modalitat d'allotjaments amb espais comuns complementaris, amb el compliment de la condició de destinar un 30% de la superfície construïda per a elements comuns. En el referent a les densitats, es permet una densitat màxima de 145 m<sup>2</sup>st/hab, per a habitatges tradicionals i de 70 m<sup>2</sup>st/hab per a allotjaments amb espais comuns complementaris. El nombre resultant d'unitats residencials serà el total de ponderar cada tipologia d'habitatge per la seva densitat màxima, amb un màxim, en cas d'esgotar la totalitat del sostre màxim destinat a allotjaments amb espais comuns complementaris, de 46 unitats d'habitatge.



### 3.5. Redefinició de la Trama urbana consolidada del municipi d'Alella

Les Trames Urbanes Consolidades (TUC) són les àrees on majoritàriament viu la població, en les quals s'han d'implantar, amb caràcter general, els establiments comercials. Els municipis amb una població superior als 5.000 habitants o que són capitals de comarca han de tenir delimitat gràficament el perímetre corresponent a les TUC, en aquest cas és obligatori donat que el municipi d'Alella té una població de 10.110 habitants l'any 2023, segons dades d'Idescat. La delimitació de la TUC del municipi va ser aprovada en data de 31 de maig de 2022.

En aquest cas per a ser inclòs el sector dins de la TUC s'ha de donar compliment al del Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, amb les modificacions introduïdes per la Llei 9/2011, del 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica. L'article 7 del DL 1/2009, indica quines àrees són les s'inclouen dins de la TUC, en concret a l'apartat 1.b) s'exposa:

*b) Les àrees residencials plurifamiliars contínues als assentaments a què fa referència l'apartat a), compreses dins el sòl urbà o sòl urbanitzable amb ordenació urbanística detallada aprovada i vigent on, d'acord amb el planejament urbanístic l'ús residencial és dominant i els usos comercials estan inserits amb els usos residencials.*

En aquest cas la modificació planteja una ordenació de les zones residencials en continuïtat amb els assentaments existents, per una banda donant front a la carretera d'Alella BP-5002 i dotant-la d'activitat comercial als baixos i, per l'altra, la finalització de les illes inacabades i la continuïtat de carrers en el límit del municipi en contacte amb el Masnou, connectant els carrers del Penedès, del Vallès i Emili Polit.

Les àrees residencials es defineixen al mateix article 7 del DL 1/2009 a l'apartat 2 de la següent manera:

- S'entén per àrees residencials el conjunt format per les zones d'aprofitament privat inclosos en polígons d'actuació urbanística en sòl urbà o en sectors en sòl urbà o urbanitzable amb planejament urbanístic derivat aprovat i vigent, amb ús residencial dominant, i els sistemes que les vertebrin, sempre que configuren una ordenació unitària que doni continuïtat al conjunt del teixit urbà residencial.*
- S'interpreta que existeix continuïtat quan es produeix la **contigüïtat entre fronts de parcel·lació**, vinculada a la confrontació d'ordenacions adjacents **recolzades en un mateix vial**.*

La modificació de la trama urbana consolidada se subjecta al procediment establert a l'article 8 del DL 1/2009. L'article 9 del mateix decret estableix els condicionats per a la localització i ordenació de l'ús comercial on s'estableix que:

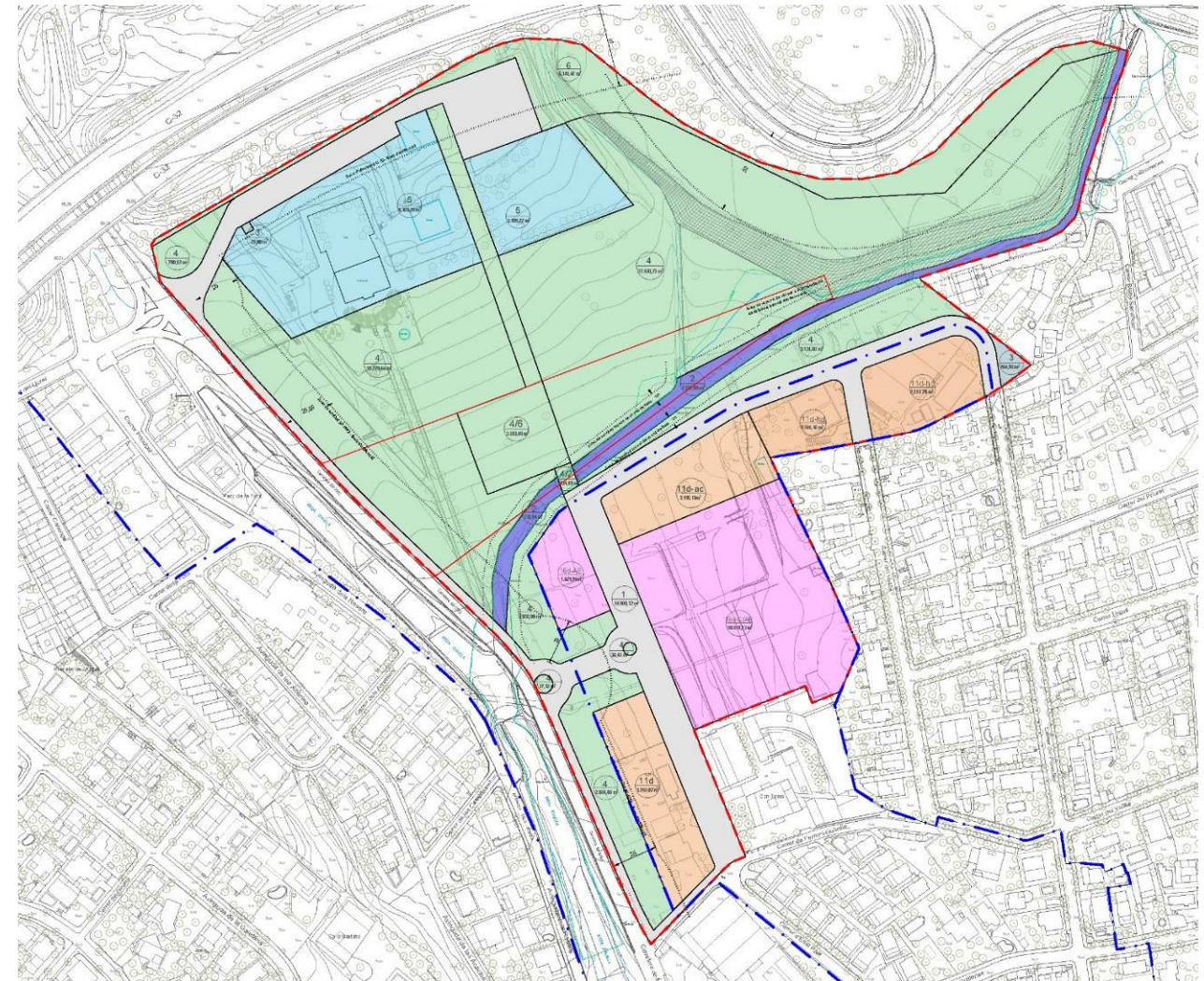
- Els petits establiments comercials (PEC) amb una superfície de venda menor als 800 m<sup>2</sup> poden situar-se dins del sòl residencial dominant, estigui dins o fora de la TUC.
- Els mitjans establiments comercials (MEC), entre 800 i 1.300 m<sup>2</sup>, només es poden implantar a la TUC dels municipis de més de 5.000 habitants o assimilables a aquests o que siguin capital de comarca.
- Els grans establiments comercials (GEC), entre 1.300 i 2.500 m<sup>2</sup>, només es poden implantar a la TUC dels municipis de més de 5.000 habitants o assimilables a aquests o que siguin capital de comarca.

En el cas dels MEC i dels GEC, plantejats com a usos admesos dins de la clau de zona 16d-C/AE poden implantar-se fora de la trama urbana quan es donin els condicionants que s'estableixen a l'article 8.3 del DL 1/2009.

En el cas del planejament vigent, segons estableix la fitxa del sector, del sostre total, 33.126 m<sup>2</sup>st, només 6.100m<sup>2</sup>st es destinen a ús residencial, és a dir un 18,41%. Per tant, segons l'establert al planejament urbanístic aquest sector no pot incloure's dins de la TUC donat que el seu ús dominant no és el residencial. A la present modificació es proposa una modificació entre el balanç de sostre d'activitat econòmica i el residencial, per una banda reduint considerablement el sostre per a usos d'activitat econòmica i per l'altra banda incrementant l'ús residencial.

D'aquesta manera, la proposta redueix el sostre total a 30.550 m<sup>2</sup>st i redistribueix el percentatge entre l'activitat econòmica i la residencial es modifica radicalment. Arribant a assolir en la proposta present un percentatge d'ús residencial que se situa en el 50,08%, sent així l'ús residencial el dominant del sector i permetent incorporar-se dins de la trama urbana consolidada. La superfície de sostre total residencial s'estableix en un total de 15.300 m<sup>2</sup>, amb una estimació de 139 habitatges totals, 63 en règim lliure amb un mòdul de 140 m<sup>2</sup>/hab. i 76 en règim de protecció oficial amb un mòdul de 80 m<sup>2</sup>/hab. La superfície de sostre total d'activitat econòmica és de 15.250 m<sup>2</sup>.

La modificació de la trama urbana consolidada, amb la inclusió de la franja sud del sector, es defineix gràficament al plànol d'ordenació o\_05.



Fragment plànol O\_05. Plànol normatiu. Modificació de la TUC

4. QUADRE COMPARATIU DE SUPERFÍCIES

Donat que la modificació comporta un canvi de l'ordenació dels sistemes i les zones i es modifica el sostre dels usos plantejats, tal com s'estableix a l'apartat 2.1.1. *Compliment de les determinacions del TRLUC* es dona compliment a les consideracions del TRLUC en relació a sistemes i edificabilitat.

El quadre comparatiu resultant, pel que fa a la modificació de les qualificacions de sòl, és el següent:

4.1. Taula comparativa de qualificació del sòl

|                                               | PLANEJAMENT VIGENT POUM | MODIFICACIÓ POUM |
|-----------------------------------------------|-------------------------|------------------|
| AMBIT SECTOR                                  | 112.660,00 m2           | 116.724,15 m2    |
| CONDICIONS D'ORDENACIÓ:<br>Sostre total màxim | 33.126,00 m2st          | 30.550,00 m2st   |

Taula comparativa de quantificació del sostre per zones

- Aprovació inicial –

|                         | PLANEJAMENT VIGENT POUM     | MODIFICACIÓ POUM            | DIFERÈNCIA       |
|-------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------|
| AMBIT SECTOR            | 112.660,00 m <sup>2</sup>   | 116.724,15 m <sup>2</sup>   | 4.064,15 3,61%   |
| CONDICIONS D'ORDENACIÓ: |                             |                             |                  |
| Sostre total màxim      | 33.126,00 m <sup>2</sup> st | 30.550,00 m <sup>2</sup> st | -2.576,00 -7,78% |
| Cessions mínimes        | 10%                         | 10%                         |                  |

|                                                                          | PLANEJAMENT VIGENT POUM |                           |        | MODIFICACIÓ POUM |                           |        | DIFERÈNCIA |          |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------|--------|------------------|---------------------------|--------|------------|----------|
|                                                                          | Clau                    | Superfície                | %      | Clau             | Superfície                | %      | Dif. Sup.  | %        |
| Sistemes                                                                 |                         | 80.597,00 m <sup>2</sup>  | 71,53% |                  | 93.535,23 m <sup>2</sup>  | 80,13% | 12.938,23  | 16,05%   |
| Viari                                                                    | 1                       | 21.999,00 m <sup>2</sup>  | 19,53% | 1                | 14.900,14 m <sup>2</sup>  | 12,77% | -7.098,86  | -32,27%  |
| Hidrogràfic                                                              | 2                       | 4.388,00 m <sup>2</sup>   | 3,89%  | 2                | 3.332,53 m <sup>2</sup>   | 2,86%  | -1.055,47  | -24,05%  |
| Serveis tècnics                                                          | 3                       | 5.863,00 m <sup>2</sup>   | 5,20%  | 3                | 289,56 m <sup>2</sup>     | 0,25%  | -5.573,44  | -95,06%  |
| Espais lliures                                                           | 4                       | 36.342,00 m <sup>2</sup>  | 32,26% | 4                | 51.924,98 m <sup>2</sup>  | 44,49% | 15.582,98  | 42,88%   |
| Equipaments                                                              | 5                       | 5.821,00 m <sup>2</sup>   | 5,17%  | 5                | 12.978,51 m <sup>2</sup>  | 11,12% | 7.157,51   | 122,96%  |
| Protecció sistemes                                                       | 6                       | 6.184,00 m <sup>2</sup>   | 5,49%  | 6                | 6.141,47 m <sup>2</sup>   | 5,26%  | -42,53     | -0,69%   |
| Espais lliures/Protecció de sistemes                                     | 4/6                     | 0,00                      | -      | 4/6              | 3.833,48 m <sup>2</sup>   | 3,28%  | 3.833,48   |          |
| Espais lliures/Hidrogràfic                                               | 4/2                     | 0,00                      | -      | 4/2              | 134,56 m <sup>2</sup>     | 0,12%  | 134,56     |          |
| Zones                                                                    |                         | 32.072,00 m <sup>2</sup>  | 28,47% |                  | 23.188,92 m <sup>2</sup>  | 19,87% | -8.883,08  | -27,70%  |
| Activitat econòmica. Oficines i serveis                                  | 16d-AE                  | 9.399,00 m <sup>2</sup>   | 8,34%  | 16d-AE           | 1.621,94 m <sup>2</sup>   | 1,39%  | -7.777,06  | -82,74%  |
| Activitat econòmica:Of., Serveis i Industrial                            | 16d-AE/I                | 4.027,00 m <sup>2</sup>   | 3,57%  | -                | 0,00 m <sup>2</sup>       | 0,00%  | -4.027,00  | -100,00% |
| Activitat econòmica:Of., Serveis i Comercial                             | 16d-AE/C                | 1.020,00 m <sup>2</sup>   | 0,91%  | -                | 0,00 m <sup>2</sup>       | 0,00%  | -1.020,00  | -100,00% |
| Activitat econòmica: Comercial., rest., of.                              | 16d-C/AE                | 10.391,00 m <sup>2</sup>  | 9,22%  | 16d-C/AE         | 10.915,53 m <sup>2</sup>  | 9,35%  | 524,53     | 5,05%    |
| Activitat econòmica:Hoteler, rest., oficines                             | 16d-H/AE                | 1.879,00 m <sup>2</sup>   | 1,67%  | -                | 0,00 m <sup>2</sup>       | 0,00%  | -1.879,00  | -100,00% |
| Volumetria definida                                                      | 11d                     | 5.356,00 m <sup>2</sup>   | 4,75%  | 11d              | 3.292,07 m <sup>2</sup>   | 2,82%  | -2.063,93  | -38,53%  |
| Volumetria definida amb allotjaments amb espais comuns complementaris    | -                       |                           |        | 11d-ac           | 3.198,13 m <sup>2</sup>   | 2,74%  | 3.198,13   |          |
| Volumetria definida per hab. de protecció oficial en règim d'arrendament | -                       |                           |        | 11d-hp           | 4.161,25 m <sup>2</sup>   | 3,57%  | 4.161,25   |          |
| TOTAL SUPERFÍCIE SÒL                                                     |                         | 112.669,00 m <sup>2</sup> |        |                  | 116.724,15 m <sup>2</sup> |        |            |          |

Respecte al sostre proposat, el quadre resum de sostres es el següent. L'índex d'edificabilitat del sector es redueix a 0,26m<sup>2</sup> st/m<sup>2</sup>sòl.



- Aprovació inicial –

|                                                                          | PLANEJAMENT VIGENT POUM |                    |         | MODIFICACIÓ POUM |                    |         | DIFERÈNCIA  |          |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------|---------|------------------|--------------------|---------|-------------|----------|
|                                                                          | Clau                    | Sostre             | %       | Clau             | Sostre             | %       | Dif. Sostre | %        |
| TOTAL SOSTRE DE ZONES                                                    |                         | 33.126,00 m²st     | 100,00% |                  | 30.550,00 m²st     | 100,00% | -2.576,00   | -7,78%   |
| Activitat econòmica. Oficines i serveis                                  | 16d-AE                  | 10.326,00 m²st     | 31%     | 16d-AE           | 4.000,00 m²st      | 13,09%  | -6.326,00   | -61,26%  |
| Activitat econòmica:Of., Serveis i Industrial                            | 16d-AE/I                | 4.000,00 m²st      | 12%     | -                | - m²st             | 0,00%   | -4.000,00   | -100,00% |
| Activitat econòmica:Of., Serveis i Comercial                             | 16d-AE/C                | 3.000,00 m²st      | 9%      | -                | - m²st             | 0,00%   | -3.000,00   | -100,00% |
| Activitat econòmica: Comercial., rest., of.                              | 16d-C/AE                | 6.000,00 m²st      | 18%     | 16d-C/AE         | 9.450,00 m²st      | 30,93%  | 3.450,00    | 57,50%   |
| Activitat econòmica:Hoteler, rest., oficines                             | 16d-H/AE                | 3.700,00 m²st      | 11%     | -                | - m²st             | 0,00%   | -3.700,00   | -100,00% |
| Volumetria definida                                                      | 11d                     | 3660,00 m²st       | 11%     | 11d              | 5.680,00 m²st      | 18,59%  | 2.020,00    | 55,19%   |
| Volumetria definida amb allotjaments amb espais comuns complementaris    | -                       |                    |         | 11d-ac           | 5.300,00 m²st      | 17,35%  | 5.300,00    |          |
| Volumetria definida per hab. de protecció oficial en règim d'arrendament | -                       |                    |         | 11d-hp           | 6.120,00 m²st      | 20,03%  | 6.120,00    |          |
| Volumetria definida per hab. de protecció oficial                        | 11dhp                   | 2440,00 m²st       | 7%      | -                | - m²st             | 0,00%   | -2.440,00   | -100,00% |
| Índex d'edificabilitat del sector                                        |                         | 0,29 m²st / m² sòl |         |                  | 0,26 m²st / m² sòl |         | -0,03       | -10,99%  |

4.2. Taula comparativa de quantificació del sostre assignat per a usos

El quadre resum de l’assignació de sostre per usos es el següent. Per que fa al còmput del repartiment del 40% de sostre de protecció oficial, aquest es fa prenent en compte el total de sostres màxims assignats a usos residencials. D’aquesta manera, obtenim el següent repartiment de sostres i justificació de la quantificació de sostre residencial d’habitatge protegit:

|                                                                            | PLANEJAMENT VIGENT POUM |                |       | MODIFICACIÓ POUM |                |        | DIFERÈNCIA  |          |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------|-------|------------------|----------------|--------|-------------|----------|
|                                                                            | Clau                    | Sostre         | %     | Clau             | Sostre         | %      | Dif. Sostre | %        |
| Distribució sostre per usos                                                | clau                    | 33.126,00 m²st | 100%  |                  | 30.550,00 m²st | 100%   | -2.576,00   | -7,78%   |
| Usos Activitat econòmica                                                   |                         | 27.026,00      | 81,6% |                  | 15.250,00      | 49,92% | -11.776,00  | -43,57%  |
| Oficines i Serveis                                                         | 16d-AE                  | 10326,00 m²st  | 31%   | 16d-AE           | 4.000,00 m²st  | 13,09% | -6.326,00   | -61,26%  |
| Oficines, Serveis i Industrial                                             | 16d-AE/I                | 4.000,00 m²st  | 12%   | -                | - m²st         | 0,00%  | -4.000,00   | -100,00% |
| Of., Serveis i Comercial                                                   | 16d-AE/C                | 3.000,00 m²st  | 9%    | -                | - m²st         | 0,00%  | -3.000,00   | -100,00% |
| Comercial, restauració, oficines                                           | 16d-C/AE                | 6.000,00 m²st  | 18%   | 16d-C/AE         | 9.450,00 m²st  | 30,93% | 3.450,00    | 57,50%   |
| Hoteler, rest., oficines                                                   | 16d-H/AE                | 3.700,00 m²st  | 11%   | -                | - m²st         | 0,00%  | -3.700,00   | -100,00% |
| Activitat econòmica en planta baixa (11d)                                  | 11d                     | 0,00 m²st      | 0%    | 11d              | 1.800,00       | 11,80% | 1.800,00    | 100,00%  |
| Usos residencials                                                          |                         | 6100,00 m²st   | 18%   |                  | 15.300,00 m²st | 50,08% | 9.200,00    | 150,82%  |
| Habitatge lliure                                                           | 11d                     | 3660,00 m²st   | 60%   | 11d              | 4780,00 m²st   | 31,24% | 1.120,00    | 30,60%   |
| Hab.lliure amb allotjaments amb espais comuns complementaris               |                         |                |       | 11d-ac           | 4400,00 m²st   | 28,76% | 4.400,00    |          |
| HPOGeneral qual. amb clau 11hp                                             | 11hp                    | 1220,00        | 20%   | -                |                |        | -1.220,00   | -100,00% |
| HPOConcertat qual. amb clau 11hp                                           | 11hp                    | 610,00         | 10%   | -                |                |        | -610,00     | -100,00% |
| HPOConcertat qual. amb clau 11hp                                           | 11hp                    | 610,00         | 10%   | -                |                |        | -610,00     | -100,00% |
| HPO general en règim d'arrendament                                         |                         |                |       | 11d-hp           | 6120,00 m²st   | 40,00% | 6.120,00    | 100,00%  |
| Distribució habitatges                                                     |                         |                |       |                  |                |        |             |          |
| Total habitatges                                                           |                         | 66 hab         |       | 156              | hab            | 100%   | 90,07       | 136%     |
| Total habitatges lliures                                                   |                         | 40 hab         |       | 48               | hab            | 31%    |             |          |
| Total habitatges allotjaments comunitaris amb espais comuns complementaris |                         | -              |       | 31               | hab            | 65%    |             |          |
| Total habitatges HPO                                                       |                         | 26 hab         |       | 77               | hab            | 49%    |             |          |

5. JUSTIFICACIÓ DE LES ZONES VERDES I EQUIPAMENTS

5.1. Justificació qualitativa

Des d'un punt de vista qualitatiu i de funcionalitat, la proposta millora la vigent ordenació dels espais verds tant a l'interior del sector com de connexió amb els espais verds de la resta de l'entorn. Es proposa un model que prioritzi la creació d'un verd continu al nord del torrent de la Vall de Rials, amb major jerarquia, propiciant el manteniment de les característiques paisatgístiques i naturals existents actualment, amb una franja de protecció respecta a la vialitat C-32 al nord. Al sud del sector, es proposa una zona verda de continuïtat i enllaç amb les àrees urbanes del municipi d'Alella, que acompanyi la nova vialitat d'accés al sector, i una zona verda que amortitzi la trobada entre el sistema hidrogràfic del Torrent de Rials i la nova vialitat proposada.

5.2. Justificació quantitativa

Des d'un punt de vista quantitatiu, donat que la proposta incrementa el total de sostre residencial, es justifica el compliment de l'article 65.3 i 4 , 65.5 i 100 del TRLU, amb les següent particularitats:

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 m2 de sòl per cada 100 m2 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 m2de sòl per cada 100 m2 de sostre o 20 m2 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.

Article 100 Modificació de les figures de planejament urbanístic que requereixen un increment de les reserves per a sistemes urbanístics

1. Si la modificació d'una figura del planejament urbanístic comporta un increment de sostre edificable, en el cas de sòl urbanitzable, s'han d'incrementar proporcionalment, com a mínim, els espais lliures i les reserves per a equipaments determinats per l'article 65.3 i 4, i, en el cas de sòl urbà, s'ha de preveure una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics de 20 m² per cada 100 m² de sostre residencial i de 5 m² per cada 100 m² de sostre d'altres usos. Per computar aquests estàndards, s'ha d'aplicar el que estableix l'article 65.5. A més, si cal, s'ha de reservar sòl per a equipaments públics en la quantitat adequada per fer front als requeriments que deriven de la modificació.

2. Quan la modificació del planejament comporta l'augment de la densitat de l'ús residencial, sense increment de l'edificabilitat, s'ha de preveure una reserva complementària de terrenys per a sistemes

d'espais lliures i equipaments de 10 m², com a mínim, per cada nou habitatge, llevat que l'augment de densitat es destini a:

a) Habitatges de protecció pública i no ultrapassi el nombre d'habitatges que resulta d'aplicar el mòdul de 70 m² al sostre amb aquesta destinació.

b) Allotjaments amb espais comuns complementaris, regulats en legislació aplicable en matèria d'habitatge, i no ultrapassi el nombre d'habitatges que resulta d'aplicar el mòdul de 70 m² al sostre ,inclosos els espais comuns complementaris, amb aquesta destinació.

(...)

A continuació es justifica el càlcul de la reserva mínima de sòl de sistemes d'espais lliures i equipaments i es justifica el seu compliment:

| Estàndards de reserva de sòl per a sistemes de zones verdes i espais públics |                 |                             |                |           |                 |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------------|----------------|-----------|-----------------|
| Sostre proposta                                                              |                 | estàndart art.65.3 i 4 TRLU |                |           |                 |
| Activitat econòmica                                                          | 15.250,00 m² st |                             |                | 10% àmbit | 11.672,42 m² sl |
| Habitatge                                                                    | 15.300,00 m² st | 20m2sòl/100m2 st            | 3.060,00 m² sl | 10% àmbit | 11.672,42 m² sl |
|                                                                              | 156 hab         | 20m2 sòl x hab              | 2.780,00 m² sl |           |                 |
| Ponderat: % sostre activitat econòmica                                       |                 |                             |                | 49,92%    | 5.826,66 m² sl  |
| Ponderat: % sostre habitatge                                                 |                 |                             |                | 50,08%    | 5.845,76 m² sl  |
| reserva mínima zones verdes i espais públics                                 |                 |                             |                |           | 11.672,42 m² sl |

| Estàndards de reserva de sòl per a sistemes d'equipaments |                 |                             |  |          |                |
|-----------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------------|--|----------|----------------|
| Sostre proposta                                           |                 | estàndart art.65.3 i 4 TRLU |  |          |                |
| Activitat econòmica                                       | 15.250,00 m² st |                             |  | 5% àmbit | 5.836,21 m² sl |
| Habitatge                                                 | 15.300,00 m² st |                             |  | 5% àmbit | 5.836,21 m² sl |
| Ponderat: % sostre activitat econòmica                    |                 |                             |  | 49,92%   | 2.913,33 m² sl |
| Ponderat: % sostre habitatge                              |                 |                             |  | 50,08%   | 2.922,88 m² sl |
| reserva mínima zones verdes i espais públics              |                 |                             |  |          | 5.836,21 m² sl |

| reserva complementària sòls espais lliures i equipaments Art. 100.2 TRLU |                |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 156 habitatges                                                           |                |
| 10 sòl x hab                                                             | 1.560,67 m² sl |
| reserva complementària                                                   | 1.560,67 m² sl |

| Justificació Zones verdes i espais públics                   |                |
|--------------------------------------------------------------|----------------|
| Reserva mín.zones verdes i espais lliures art. 65.3 i 4 TRLU | 11.672,42 m²sl |
| Reserva mínima equipaments art. 65.3 i 4 TRLU                | 5.836,21 m²sl  |
| Reserva complementària art. 100 TRLU                         | 1.560,67 m²sl  |
| Total reserva zones verdes i espais lliures i equipaments    | 19.069,29 m²sl |

|                                                          |                |
|----------------------------------------------------------|----------------|
| Total sistemes d'espais lliures MPOUM (pendent inf. 20%) | 46.725,73 m²sl |
| Total sistemes d' equipaments MPOUM                      | 12.978,51 m²sl |

## 6. GESTIÓ

La present modificació puntual és formulada i tramitada pel propi Ajuntament d'Alella.

D'acord amb l'ordenació proposada i les característiques de l'àmbit es considera convenient fixar com a sistema d'actuació la modalitat de compensació bàsica.

## 7. AGENDA I PLÀ D'ETAPES

### 7.1. Agenda i plà d'etapes

El desenvolupament del sector SUDT1-La Miralda amb ordenació detallada es durà a terme mitjançant la redacció i tramitació d'un Plà Parcial Urbanístic, que s'iniciarà tan bon punt s'aprovi definitivament aquesta modificació puntual, i la corresponent redacció i tramitació del projecte d'urbanització i del projecte de reparcel·lació.

L'ordenació detallada del sistema urbanístic d'equipaments es durà a terme mitjançant la redacció d'un Plà Especial d'Equipaments, que es pot dur a terme de manera simultània amb la redacció i tramitació del Plà Parcial, o bé de manera independent posteriorment a l'aprovació definitiva del Plà Parcial.

Per a la redacció i l'aprovació del Plà Parcial es determina el termini d'un any des de la publicació al DOGC de la present Modificació de planejament.

Per a la redacció del projecte d'urbanització i reparcel·lació i l'inici de l'execució de les obres es determina el termini de dos anys des de la publicació al DOGC del corresponent Plà Parcial, en els quals s'haurà de formalitzar la cessió del 10% de l'aprofitament mig.

### 7.2. Condicions derivades del Pla especial d'actuació en situació d'alerta i eventual sequera

La present modificació de pla parcial comporta un increment dels consums d'aigua del municipi, i per tant, donat l'estat d'emergència segons el Pla especial d'actuació en situació d'alerta i eventual sequera, de 16 de gener de 2024, s'aplicaran les restriccions derivades de l'aplicació del Pla especial.

Les obres derivades del desenvolupament del corresponent Pla Parcial hauran d'observar les restriccions per la situació de l'Estat de sequera hidrològic de la unitat d'explotació del Embassaments Ter-Llobregat senyalat en el moment de la seva execució.

## 8. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA I INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

L'avaluació econòmica i financera, junt amb la comparativa amb el planejament vigent, i l'informe de sostenibilitat econòmica s'inclouen com a separata, en compliment de l'article 99.1c del TRLUC.

## 9. AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

Segons l'establert a l'article 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis de mobilitat generada, han d'incloure estudis d'avaluació de la mobilitat generada els instruments d'ordenació territorial i urbanística següents:

*3.1 Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'han d'incloure, com a document independent, en els instruments d'ordenació territorial i urbanística següents:*

- 1. Plans territorials sectorials relatius a equipaments o serveis.*
- 2. Planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.*
- 3. Planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats.*

*(..)*

*3.3 Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada també s'han d'incorporar en els projectes següents:*

- a) Projectes de noves instal·lacions que tinguin la consideració d'implantació singular.*
- b) Projectes de reforma d'instal·lacions existents que com a conseqüència de la reforma passin a tenir la consideració d'implantació singular.*
- c) Projectes d'ampliació de les implantacions singulars existents.*

*3.4 Als efectes de l'apartat anterior, es consideren implantacions singulars:*

- a) Establiments comercials, individuals o col·lectius, amb superfície de venda superior a 5.000 m<sup>2</sup>.*
- b) Edificis per a oficines amb un sostre de més de 10.000 m<sup>2</sup>.*
- c) Instal·lacions esportives, lúdiques, culturals, amb un aforament superior a 2.000 persones.*
- d) Clíniques, centres hospitalaris i similars amb una capacitat superior a 200 llits.*
- e) Centres educatius amb una capacitat superior a 1.000 alumnes.*
- f) Edificis, centres de treball i complexos on hi treballin més de 500 persones.*
- g) Altres implantacions que puguin generar de forma recurrent un nombre de viatges al dia superior a 5.000.*

Aquesta modificació no comporta una nova classificació del sòl, ni entra dins dels supòsits de l'article 3.4 del Decret 344/2006, no obstant es creu pertinent acompanyar aquesta modificació puntual amb un estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

## 10. AVALUACIÓ AMBIENTAL

La Disposició Addicional Vuitena de la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, en l'apartat 6 estableix les regles pel que fa a l'avaluació ambiental del planejament urbanístic.

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

*a) Són objecte d'avaluació ambiental estratègica ordinària:*

*Primer. Els plans d'ordenació urbanística municipal.*



*Segon. Els plans parcials urbanístics de delimitació.*

*Tercer. El planejament urbanístic que estableixi el marc per a la futura autorització de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental o que pugui tenir efectes apreciables en espais de la Xarxa Natura 2000 en els termes establerts per la Llei 42/2007, del 13 de desembre, del patrimoni natural i de la biodiversitat, o en altres espais del Pla d'espais d'interès natural.*

*Quart. Les modificacions dels plans urbanístics que estableixin el marc per a la futura autorització de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental o que puguin tenir efectes apreciables en espais de la Xarxa Natura 2000 en els termes establerts per la Llei 42/2007 o en altres espais del Pla d'espais d'interès natural.*

*Cinquè. Les modificacions dels plans urbanístics que són objecte d'avaluació ambiental estratègica ordinària que constitueixin variacions fonamentals de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla que produeixin diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència.*

*Sisè. Els instruments de planejament urbanístic inclosos en l'apartat b, si així ho determina l'òrgan ambiental en l'informe ambiental estratègic o a sol·licitud del promotor.*

*b) Són objecte d'avaluació ambiental estratègica simplificada:*

*Primer. Els plans directors urbanístics i les normes de planejament urbanístic.*

*Segon. Els plans parcials urbanístics i els plans especials urbanístics en sòl no urbanitzable no inclosos en l'apartat tercer de la lletra a en el cas que desenvolupin planejament urbanístic general no avaluat ambientalment o planejament urbanístic general avaluat ambientalment si aquest ho determina.*

*Tercer. Les modificacions dels plans urbanístics dels apartats primer i segon que constitueixin variacions fonamentals de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla que produeixin diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència.*

*Quart. Les modificacions dels plans urbanístics que són objecte d'avaluació ambiental estratègica ordinària que no constitueixin variacions fonamentals de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla, però que produeixin diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència.*

*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.*

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

*d) En el cas de plans especials urbanístics en sòl no urbanitzable que no qualifiquin sòl, si llur contingut es restringeix a l'establiment d'actuacions executables directament sense requerir el desenvolupament de projectes d'obres posteriors, no s'aplica cap procediment d'avaluació ambiental estratègica. Aquests plans han de seguir el procediment d'avaluació d'impacte ambiental ordinària o simplificada, si escau.*

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

Donant compliment a les directrius de desenvolupament urbanístic sostenible de l'article 3 del TRLU, i donat que la present modificació, en virtut de ser una modificació d'una fitxa de Plà Parcial d'un POUM ja sotmès a Avaluació Ambiental, i no presentar cap canvi en les seves estratègies, entra dins dels supòsits del apartat a), punt quart Disposició Addicional Vuitena de la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, no procedeix l'avaluació ambiental estratègica simplificada. No obstant, a efectes d'estudi i determinació de directrius de planejament aquest document s'acompanya d'un document d'Estudi Ambiental.

## 11.MEMÒRIA SOCIAL

L'article 96 del TRLU estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, pel que d'acord amb l'article 59.1.h ha d'incorporar una memòria social que ha de contenir la definició dels objectius de producció d'habitatge de protecció pública en les modalitats corresponents.

Donant compliment a la legislació aplicable, la present modificació puntual s'acompanya de la memòria social d'Habitatge.

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

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

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

### Art.3 Concepte de desenvolupament urbanístic sostenible

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

Així, tot i que alguna de les directrius tenen sentit en el marc de formulació del POUM i no tant en una Modificació puntual com la que ara es planteja, en general es constata que la proposta presentada és coherent amb aquests principis, ja que la proposta:

- Reordena l'ús del sòl per alleugerir la pressió edificatòria del sector, concentrant tot l'edificació privada al sud del torrent de la Vall de Rials, en continuïtat amb el teixits residencial existent d'Alella i del Masnou, contribuint a un model de creixement residencial compacte i es deixa lliure de zones privades

tota l'extensió al nord del citat Torrent, el que suposa, a més d'una major concentració i estructura dels espais lliures, un important increment dels mateixos.

- Garanteix la preservació dels recursos hídrics del torrent del la Vall de Rials i estableix a nivell normatiu la una regulació especial dels sistemes hidrogràfics, establint mesures com la conservació dels murs de pedra, el tractament dels talussos amb tècniques preferentment de bioenginyeria i la revegetació de la ribera dels marges amb espècies autòctones.
- Estableix un increment del sol de cessió per a la futura creació del gran parc de urbà de La Miralda i s'estableix una regulació especial dels espais lliures del futur parc Urbà de La Miralda que garanteix la preservació de les seves característiques paisatgístiques i mediambientals, i dels seus recursos hídrics
- Estableix un increment del sòl de sistemes urbanístics, concentrats al conjunt de La Miralda, i s'estableix el seu desenvolupament mitjançant un Pla Especial Urbanístic, amb una regulació **especial del sistema d'equipaments de La Miralda**, el que suposa a més de la protecció dels elements catalogats i de la reutilització i recuperació de l'edifici de la Miralda com a ús d'equipament, la conservació dels elements paisatgístics i de control hídric.
- S'incrementa el nombre d'habitatges HPO en règim d'arrendament.

També dona compliment a les directrius establertes a l'article 9, del TRLUC, el qual estableix en el seu primer punt:

Art.9 Directrius per al planejament urbanístic

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

### 13.PERSPECTIVA DE GÈNERE

La Disposició addicional divuitena del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, especifica que s'ha d'incorporar la perspectiva de gènere per tal d'avaluar de l'impacte de l'acció urbanística en funció del gènere. De la mateixa manera, d'acord amb la Llei 17/2015, de 21 de juliol, d'igualtat efectiva de dones i homes, les polítiques d'urbanisme han d'incorporar la perspectiva de gènere en totes les fases del disseny, la planificació, l'execució i l'avaluació urbanística.

D'acord amb l'exposat en la descripció de la present modificació puntual, entre els objectius d'aquest document es troba la redefinició d'usos i reordenació del sector de la Miralda per a distribuir de forma més adient els usos dins del sector i el seu entorn i la revisió del sostre total per a aconseguir un equilibri entre usos residencials i d'activitat econòmica dins de l'àmbit, i l'increment dels sistemes urbanístics, especialment les cessions d'espais verds per a la creació d'un gran parc urbà.

La proposta s'acompanya de l'ordenació i definició dels paràmetres que han de regir el disseny de la urbanització dels noves àrees de vialitat i zones verdes amb l'objectiu de garantir l'accessibilitat a l'espai públic de tots els ciutadans, per tant, amb la futura aprovació de la modificació puntual i la redacció dels futurs pla parcial i els

conseqüents projectes de reparcel·lació i urbanització es garantirà l'accessibilitat a l'àmbit, a més de la creació de nous espais tant residencials com d'activitat econòmica com de la dotació d'equipaments i espais lliures.

Per un altra banda, la proposta de la present modificació puntual permet assolir una major igualtat entre ciutadans amb la millora de la mobilitat i l'accessibilitat entre barris. A nivell d'usos es preveu, per una banda, la implementació de nous establiments comercials que aportarà una afluència constant de persones 12 hores el dia, incrementant la presència de persones a la via i l'efecte, a nivell de la percepció de la seguretat, d'“eyes on the street”. Per altra banda, la construcció de 77 habitatges de protecció oficial en règim de lloguer permirà millorar l'accés a l'habitatge de persones amb menys recursos.

A l'hora de determina recomanacions en quant a l'urbanisme inclusiu, haurà de tenir-se en compte els següents sis principis extrets de *la Guide d'aménagement pour un environnement urbain sécuritaire de la Ville de Montreal* els quals són :

- Entorn senyalitzat: disposar de senyalització que ajudi a orientar a la població i ajudi a entendre de forma clarificadora l'espai.
- Entorn visible: capacitat de veure i ser vist, percebre i ser percebut a l'espai.
- Entorn vital: concurrència de persones que desenvolupen activitats diverses als espais públics i comunitaris a diferents hores del dia.
- Entorn vigilat: on hi hagi vigilància de caire informal i de manera solidària i es pugui accedir a l'ajuda en cas de necessitar auxili. Aquesta vigilància informal es dona quan existeix diversitat social, física i funcional.
- Entorn equipat: és l'entorn que disposa d'infraestructures i elements que donen suport a les activitats de la vida quotidiana i garantint l'accessibilitat universal.
- Entorn comunitari: és el que s'afavoreix amb l'apropiació dels espais, reforçant la cohesió social i la participació comunitària.

D'aquests principis es disposen les següents recomanacions per a la proposta de modificació i el disseny dels seus espais segons els sis principis anteriorment esmentats:

Entorn senyalitzat

- Establir una senyalètica clara i uniforme utilitzant mapes del sector repartits per tot l'àmbit i amb pictogrames indicant els serveis oferts.
- Senyalètica correcta i identificable dels carrers i les direccions dels edificis.
- Disposició de parades amb senyalètica per als serveis urbans de transports amb horaris i mapa.

Entorn visible

- Assegurar una bona il·luminació contínua distribuïda de manera homogènia i sense obstruccions, evitant elements que obstrueixin la llum, contrastos i que funcioni de manera continuada durant tot l'any.
- Continuitat de recorreguts a peu que connectin zones de forma segura amb visibilitat, il·luminació i dissenyant espais oberts sense racons, àrees amagades o espais abandonats.

- Condicionar espais oberts sense racons, àrees amagades o abandonades incorporant activitats al seu entorn, disposant il·luminació per a que sigui més visible o disposar de miralls.
- Adaptació o canvi de mobiliari urbà que obstaculitzi la visibilitat, com contenidors de grans dimensions, tanques que puguin dificultar parcial o totalment la visibilitat.
- Afavorir la vegetació baixa al llarg dels camins.

#### Entorn Vital

- Acol·lir diversitat d'activitats per a tenir una xarxa d'usos quotidians, en el cas de que no pugui donar-se s'haurà de condicionar una bona accessibilitat en transport públic i crear espais de relació dins de l'àmbit en les zones verdes o places per generar espais de relació i/o activitats.
- Afavorir diferents tipus d'usos a l'interior del parc per incorporar més activitat i moviment a aquest. De la mateixa forma també es poden implantar petites activitats comercials com quioscos per a augmentar la vigilància natural.
- Promocionar activitats eventuais en espais públics que dinamitzin els espais de relació i els carrers
- Entorn Vigilat
- Afavorir la diversitat d'usos en els espais públics per a afavorir la simultaneïtat i generar així una vigilància informal a partir d'aquesta diversitat.
- A la zona d'activitat econòmica situar la recepció en un punt amb un bon camp visió per si hi ha alguna incidència el recepcionista pugui contactar amb seguretat.
- Disposició de càmeres de videovigilància.
- Entorn Equipat
- Equipar els espais públics de mobiliari, vegetació i paviment per facilitar-ne els usos i la convivència.
- Utilitzar diferents tipus de paviments en els espais públics en funció de les activitats que es desenvolupen.
- Disposar de transport públic que connecti el sector amb la resta del municipi i municipis propers. Aquestes parades hauran d'estar equipades amb bancs, papereres, espais per resguardar-se de les inclemències del temps, ser accessibles i amb informació d'horaris, recorreguts i incidències. A la zona d'activitat econòmica situar les parades prop de l'activitat.
- Dissenyar carrers de amb recorreguts accessibles per a diferents tipus de mobilitat i persones.
- Cura, neteja i manteniment dels espais públics.
- Entorn Comunitari
- Participació de veïnes i veïns a les transformacions urbanes, prioritzant així les necessitats dels habitants de la zona i promovent l'apropiació dels espais lliures de forma comunitària.

Aquestes consideracions es recullen a nivell normatiu amb la determinació dins de la fitxa del sector, d'un apartat relatiu a **“Condicions de perspectiva de gènere en els projectes d'urbanització”**, millorant la seguretat i provocaran un efecte positiu per l'entorn, usuaris/ies i veïns/es del municipi, afavorint a la igualtat de condicions i oportunitats entre els col·lectius.

#### 14.SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES

Es suspèn l'atorgament de noves llicències, així com la tramitació de procediments en les finques subjectes a la present Modificació Puntual del POUM d'Alella. Al plànol “S\_01 Suspensió de llicències” es grafia l'àmbit de suspensió de llicències.

A l'àmbit objecte de modificació és d'aplicació l'article 73.2 de la Llei d'urbanisme, pel qual s'estableix que l'aprovació inicial dels instruments de planejament urbanístic obliga l'administració competent, en els àmbits en què les noves determinacions comportin una modificació del règim urbanístic, a adoptar l'acord de suspendre la tramitació de plans urbanístics derivats concrets i de projectes de gestió urbanística i d'urbanització, com també de suspendre l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial.

En qualsevol cas, mentre estigui suspesa la tramitació de procediments i l'atorgament de llicències, es podran tramitar els instruments o atorgar les llicències fonamentades en el règim vigent que siguin compatibles amb les determinacions del nou planejament inicialment aprovat, en el cas que, per la naturalesa dels canvis proposats, no es posi en risc l'aplicació del planejament, una vegada aprovat definitivament.

#### 15.DOCUMENT COMPRESIU

En compliment de l'article 8.5 a) del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, l'aprovació inicial comportarà la suspensió de tramitacions i llicències prevista a l'article 73.2 del TRLUC. Al document compresiu (document a part) s'inclourà l'àmbit subjecte a la suspensió.

*8.5. La ciutadania té dret a consultar i ser informada sobre el contingut dels instruments de planejament i gestió urbanístics i, a aquests efectes:*

*a) En la informació pública dels instruments de planejament urbanístic, cal que, conjuntament amb el pla, s'exposi un document compresiu dels extrems següents:*

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

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

Sabadell, novembre de 2024

EDUARD FENOY I ASSOCIATS SLP



NORMATIVA

## CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

### Article 1. Àmbit de la modificació

La present modificació de POUM pertany al sector definit pel planejament vigent com a SUDT01 La Miralda, el qual se situa a la banda sud de l'autopista C-32 al municipi d'Alella, municipi situat a la comarca del Maresme, província de Barcelona. La superfície del sector és de 116.724'15 m². Els seus límits estan definits gràficament al plànol d'ordenació O\_01.

### Article 2. Objecte

Aquesta modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal té per objecte la modificació de la fitxa del sector SUDT01 La Miralda, un sector de sòl urbanitzable delimitat destinat a l'activitat econòmica, productiva i de serveis previst com a àrea funcional estratègica al Pla Territorial Metropolità de Barcelona, respectant els objectius principals de l'esmentada fitxa i d'acord amb els següents criteris:

- Qualificar l'àmbit amb una zonificació més adient per garantir la preservació de La Miralda i els espais lliures del seu entorn: S'incrementen les dotacions d'espais lliures i equipaments, eliminant les zones d'activitat econòmica d'aprofitament privat al nord del torrent de la Vall de Rials, de manera que tota l'extensió a l'entorn de la Miralda queda destinat a un gran parc urbà amb sistemes d'espais lliures i equipaments. D'aquesta manera, el torrent de la Vall de Rials estableix un límit físic i conceptual clar i coherent les zones d'aprofitament privat. Aquest nou espai lliure al nord de la riera serà aprofitat tant pel futur equipament com pels usos residencials i d'activitats ubicats al sud del sector i a l'oest de la riera d'Alella.
- Disminuir el sostre màxim del sector, alleugerint la pressió edificatòria, i disposar d'una major proporció de sostre residencial en modalitat d'habitatge lliure i d'habitatge de protecció oficial en règim de lloguer, en paral·lel a l'actual carrereta BP-5002 i a la prolongació del carrer Emili Polit, integrant-se a la trama urbana consolidada del municipi i donant continuïtat al teixit residencial al sud del sector.
- Mantenir el caràcter d'àrea funcional estratègica assignant 13.000 m² de sostre al futur conjunt d'equipaments de La Miralda i establint la seva ordenació mitjançant un futur Pla Especial per donar flexibilitat i garantir l'adequació de la seva futura formalització.
- Donar un acabament al teixit residencial dels carrers Emili Polit, del Vallés i del Penedès conformant il·les tancades que garanteixin la continuïtat i connexió de les esmentades vitalitats, respectant el seu caràcter predominantment residencial i eliminant la previsió d'una rotonda i connexió d'accés a la carretera C-32 a la continuïtat al carrer del Vallés.
- Preveure la formalització de dues rotondes d'accés al sector a la BP-5002 Carretera Masnou-Granollers.
- Eliminar la previsió d'un sistema de servei tècnic per a una deixalleria, donat que aquesta servei es troba cobert per la deixalleria mancomunada d'Alella, El Masnou i Teià.
- Possibilitar la mixtura dels usos d'activitats econòmiques i productives amb el teixit residencial al sud del sector, qualificant una zona d'activitat econòmica amb sostre per a oficines, serveis, restauració i petit comercial, una zona destinada a mitjans i grans establiments comercials, i l'assignació de sostre

d'activitat econòmica per a les plantes baixes de les zones residencials d'habitatges lliures, generant un teixit heterogeni i actiu, i eliminant la possibilitat d'usos industrials, hotelers i recreatius.

- Establir els paràmetres generals de protecció i gestió mediambiental i hídrica dels espais lliures dels sector.
- Reservar sòl per a la implantació de sistemes tècnics destinat a les futures estacions transformadores.
- Incorporar el sector a la Trama Urbana Consolidada d'Alella

### Article 3. Marc legal

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

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

### Article 4. Contingut documental

Aquesta modificació està integrada pels següents documents:

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

### Article 5. Vinculació normativa i interpretació

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

1. Són d'aplicació els criteris d'interpretació de l'article 10 sobre regles d'interpretació del planejament urbanístic el TRLUC.
2. En cas de discrepància entre les determinacions escrites i les gràfiques prevaldran les primeres. En cas de discrepància entre diferents determinacions gràfiques prevaldran les que es donin acotades i, si no és així, les que figurin a escala gràfica més detallada.

3. Les acotacions de les dimensions que figuren als plànols d'ordenació poden ajustar-se en el replanteig de les alineacions del corresponent Pla Parcial, sense que això pugui donar lloc a increment de sostre edificable ni a disminució de sòls destinats a sistemes.

**Article 6. Vigència i aplicació de la modificació**

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

**Article 7. Règim urbanístic del sòl**

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

**Article 8. Qualificació del sòl**

1. La modificació, d'acord amb el TRLU, classifica el sòl en sòl urbanitzable dins del sector SUDT01 La Miralda, establint les següents qualificacions, que es defineixen al plànol d'ordenació O.02.
2. Aquesta modificació del POUM estableix les següents qualificacions de sistemes:
  - Clau 1. Viari.
  - Clau 2. Hidrogràfic.
  - Clau 3: Serveis tècnics.
  - Clau 4: Espais lliures.
  - Clau 5: Equipaments.
  - Clau 6: Protecció de sistemes.
3. Aquesta modificació del POUM estableix les següents qualificacions de sistemes dobles:
  - Clau 4/6: Espais lliures i protecció de sistemes.
  - Clau 4/2: Espais lliures i hidrogràfic.
4. Aquesta modificació del POUM estableix les següents qualificacions de zones:
  - 11d: Volumetria definida
  - 11d-ac: Volumetria definida amb allotjaments amb espais comuns complementaris
  - 11d-hp: volumetria definida per habitatges de protecció oficial en règim d'arrendament.
  - 16d-AE: Oficines i serveis.
  - 16d-C/AE: Comercial, restauració, recreatiu i oficines.

**Article 9. Legitimació d'expropiacions i ocupació directa**

1. L'aprovació d'aquesta Modificació del POUM implica la declaració d'utilitat pública de les obres definides en la mateixa i la necessitat de l'ocupació dels terrenys i dels edificis afectats, als fins de l'expropiació i/o d'imposició de servituds, o bé d'ocupació temporal dels terrenys, d'acord amb l'article 109 del TRLUC.

2. Es podrà procedir a l'ocupació directa dels terrenys afectats per sistemes urbanístics, en els termes que determina l'article 156 del TRLUC.

**Article 10. Modificació de la trama urbana consolidada**

La modificació de la TUC d'Alella té l'objectiu d'incloure les noves illes delimitades entre la carretera BP-5002, els sistemes urbanístics del torrent de la Vall de Rials, el nou vial Prolongació Emili Polit i les continuacions dels carrer Emili Polit, carrer del Vallés i Carrer del Penedès D'aquesta manera s'assegurarà la continuïtat de la trama consolidada del municipi cap a als nous usos establerts a la modificació de la fitxa del Pla Parcial SUDT1-La Miralda. La modificació de la TUC d'Alella s'estableix al plànol d'ordenació O\_05\_Modificació de la TUC d'Alella

**CAPÍTOL II. DESENVOLUPAMENT DE LA MODIFICACIÓ DEL PGM**

**Article 11. Règim general**

Amb la finalitat de completar i desenvolupar les determinacions d'aquesta Modificació de Pla d'Ordenació Urbana Municipal, es redactaran els instruments urbanístics, que hauran d'incorporar però totes aquelles directrius que la present modificació planteja, següents:

- Un Pla Parcial que desenvolupi el planejament establert per aquesta Modificació de Pla d'Ordenació Urbana Municipal, en els termes establerts a la fitxa SUDT01 La Miralda, inclosa a la present modificació del Pla d'Ordenació Urbana Municipal, i que no podrà originar disminucions a la superfície total destinada a qualificacions de sistemes, ni donar lloc a un increment de l'aprofitament urbanístic ni alteracions dels usos establerts.
- Un Pla Especial Urbanístic d'equipaments, identificat com a E1 al plànol O-03, que concretarà el destí, usos i ordenació volumètrica de cadascuna de les peces i superfícies reservades a tal efecte i qualificació de Sistema d'equipaments (5) per aquesta Modificació de Pla d'Ordenació Urbana Municipal. Aquest instrument haurà de suposar la redacció d'un informe històric patrimonial que exposi el valor de l'entorn i de l'edificació de la Miralda i tindrà que respectar i atendre les condicions de catalogació de la finca de La Miralda, catalogada com a element ARQ052. LA MIRALDA pel Catàleg de Patrimoni Històric, Artístic, Cultural i Mediambiental d'Alella, i els elements estructurants de espai lliure de la finca, identificant camins, marges, elements vegetals estructurants i infraestructures de control hídric.

**CAPÍTOL 3. MODIFICACIÓ NORMATIVA**

**Article 12. Modificació de la fitxa SUDT01 La Miralda**

Es modifica la fitxa del sector SUDT01 La Miralda, la qual queda redactada de la següent forma:

SUDT01 – La Miralda



Sòl urbanitzable delimitat

Residencial, terciari productiu, oficines, serveis i comercial

1. Àmbit

Sector de 116.724’15 m² delimitat al nord per l’autopista C-32, a l’oest per la carretera BP-5002, al sud per carrer Emili Polit i la residència de Can Torras i a l’est pel terme municipal del Masnou. La seva delimitació s’estableix gràficament al plànol d’ordenació o\_01

Localització: plànol P4.2 del POUM d’Alella: Sectors i polígons de planejament. Escala 1/5000 del Pla d’Ordenació Urbana Municipal.

2. Objectius

- Establir un àmbit destinat a l’activitat econòmica, productiva i de serveis, complementat amb ús residencial, 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 PTMB 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 a la benzinera, i i al front al Torrent de la Vall de Rials, en la prolongació del carrer Emili Polit i dels carrers del Vallès i del Penedès, amb la possibilitat de concretar part del mateix com a allotjaments amb espais comuns complementaris, completant el teixit residencial existent.
- Destinar sòl a la implantació d’usos comercials, recreatius i de restauració per tal d’impulsar la diversificació d’usos locals.
- Reservar el sòl corresponent al pas del ferrocarril soterrat de la línia interior del Maresme 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 trapezoïdal on s’hi pot encabir la superfície d’un rectangle de 30x200 metres. El Pla parcial haurà de reservar o concretar els sòls en la seva tramitació.
- Restaurar ambientalment el torrent de la vall de Rials a cel obert, considerant la seva urbanització com a element límit entre el nou teixit urbà i el futur parc 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 que el Pla Parcial doni un tractament general naturalitzat a la riera i inclogui un estudi de Inundabilitat que garanteixi 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 de Inundabilitat preceptiu i els requeriments del titular o gestor del torrent.
- Obtenir el sòl necessari i construir dues rotondes d’accés al sector sobre la BP-5002
- Destinar la torre de la Miralda a sistema d’equipament públic. El destí, usos i ordenació volumètrica del futur equipament, que es tindrà que concretar mitjançant un Plà Especial Urbanístic d’Equipaments que

integri el preceptiu informe històric i patrimonial i haurà de posar en valor els elements existents i inclogui la identificació i tractament dels elements estructurants de espai lliure de la finca com son camins, marges, elements vegetals estructurants i infraestructures de control hídric.

- Obtenir la cessió de la Miralda, atès l’increment d’aprofitaments del sector respecte els establerts pel Pla general revisat, així com, la cessió d’espais lliures i de les captacions d’aigua situacions 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.
- Construir una nova passeres per a vianants que connectarà el parc de la Gaietana i el parc de la Miralda a través 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.
- 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 colmatant el teixit urbà al sud del torrent de la vall de Rials, complementada per 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 de la present Modificació al Pla d’Ordenació Urbana Municipal recull els objectius abans exposats.

|                         |                                                                                         |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Superfície:             | 116.724’15 m²                                                                           |
| Parcel·la mínima:       | Unitat mínima de projecte del Pla Parcial, definides al plànol o_03                     |
| Ordenació:              | Volumetria específica, principalment aïllada                                            |
| Tipologia:              | Edifici aïllat o mixt segons unitats d’edificació                                       |
| Sostre total màxim:     | 30.550,00 m²st                                                                          |
| Usos admesos:           | Residencial, oficines, serveis, petit, mitjà i gran establiment comercial, restauració. |
| Aprofitament de cessió: | 10%                                                                                     |

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

4. Regulació dels sistemes de cessió:

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

|                                      |                        |               |
|--------------------------------------|------------------------|---------------|
| Viari:                               | Clau 1: 14.900,14m²    | 12,77%        |
| Hidrogràfic:                         | Clau 2: 3.332,53 m²    | 2,86%         |
| Serveis tècnics:                     | Clau 3: 289,56 m²      | 0,25%         |
| Espais lliures:                      | Clau 4: 51.924,98 m²   | 44,49%        |
| Equipaments                          | Clau 5: 12,978,51 m²   | 11,12%        |
| Protecció de sistemes                | Clau 6: 6.141,47 m²    | 5,56%         |
| Espais lliures/Protecció de sistemes | Clau 4/6: 3.3833,48 m² | 3,28%         |
| Espais lliures/ Hidrogràfic          | Clau 4/2: 134,56 m²    | 0,12%         |
| <b>TOTAL</b>                         | <b>93.535,23m²</b>     | <b>80,13%</b> |

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

El sostre màxim al qualificació de sistema d'Equipaments, a desenvolupar mitjanant Pla especial Urbanístic d'Equipaments es de 13.000 m².

5. Regulació de zones, edificació i usos:

|                               |                                                                                               |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Parcel·la mínima indivisible: | Unitat de projecte mínima a determinar pel Pla parcial, indicades al plànol o_03.             |
| Nombre de plantes:            | PB+1, i PB+3, segons s'indica al plànol o_03.                                                 |
| Alçada reguladora màxima:     | 11m i 14m, segons s'indica al plànol o_03.                                                    |
| Ocupació:                     | Determinar per Pla Parcial segons tipologia.                                                  |
| Separació a l'indars:         | Determinar per Pla Parcial segons tipologia, segons separació mínima indicada al plànol o_03. |

| Qualificacions                                                                | Sòl          | Percentatge |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------|
| 16d-AE. Activitat econòmica                                                   | 1.621,94 m²  | 1,39%       |
| 16d-C/AE. Activitat econòmica / comercial                                     | 10.915,53 m² | 9,35%       |
| 11d. Volumetria definida.                                                     | 3.292,07 m²  | 2,82%       |
| 11d-ac. Volumetria definida amb allotjaments amb espais comuns complementaris | 3.198,13 m2  | 2,74%       |

|                                                                 |             |       |
|-----------------------------------------------------------------|-------------|-------|
| 11d-hp. Volumetria definida per habitatge de protecció oficial. | 4.161,25 m2 | 3,57% |
|-----------------------------------------------------------------|-------------|-------|

|              |                     |               |
|--------------|---------------------|---------------|
| <b>TOTAL</b> | <b>23.188,92 m2</b> | <b>19,87%</b> |
|--------------|---------------------|---------------|

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

El sostre per a cada zona és el següent:

| Qualificació                                                                  | Sostre                | Percentatge |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------|
| 16d-AE. Activitat econòmica                                                   | 4.000,00 m²st         | 13,09%      |
| 16d-C/AE. Activitat econòmica / comercial                                     | 9.450,00 m²st         | 30,93%      |
| 11d. Volumetria definida.                                                     | 5.680,00 m²st         | 18,59%      |
| 11d-ac. Volumetria definida amb allotjaments amb espais comuns complementaris | 5.300,00 m²st         | 17,35%      |
| 11d-hp. Volumetria definida per habitatge de protecció oficial.               | 6.120,00 m2st         | 20,03%      |
| <b>TOTAL</b>                                                                  | <b>30.550,00 m²st</b> | <b>100%</b> |

Els usos i sostre assignat per usos per a cada zona son els següents:

| Qualificació                                                                  | Ús                                                                                     | Sostre                       |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| 16d-AE. Activitat econòmica                                                   | Oficines, serveis, restauració                                                         | 4.000,00 m²st                |
| 16d-C/AE. Activitat econòmica / comercial                                     | Comercial, restauració, oficines i serveis                                             | 9.450,00 m²st                |
| 11d. Volumetria definida.                                                     | Habitatge<br>Comercial en planta baixa                                                 | 5.680,00 m²st<br>900,00 m²st |
| 11d-ac. Volumetria definida amb allotjaments amb espais comuns complementaris | Habitatge i allotjaments amb espais comuns complementaris<br>Comercial en planta baixa | 5.300,00 m²st<br>900,00 m²st |
| 11d-hp. Volumetria definida per habitatge de protecció oficial                | Hab.protegit en règim d'arrendament                                                    | 6.120,00 m²                  |
| <b>TOTAL</b>                                                                  |                                                                                        | <b>30.550,00 m2</b>          |

La densitat i nombre màxim d’establiments per a les qualificacions d’activitat econòmica son les següents:

| Qualificació | Us                                                                                                                        | Sup. Mín  | Nombre màx |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------|
| 16d-AE.      | Oficines, serveis, restauració<br><i>Per a ús comercial s’admet un màxim de 800 m² st</i>                                 | 80 m² st  | 20 ut      |
| 16d-C/AE     | Comercial, restauració, oficines i serveis<br><i>S’admet comercial en modalitat de mitja i gran establiment comercial</i> | 400 m² st | 2 ut       |

La densitat i nombre màxim d’establiments per a les qualificacions residencials son les següents:

| Qualificació | Us                                                                                                                                                                                                  | Densitat       | Nombre màx |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------|
| 11d          | <b>Habitatge</b>                                                                                                                                                                                    | 145 m² st/hab  | 33ut       |
|              | <b>Comercial, restauració, oficines i serveis en planta baixa.</b><br><i>S’admet l’ ús comercial, restauració, oficines i serveis únicament en planta baixa amb un màxim de 200m2 st per unitat</i> | 70 m² st/local | 6 ut       |
| 11d-ac       | <b>Habitatge</b>                                                                                                                                                                                    | 145 m2 st/hab  | 30ut       |
|              | <i>S’admet la modalitat d’habitatge d’allotjaments amb espais comuns complementaris en un màxim del 50% del sostre residencial, amb una densitat de 70m2st/hab,</i>                                 | 70m2st/hab     | 31 ut      |
|              | <b>Comercial, restauració, oficines i serveis en planta baixa.</b><br><i>S’admet L’ ús comercial, restauració, oficines i serveis únicament en planta baixa amb un màxim de 400m2 st per unitat</i> | 70 m² st/local | 6ut        |
| 11d-hp       | <b>Habitatge protegit en règim d’arrendament</b>                                                                                                                                                    | 70 m² st       | 77 ut      |

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. Regulació especial de les zones de Volumetria definida amb allotjaments amb espais comuns complementaris (clau 11d-ac)

1. En la subclau 11d-ac s’admet la modalitat d’allotjaments amb espais comuns complementaris, segons l’establert pel 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, amb les següents condicions:

- a. Es podrà destinar fins a un màxim del 50% del sostre amb ús residencial assignat per zona a ús d’allotjaments amb espais comuns complementaris.
  - b. Per optar a l’ús d’allotjaments dotacionals amb espais comuns complementaris serà condició indispensable que el 30% e la superfície construïda sigui destinada a espais comuns complementaris, segons la definició dels mateixos al 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.
  - c. La densitat màxima de l’ús d’allotjaments amb espais comuns complementaris es de 70 m2st/allotjament.
  - d. Els allotjaments amb espais comuns complementaris no admetran la divisió horitzontal.
2. El nombre màxim d’habitatges permesos en la clau 11d-ac serà el resultat de ponderar els usos d’habitatge i d’allotjaments amb espais comuns complementaris amb la densitat d’habitatge assignada a cada ús.

8. Reserves d’habitatge protegit

1. Les reserves d’habitatge protegit que incorpora el sector són el 40% del sostre total destinat a ús d’habitatge en règim general d’arrendament, identificat amb la subclau urbanística 11d-hp.
2. El sostre, nombre d’habitatges o d’allotjament i mòdul s’estableix a l’apartat 5.
3. Els habitatges destinats a protecció oficial en règim d’arrendament no admetran la divisió horitzontal de la propietat.

9. Regulació especial del sistema d’equipaments de La Miralda.

1. El sòl de sistemes d’Equipaments on es situa la torre de La Miralda, catalogada com a element protegit ARQ052. LA MIRALDA pel Catàleg de Patrimoni Històric, Artístic, Cultural i Mediambiental d’Alella requerirà la redacció d’un Pla Especial Urbanístic per a la seva determinació volumètrica i usos conjuntament amb la redacció d’un informe històric patrimonial que exposi el valor de l’entorn i l’edificació previ al seu desenvolupament.
2. El Pla Especial Urbanístic d’equipaments haurà de garantir la conservació dels elements construïts d’interès patrimonial, conservar els elements paisatgístics d’interès mediambiental i mantenir els valors paisatgístics relacionats amb la ubicació del lloc, incloent la regulació i protecció dels elements de valor, estructurants i de control hídric de l’espai lliure dels antics jardins de La Miralda.

10. Regulació especial dels espais lliures del futur parc Urbà de La Miralda

1. Com a caràcter general, s’admetran els usos i activitats públics o col·lectius que siguin compatibles amb el caràcter propi d’aquest tipus de sòl.
2. Quan es tracti de superfícies contínues no inferiors a 10.000 m² es podran admetre puntualment edificacions al servei de l’espai lliure o dels usos admissibles, amb una limitació de l’ocupació màxima del 5% i una alçada màxima de les edificacions de 4m.



3. En els sòls qualificats com a doble clau de Sistema d'Espais Lliures/Protecció de sistemes l'ajuntament podrà establir les mesures adients per a la construcció de diferents instal·lacions tècniques i de transport públic i de previsió de la futura l'estació de ferrocarril i de transport públic o aparcaments en el subsòl, que no afectin les característiques, funcionalitat ni naturalesa de domini i ús públic del sòl. En aquest cas, els projectes hauran d'assegurar un correcte tractament dels espais enjardinats, preveient les sobrecàrregues i el pas d'infraestructures previstos en els corresponents instruments, i disposar els accessos de vehicles de manera que presentin el menor impacte en relació a l'espai lliure.
4. El projecte d'urbanització dels espais qualificats com a sistema d'Espais Lliures i com a doble clau de sistema d'Espais Lliures/Protecció de sistemes i sistemes d'Espais Lliures/ Hidrogràfic ubicats al nord del Torrent de la vall de rials garantirà la conservació dels elements construïts d'interès patrimonial i mediambiental, protegint els elements singulars i estructurants del espai identificats com patis, eres, pous, basses,... que es relacionen en la fitxa corresponent de l'element de La torre de La Miralda. Caldrà mantenir el caràcter rural de l'entorn de l'element catalogat, evitant enjardinaments de tipus urbà o suburbà i potenciant els espais agrícoles productius.

#### 11. Regulació especial dels sistemes hidrogràfics

El projecte d'urbanització dels espais del Torrent de la Vall de Rials qualificats tant com sistema hidrogràfic com a doble clau sistemes d'Espais Lliures/ Hidrogràfic inclourà la conservació dels murs de pedra, el tractament dels talussos amb tècniques preferentment de bioenginyeria i la revegetació de la ribera dels marges amb espècies autòctones i es programaran les obres per a minimitzar l'impacte sobre la fauna existent i facilitar la nidificació, cria o refugi d'espècies de fauna protegida que s'identifiquin.

#### 12. Consideracions de perspectiva de gènere en els projectes d'urbanització

Els projectes d'urbanització relatius tant a sistemes urbanístics com a zones privades tindran en compte els següents criteris de perspectiva de gènere:

1. S'haurà de contemplar la instal·lació d'elements de senyalètica clars i uniformes. El projecte d'urbanització de les àrees verdes i espais lliures inclouran mapes del sector amb l'inclusió de pictogrames indicant els serveis oferits
2. Els projectes d'urbanització procuraran un entorn visible i evitaran la formació de racons, àrees abandonades o amagades i espais sense visibilitat.
3. S'afavorirà la inclusió de diferents usos a dins dels parcs i espais públics procurat el manteniment de l'activitat al llarg del dia i preveure sistemes de vigilància informals i mitjançant videocàmeres o altres dispositius similars.

#### 13. Gestió del Sector

El sector es gestionarà pel sistema de compensació bàsica.

#### 14. Càrregues externes del sector

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

- La construcció d'un pont per a vianants que connectarà el carrer Camèlies amb la banda esquerra de la Riera d'Alella 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 les requeriments tècnics de l'estudi de 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 i la vialitat proposada.
- 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.

### CAPÍTOL 3. GESTIÓ

#### Article 13. Gestió

La present modificació puntual es formulada i tramitada pel propi Ajuntament d'Alella. Un cop aprovada definitivament el sector s'haurà de desenvolupar mitjançant el corresponent Pla parcial de Ordenació Detallada.

#### Article 14. Agenda

Una vegada aprovada definitivament la modificació de POUM, el desenvolupament del sector es farà efectiva en dos quadriennis. En el primer quadrienni es realitzarà la redacció i tramitació del Pla Parcial i els plans i projectes preceptius seguits del corresponent projecte de reparcel·lació i urbanització

En el segon quadrienni es desenvoluparà la construcció de l'edificació.

Sabadell, novembre de 2024

EDUARD FENOY I ASSOCIATS SLP

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

## ÍNDEX

### PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

- i\_01 SITUACIÓ I UBICACIÓ A ORTOFOTO
- i\_02 PLA TERRITORIAL METROPOLITÀ DE BARCELONA
- i\_03 PLANEJAMENT VIGENT
- i\_04 TOPOGRÀFIC
- i\_05 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT
- i\_06 TRAMA URBANA CONSOLIDADA D'ALELLA

### PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

- o\_01 ÀMBIT AMODIFICACIÓ
- o\_02 ZONIFICACIÓ PROPOSADA
- o\_03 ORDENACIÓ PROPOSADA
- o\_04 ORDENACIÓ PROPOSADA.SECCIONS
- o\_05 MOD. DE LA TRAMA URBANA CONSOLIDADA

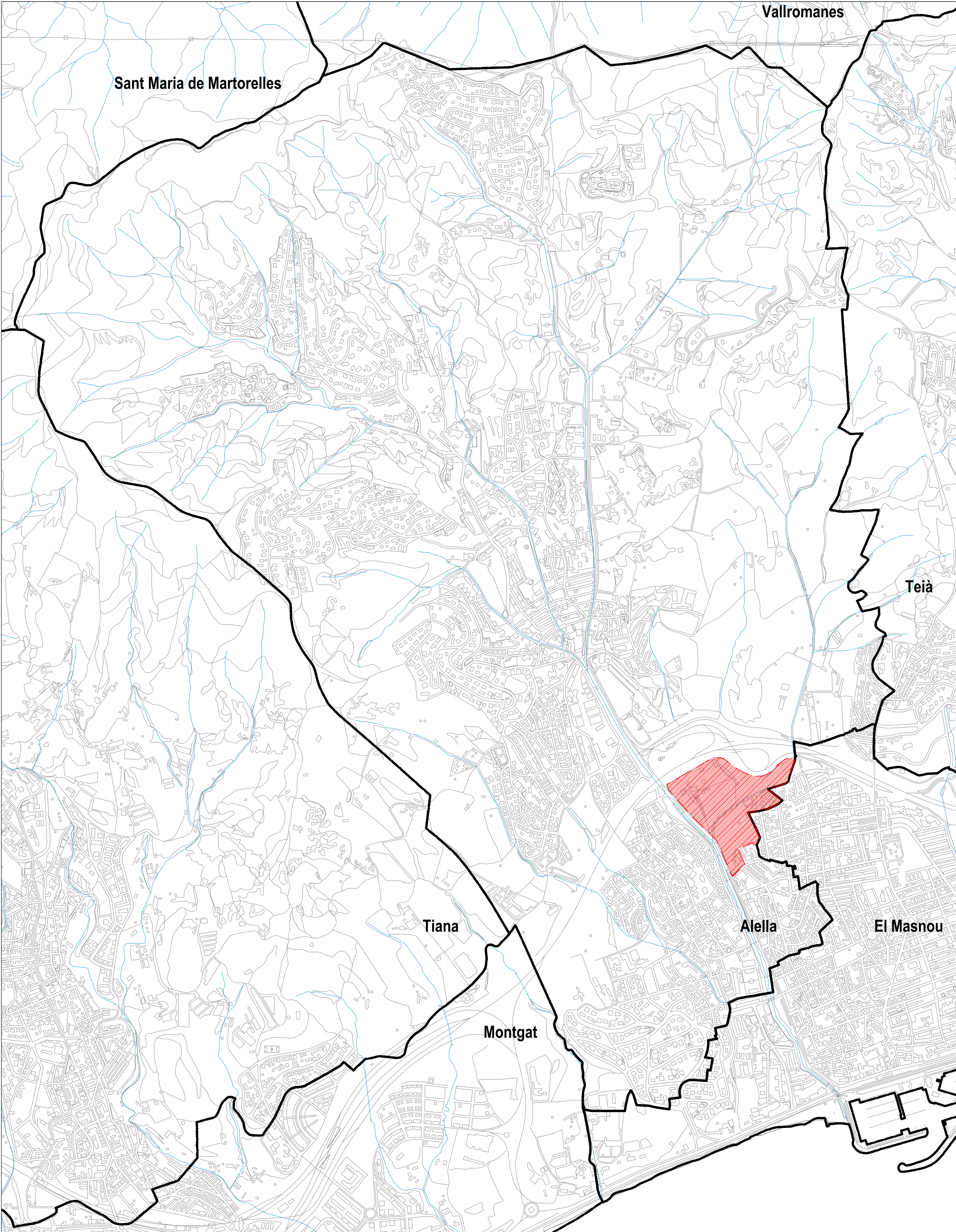
### PLÀNOLS DE SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES

- s\_01 SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES

### PLÀNOLS INDICATIUS

- IND\_01 ORDENACIÓ I URBANITZACIÓ INDICATIVA





Àmbit modificació SUDT-1 La Miralda  
(116.724,15 m2)



Límit de terme municipal



AJUNTAMENT D'ALELLA  
Ajuntament d'Alella

Equip redactor

**EFA**ARQUITECTES

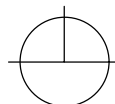
Eduard Fenoy Palomas

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL  
A L'ÀMBIT DEL SUDT01 LA MIRALDA

Plànol

Plànol d'informació  
SITUACIÓ I UBICACIÓ A ORTOFOTO

APROVACIÓ INICIAL



Escala

A1. 1/10.000  
A3. 1/20.000

Data

NOVEMBRE 2024

Número de plànol

**I-01**

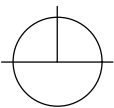




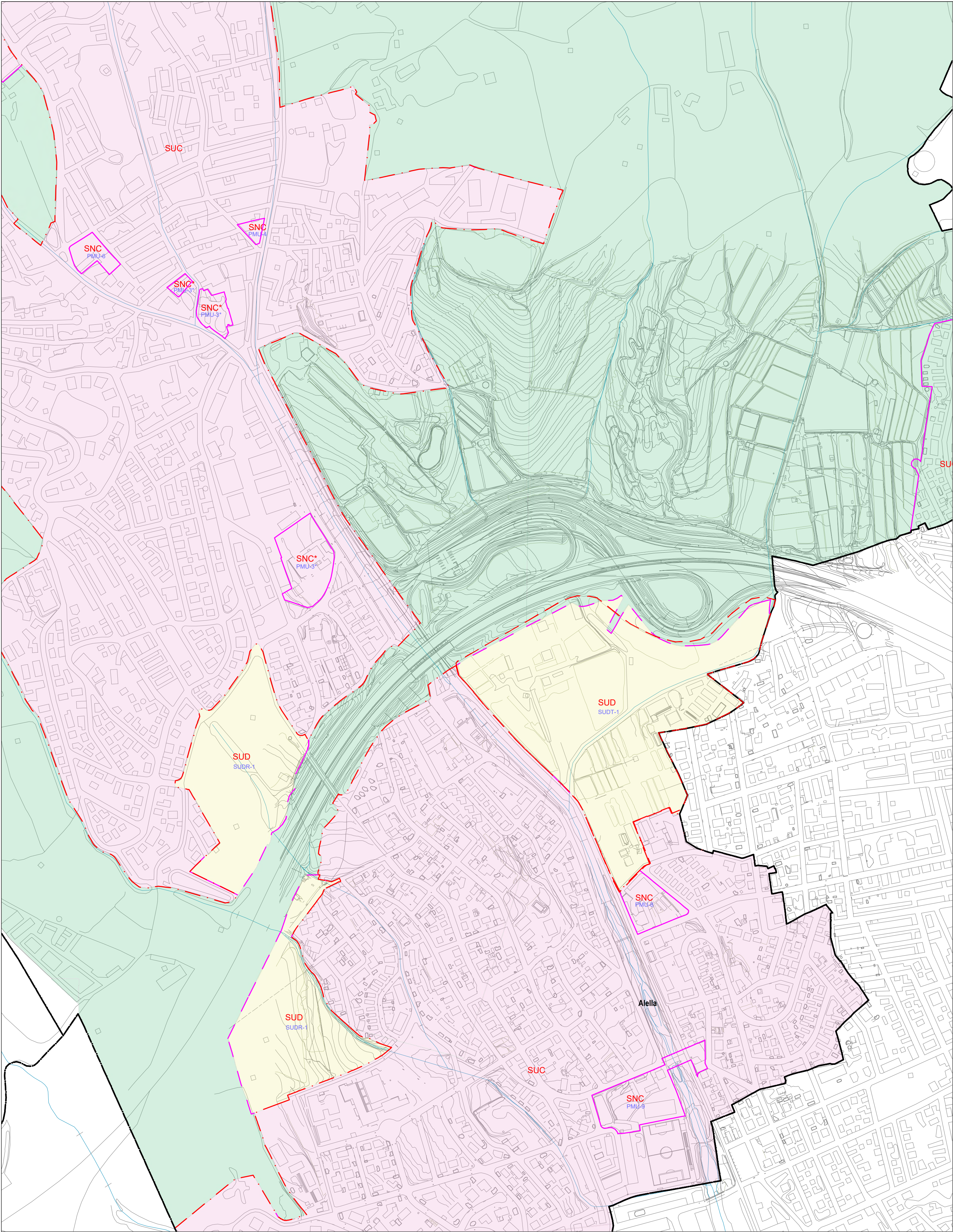
 Àmbit modificació SUDT-1 La Miralda  
(116.724,15 m2)  
 Límit de terme municipal

Pla Territorial Metropolità de Barcelona  
Estructura dels espais oberts  
 Espais de protecció especial pel seu interès natural i agrari  
 Espais de protecció especial de la vinya  
 Espais de protecció preventiva

Protecció Jurídica supramunicipal  
Espais amb protecció Jurídica supramunicipal: Xarxa Natura 2000, espais  
PEIN, Parcs de la diputació de Barcelona i altres (consorcis) en zones  
urbanes.







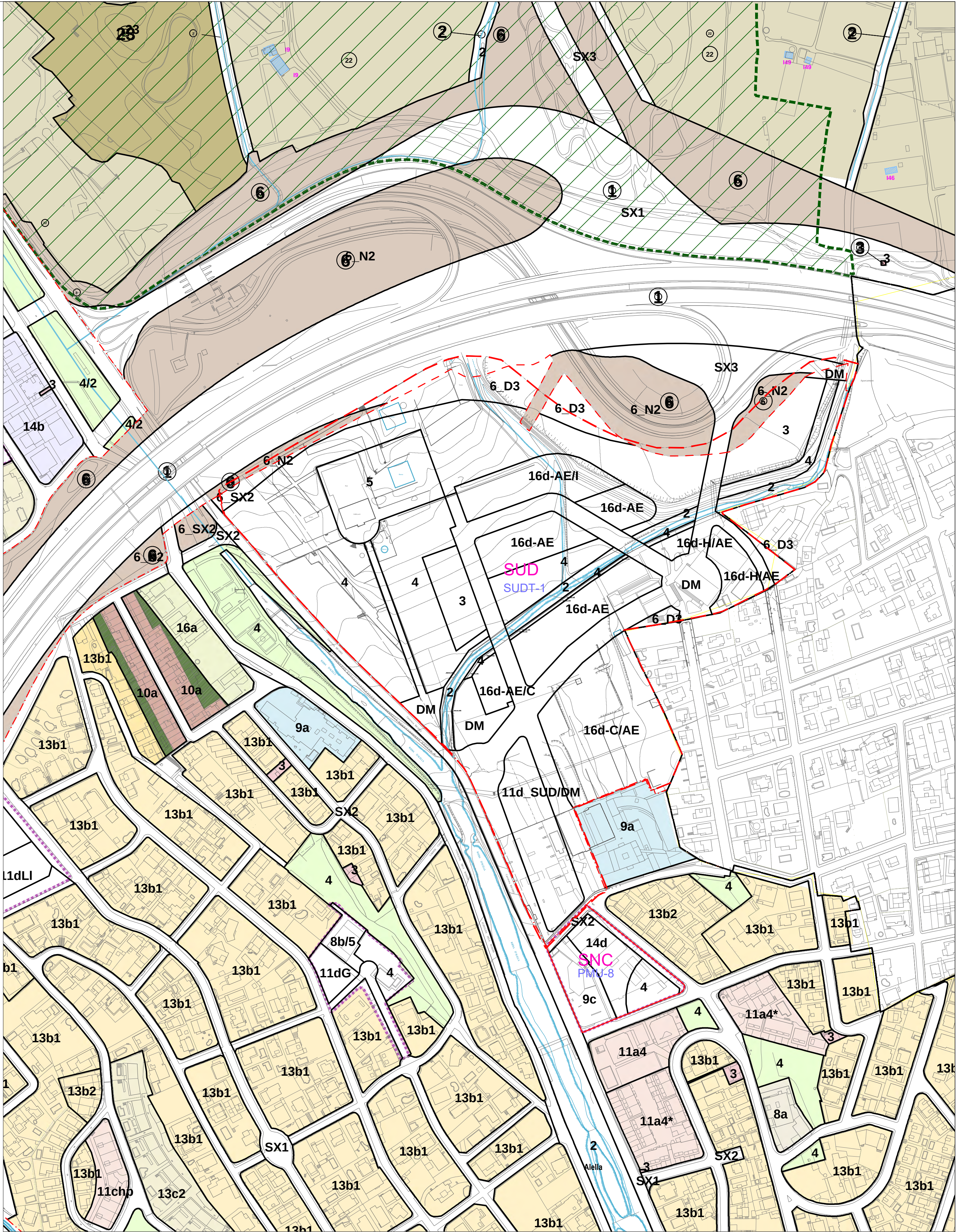
**Àmbit modificació SUDT-1 La Miralda**  
(116.724,15 m2). Delimitació segons topogràfic

**SUDT-1** SUDT-1 La Miralda (POUM)

— — — Límit de terme municipal

**POUM Classificació del sòl**

- Sòl no urbanitzable (SNU)
- Sòl urbanitzable delimitat (SUD)
- Sòl urbà (SU)



**POUM Qualificació del sòl**

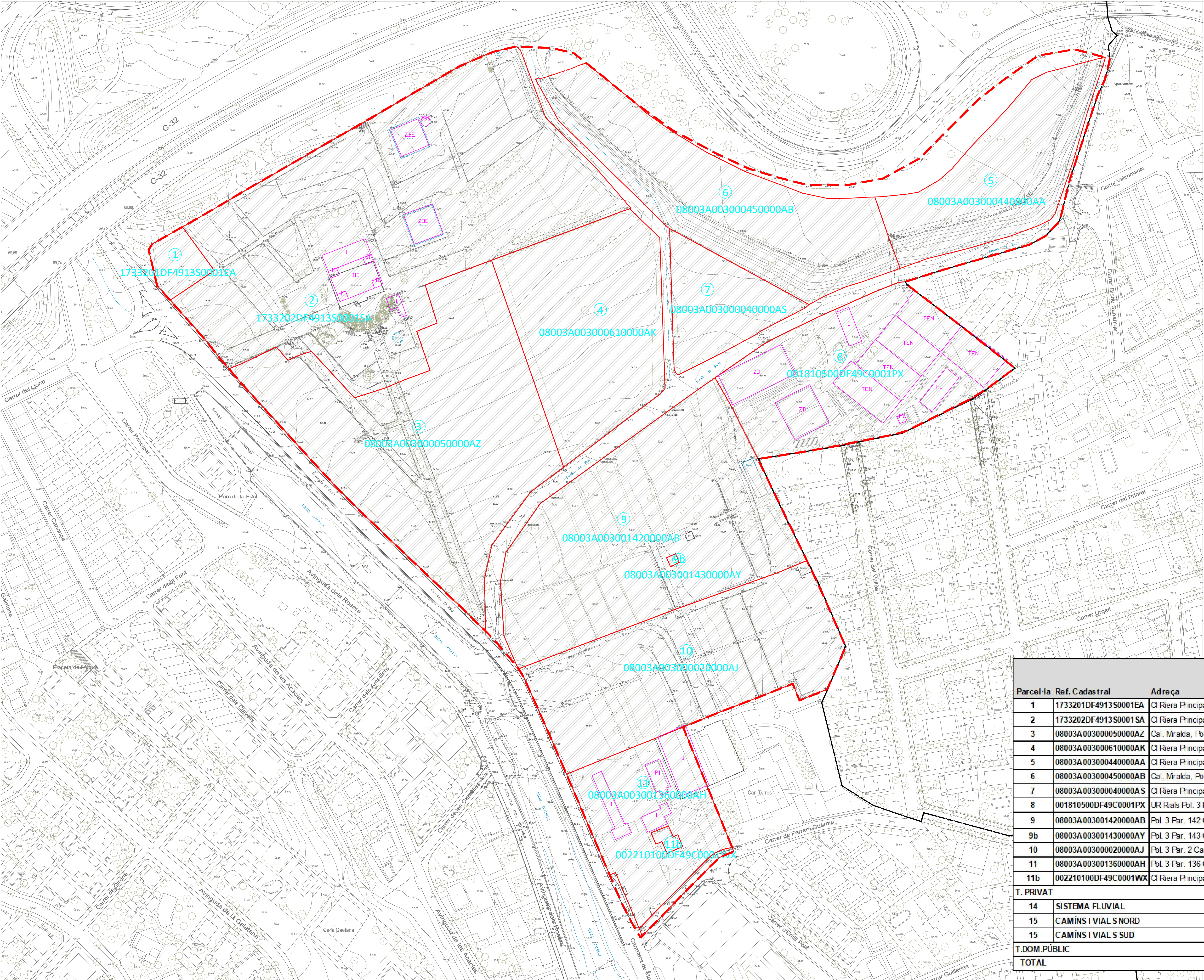
**Sistemes**

- 1 Viari
- 2 Hidrogràfic
- 3 Aparcament i serveis tècnics
- 4 Espais lliures públics
- 5 Equipaments i serv. públics
- 6 Protecció de sistemes
- 7 Equipaments privats
- 8 Habitatatge dotacional
- 8 Casa amb jardí
- 9 Nucli antic, alineació a vial
- 11 volumetria definida
- 12 Eixample
- 13 Ciutat jardí. Residencial aïllada
- 14 Industrial
- 16 Productiu. Oficines, comercial i serveis



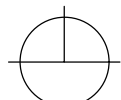




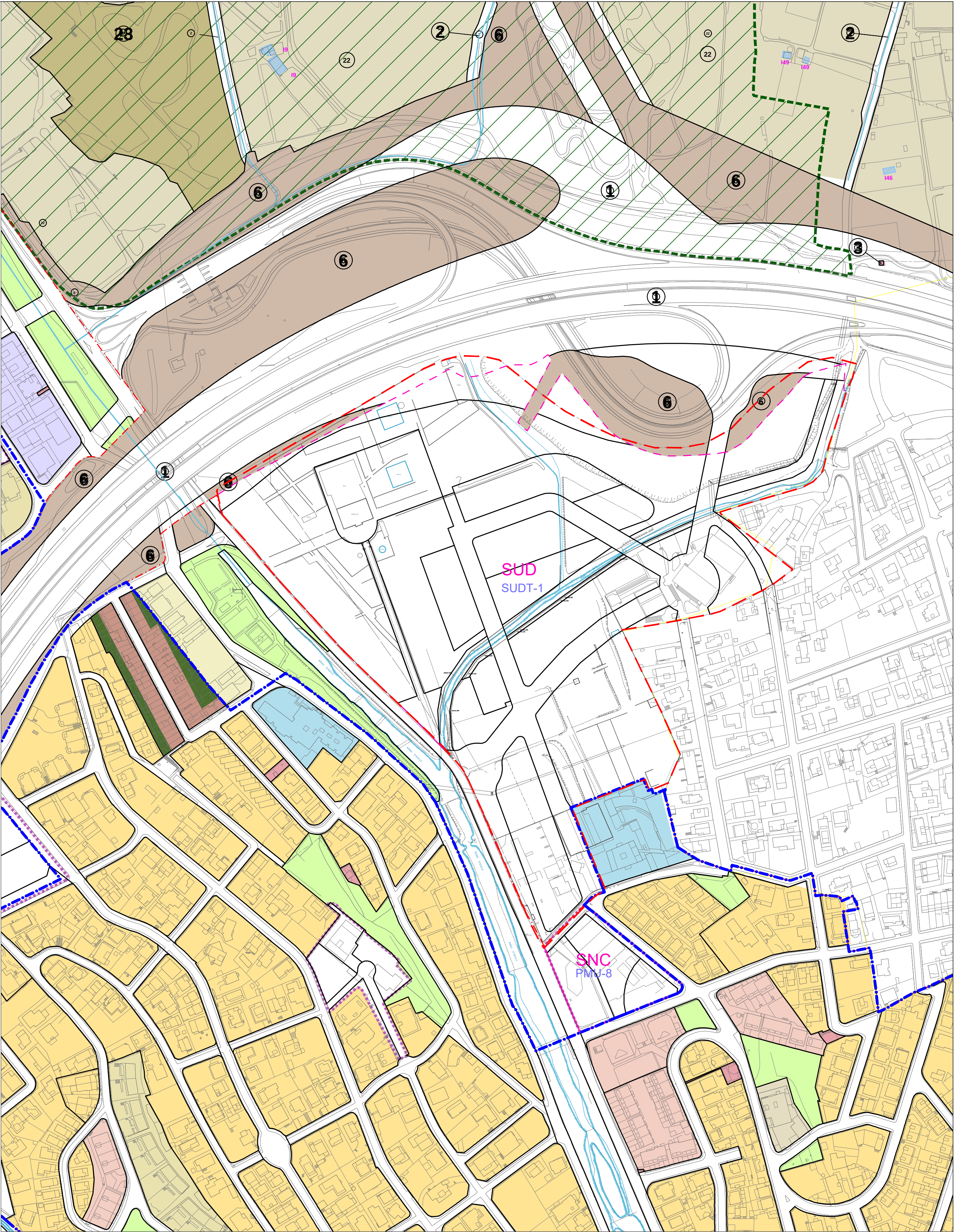
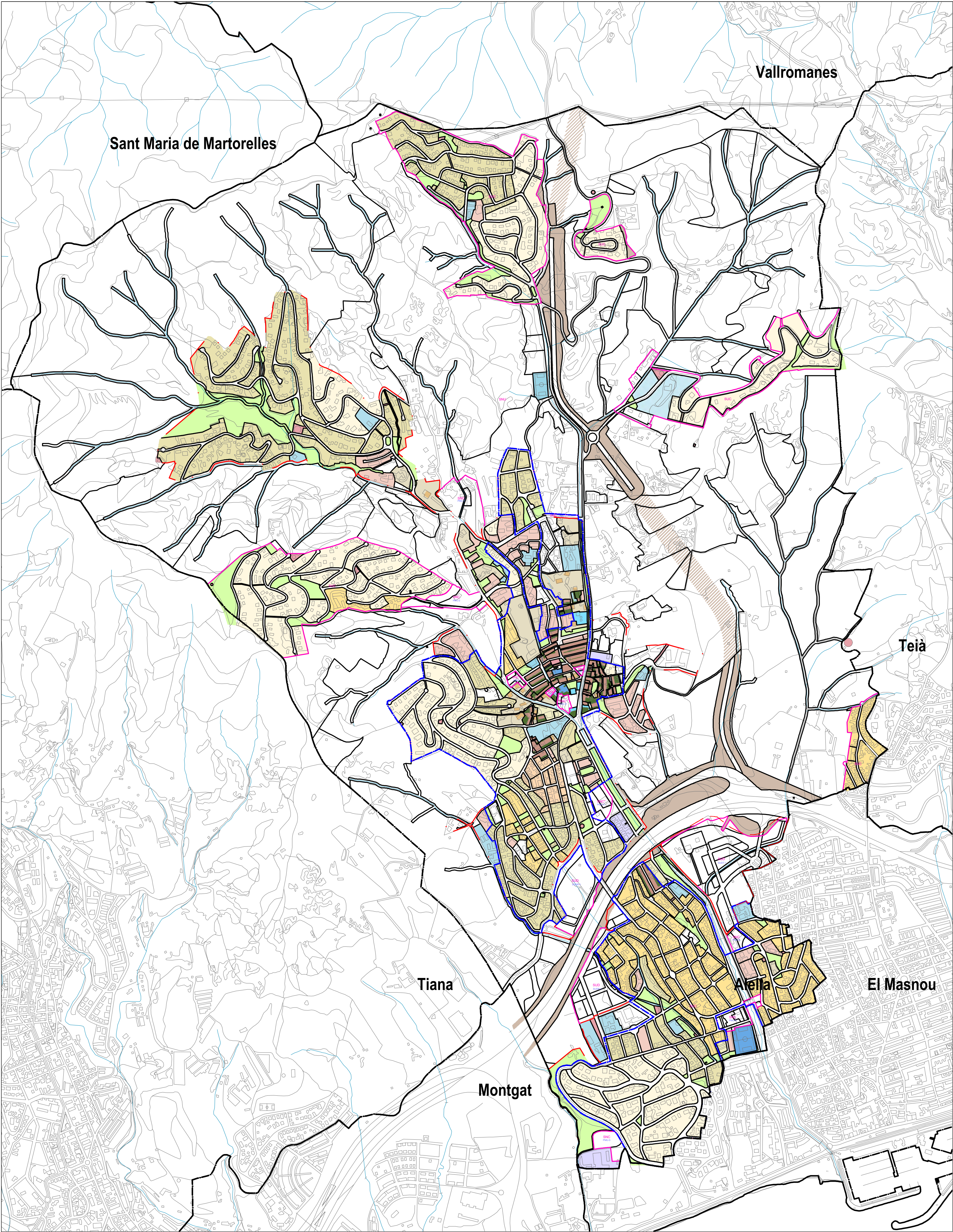


- Àmbit modificació SUDT-1 La Miralda  
(116.724,15 m2).
- Límit de terme municipal
- Superfície de parcel·la inclosa dins de  
l'àmbit (delimitació segons topogràfic)
- Superposició cadastre

| Parcel·la    | Ref. Cadastral       | Adreça                             | Sup. Parcel·la<br>(Cadastre) | Sup. Inclosa a<br>l'àmbit<br>(topogràfica) | Sostre<br>edificat<br>(Cadastre) |
|--------------|----------------------|------------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------|
| 1            | 1733201DF4913S0001EA | Ci Riera Principal, Pol. 3         | 1.128,00 m2                  | 843,35 m2                                  | 0,00 m2                          |
| 2            | 1733202DF4913S0001SA | Ci Riera Principal 5, Pol. 3       | 25.030,00 m2                 | 24.069,82 m2                               | 2.181,00 m2                      |
| 3            | 08003A003000050000AZ | Cal. Miralda, Pol. 3 Par.5         | 15.743,00 m2                 | 15.761,58 m2                               | 0,00 m2                          |
| 4            | 08003A003000610000AK | Ci Riera Principal, Pol. 3 Par. 61 | 8.645,00 m2                  | 8.834,88 m2                                | 0,00 m2                          |
| 5            | 08003A003000440000AA | Ci Riera Principal, Pol. 3 Par. 44 | 6.477,00 m2                  | 6.476,63 m2                                | 0,00 m2                          |
| 6            | 08003A003000450000AB | Cal. Miralda, Pol. 3 Par.45        | 9.537,00 m2                  | 9.466,04 m2                                | 0,00 m2                          |
| 7            | 08003A003000440000AS | Ci Riera Principal, Pol. 3 Par. 4  | 3.168,00 m2                  | 3.145,29 m2                                | 0,00 m2                          |
| 8            | 001810500DF49C0001PX | UR Rials Pol. 3 Par. 44            | 9.154,00 m2                  | 9.348,24 m2                                | 4.438,00 m2                      |
| 9            | 08003A003001420000AB | Pol. 3 Par. 142 Can Torras         | 14.645,00 m2                 | 14.578,45 m2                               | 0,00 m2                          |
| 9b           | 08003A003001430000AY | Pol. 3 Par. 143 Can Torras         | 29,00 m2                     | 29,12 m2                                   | 0,00 m2                          |
| 10           | 08003A00300020000AJ  | Pol. 3 Par. 2 Can Torras           | 10.654,00 m2                 | 10.654,09 m2                               | 0,00 m2                          |
| 11           | 08003A003001360000AH | Pol. 3 Par. 136 Can Torras Agrari  | 5.601,00 m2                  | 5.336,12 m2                                | 0,00 m2                          |
| 11b          | 002210100DF49C0001WX | Ci Riera Principal 7               | 137,00 m2                    | 136,84 m2                                  | 274,00 m2                        |
| T. PRIVAT    |                      |                                    |                              | 108.680,45 m2                              | 6.893,00 m2                      |
| 14           | SISTEMA FLUVIAL      |                                    |                              | 3.821,23 m2                                |                                  |
| 15           | CAMÍNS I VIAL S NORD |                                    |                              | 3.840,42 m2                                |                                  |
| 15           | CAMÍNS I VIAL S SUD  |                                    |                              | 382,05 m2                                  |                                  |
| T.DOM.PÚBLIC |                      |                                    |                              | 8.043,70 m2                                |                                  |
| TOTAL        |                      |                                    |                              | 116.724,15                                 |                                  |





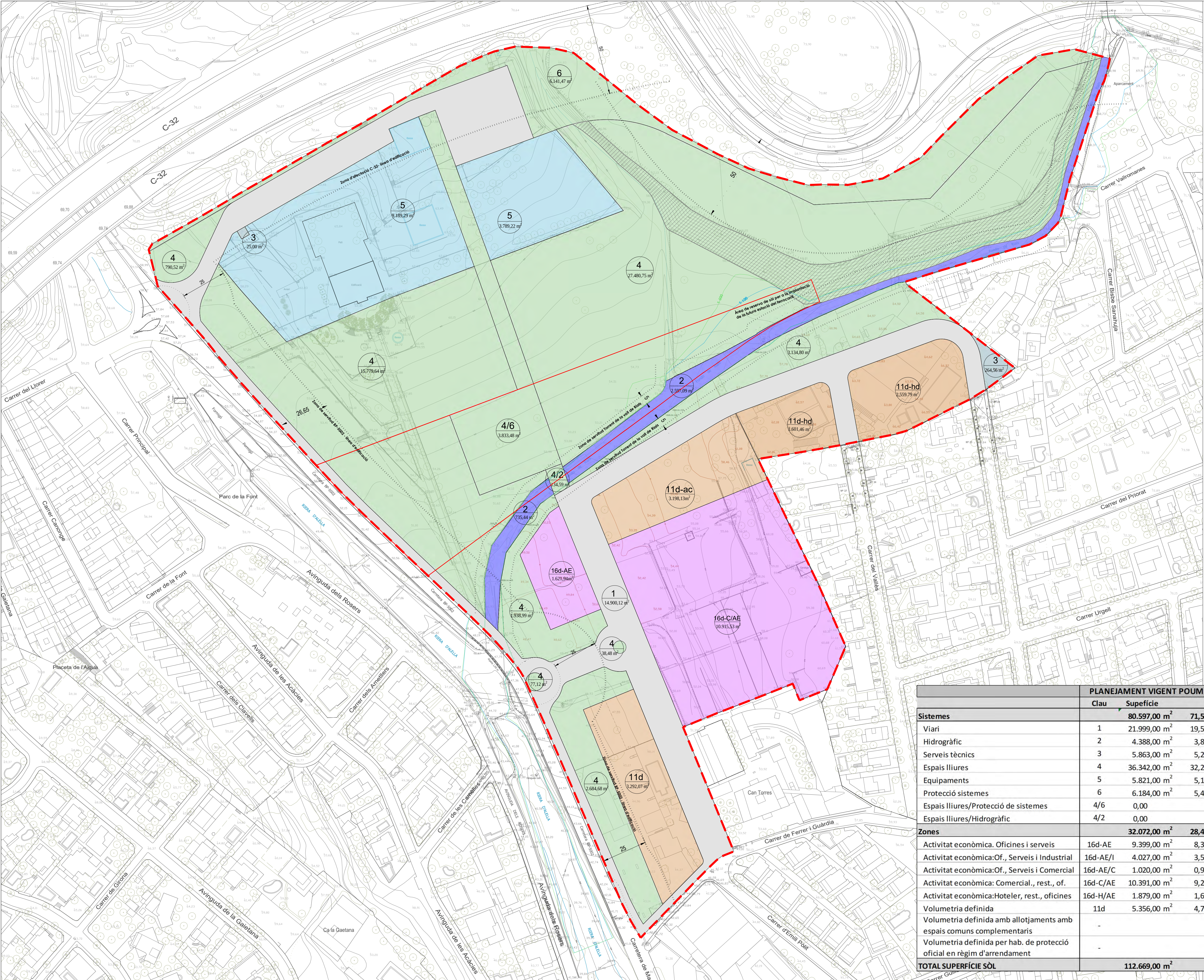


 Àmbit modificació SUDT-1 La Miralda  
(116.724,15 m2).  
 TUC Alella  
 Límit de terme municipal









Àmbit modificació SUDT-1 La Miralda  
(116.724,15 m2)

RÈGIM DEL SÒL  
Límit de qualificació

- SISTEMES
- Clau 1. Viari
  - Clau 2. Sistema Hidrogràfic
  - Clau 3. Serveis tècnics
  - Clau 4. Espais lliures
  - Clau 5. Equipaments
  - Clau 6. Protecció de sistemes

- ZONES
- Clau 11d. Habitatge lliure
  - Clau 11d-ac. Habitatge protecció oficial
  - Clau 11d-hp. Habitatge protecció oficial
  - Clau 16d-AE. Activitat Econòmica
  - Clau 16d-C/AE. Comercial

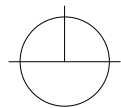
ESPAIS LLIURES AMB PENDENT > 20%  
Espais lliures amb pendents > 20%  
(5.199,25 m²)

|                                                                          | PLANEJAMENT VIGENT POUM |               |        | MODIFICACIÓ POUM |               |        | DIFERÈNCIA |          |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------|--------|------------------|---------------|--------|------------|----------|
|                                                                          | Clau                    | Superfície    | %      | Clau             | Superfície    | %      | Dif. Sup.  | %        |
| Sistemes                                                                 |                         | 80.597,00 m²  | 71,53% |                  | 93.535,23 m²  | 80,13% | 12.938,23  | 16,05%   |
| Viari                                                                    | 1                       | 21.999,00 m²  | 19,53% | 1                | 14.900,14 m²  | 12,77% | -7.098,86  | -32,27%  |
| Hidrogràfic                                                              | 2                       | 4.388,00 m²   | 3,89%  | 2                | 3.332,53 m²   | 2,86%  | -1.055,47  | -24,05%  |
| Serveis tècnics                                                          | 3                       | 5.863,00 m²   | 5,20%  | 3                | 289,56 m²     | 0,25%  | -5.573,44  | -95,06%  |
| Espais lliures                                                           | 4                       | 36.342,00 m²  | 32,26% | 4                | 51.924,98 m²  | 44,49% | 15.582,98  | 42,88%   |
| Equipaments                                                              | 5                       | 5.821,00 m²   | 5,17%  | 5                | 12.978,51 m²  | 11,12% | 7.157,51   | 122,96%  |
| Protecció sistemes                                                       | 6                       | 6.184,00 m²   | 5,49%  | 6                | 6.141,47 m²   | 5,26%  | -42,53     | -0,69%   |
| Espais lliures/Protecció de sistemes                                     | 4/6                     | 0,00          | -      | 4/6              | 3.833,48 m²   | 3,28%  | 3.833,48   |          |
| Espais lliures/Hidrogràfic                                               | 4/2                     | 0,00          | -      | 4/2              | 134,56 m²     | 0,12%  | 134,56     |          |
| Zones                                                                    |                         | 32.072,00 m²  | 28,47% |                  | 23.188,92 m²  | 19,87% | -8.883,08  | -27,70%  |
| Activitat econòmica. Oficines i serveis                                  | 16d-AE                  | 9.399,00 m²   | 8,34%  | 16d-AE           | 1.621,94 m²   | 1,39%  | -7.777,06  | -82,74%  |
| Activitat econòmica:Of., Serveis i Industrial                            | 16d-AE/I                | 4.027,00 m²   | 3,57%  | -                | 0,00 m²       | 0,00%  | -4.027,00  | -100,00% |
| Activitat econòmica:Of., Serveis i Comercial                             | 16d-AE/C                | 1.020,00 m²   | 0,91%  | -                | 0,00 m²       | 0,00%  | -1.020,00  | -100,00% |
| Activitat econòmica: Comercial., rest., of.                              | 16d-C/AE                | 10.391,00 m²  | 9,22%  | 16d-C/AE         | 10.915,53 m²  | 9,35%  | 524,53     | 5,05%    |
| Activitat econòmica:Hoteler, rest., oficines                             | 16d-H/AE                | 1.879,00 m²   | 1,67%  | -                | 0,00 m²       | 0,00%  | -1.879,00  | -100,00% |
| Volumetria definida                                                      | 11d                     | 5.356,00 m²   | 4,75%  | 11d              | 3.292,07 m²   | 2,82%  | -2.063,93  | -38,53%  |
| Volumetria definida amb allotjaments amb espais comuns complementaris    | -                       |               |        | 11d-ac           | 3.198,13 m²   | 2,74%  | 3.198,13   |          |
| Volumetria definida per hab. de protecció oficial en règim d'arrendament | -                       |               |        | 11d-hp           | 4.161,25 m²   | 3,57%  | 4.161,25   |          |
| TOTAL SUPERFÍCIE SÒL                                                     |                         | 112.669,00 m² |        |                  | 116.724,15 m² |        | 4.055,15   | 3,60%    |

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL  
A L'ÀMBIT DEL SUDT01 LA MIRALDA

Plànol normatiu  
ZONIFICACIÓ PROPOSADA

APROVACIÓ INICIAL

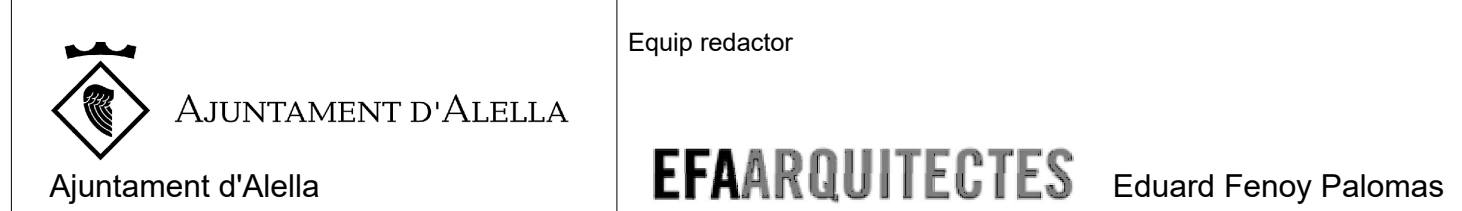


Escala A1. 1/1.000  
A3. 1/2.000  
Data NOVEMBRE 2024

Número de plànol

O\_02





Plànol

Plànol normatiu

ORDENACIÓ PROPOSADA

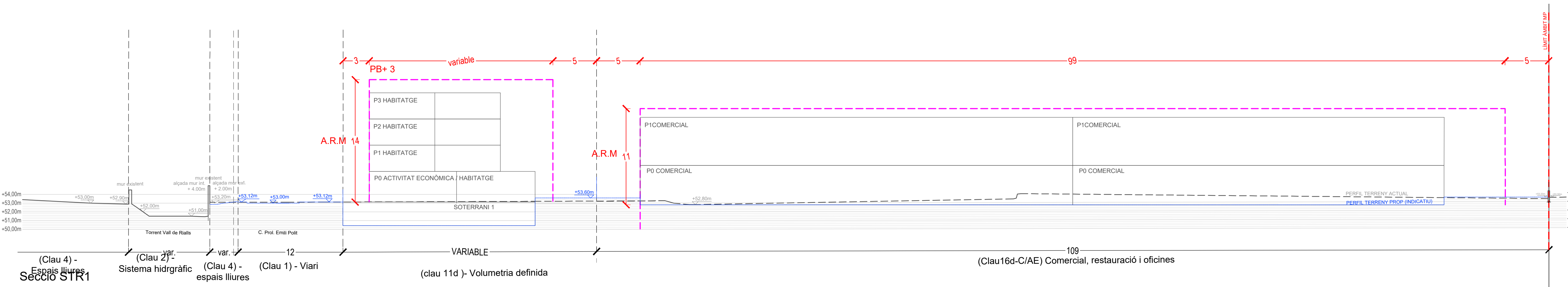
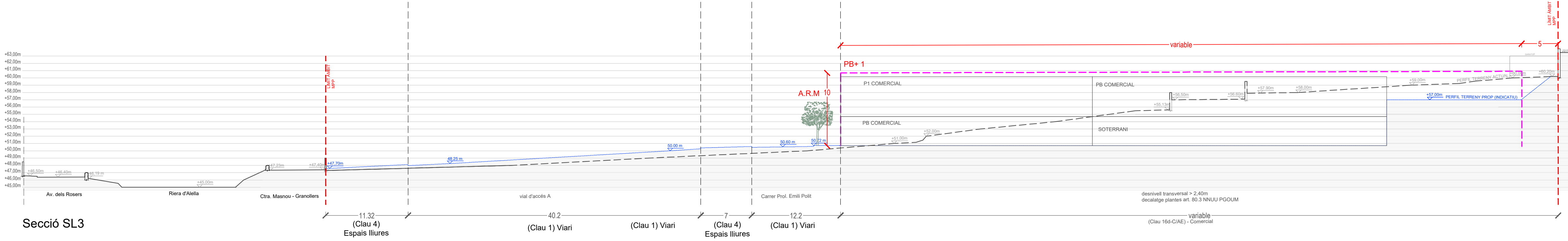
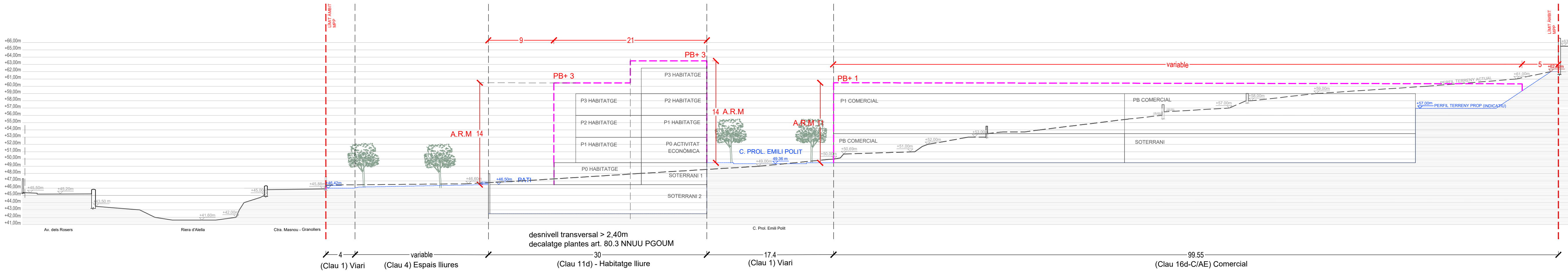
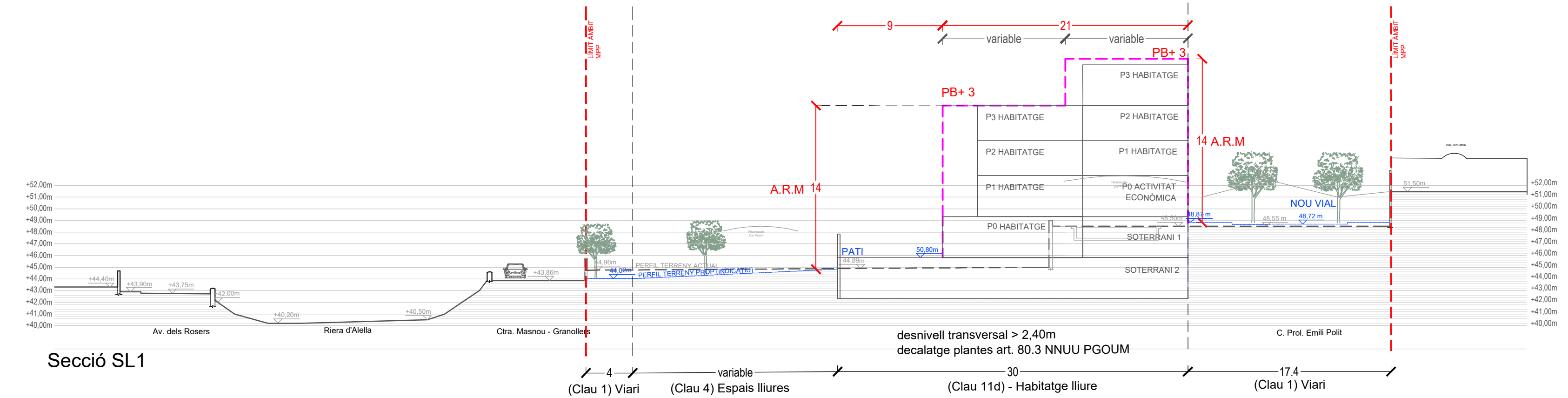
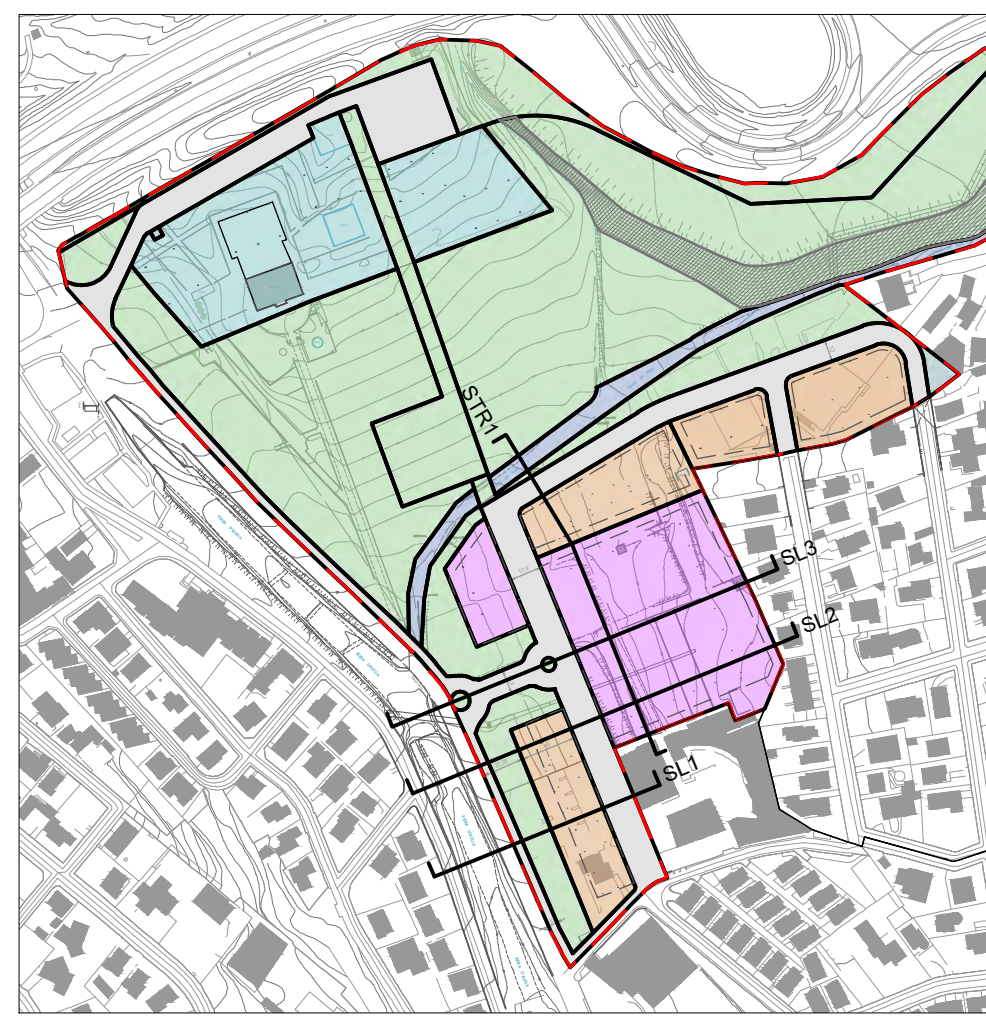
|                                                                                       |                                   |                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|
|  | Escala A1. 1/1.000<br>A3. 1/2.000 | Número de pláno! <b>O_03</b> |
|                                                                                       | Data <b>NOVEMBRE 2024</b>         |                              |



Àmbit modificació SUDT-1 La Miralda  
(116.724,15 m2)

REGULACIÓ EDIFICATÒRIA

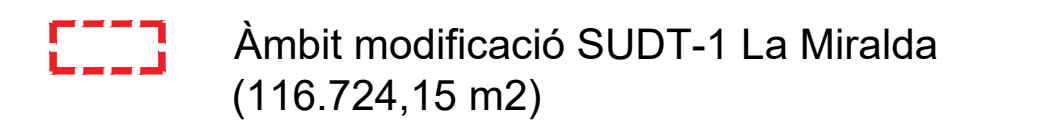
- Alineació màxima
- PB+1 Número màxim de plantes
- A.R.M Alçada màxima reguladora
- Ordenació indicativa de les edificacions (no normativa)
- Cota de terreny esperada (no normativa)





















ANNEXES



ANNEX 1. FITXES CATÀLEG DE PATRIMONI HISTÒRIC, ARTÍSTIC, CULTURAL I MEDIAMBIENTAL D’ALELLA

1. Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d’Alella

1.1. Fitxa La Miralda ARQ-052

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

AJUNTAMENT D’ALELLA

Fotografies



PLANEJAMENT

Nivell de Protecció

☐ BCIN

☒ BCIL

☐ BCP

☐ ZIA

Tipus de Protecció

☒ A - INTEGRAL

☐ B - VOLUMÈTRICA

☐ C - FAÇANA

☐ D - IMPLANTACIÓ

☐ E - TIPOLÒGICA

☐ F - PAISAGÍSTICA

☐ G - ARQUEOLÒGIC

☐ H - DOCUMENTAL

Descripció de la Protecció

Protecció integral de l'edifici, volumetria, cobertes, façanes i espais lliures de la finca.

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 darrere.  
Protecció del pla de les façanes laterals i de les obertures del primer pis. Protecció de les obertures, eixos compositius 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 platans 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.  
Mainteniment 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

ARQ052

Denominació

LA MIRALDA



Any 2005



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

AJUNTAMENT D'ALELLA

Codi

ARQ052

Denominació

LA MIRALDA



Any 2005



Any 2005



Any 2005



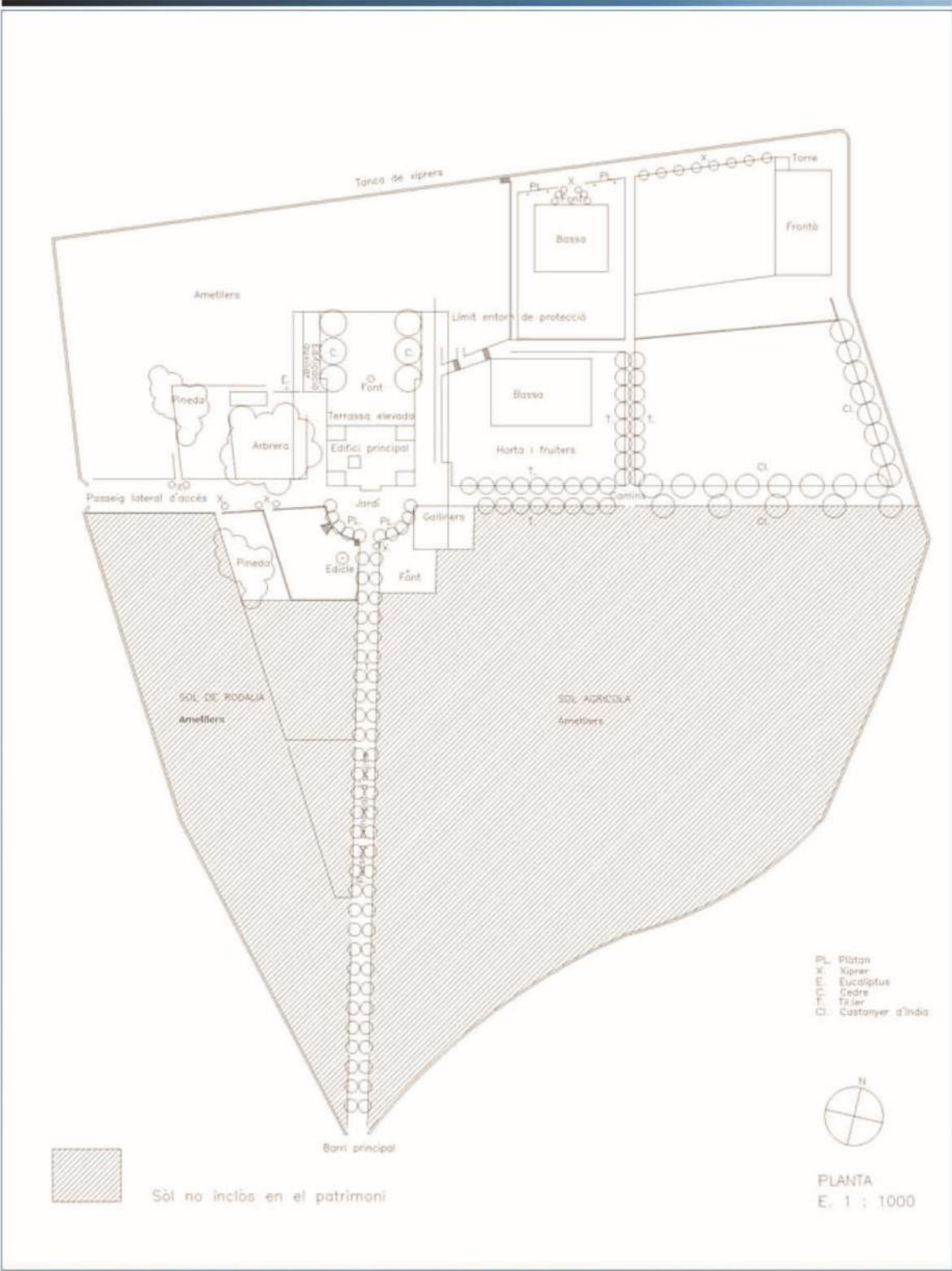
Any 2005

LA MIRALDA

ARQ052

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

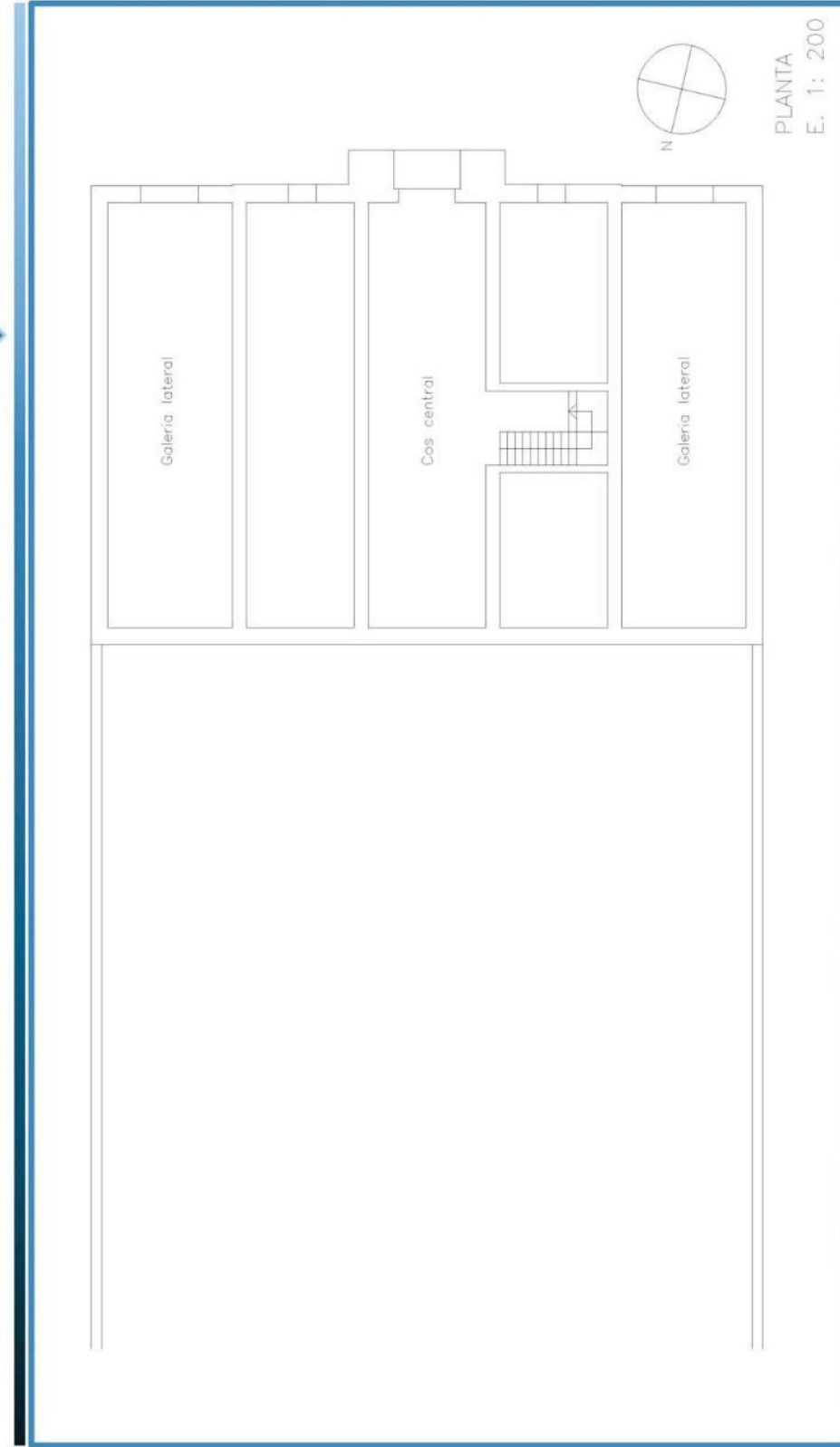
AJUNTAMENT D'ALELLA



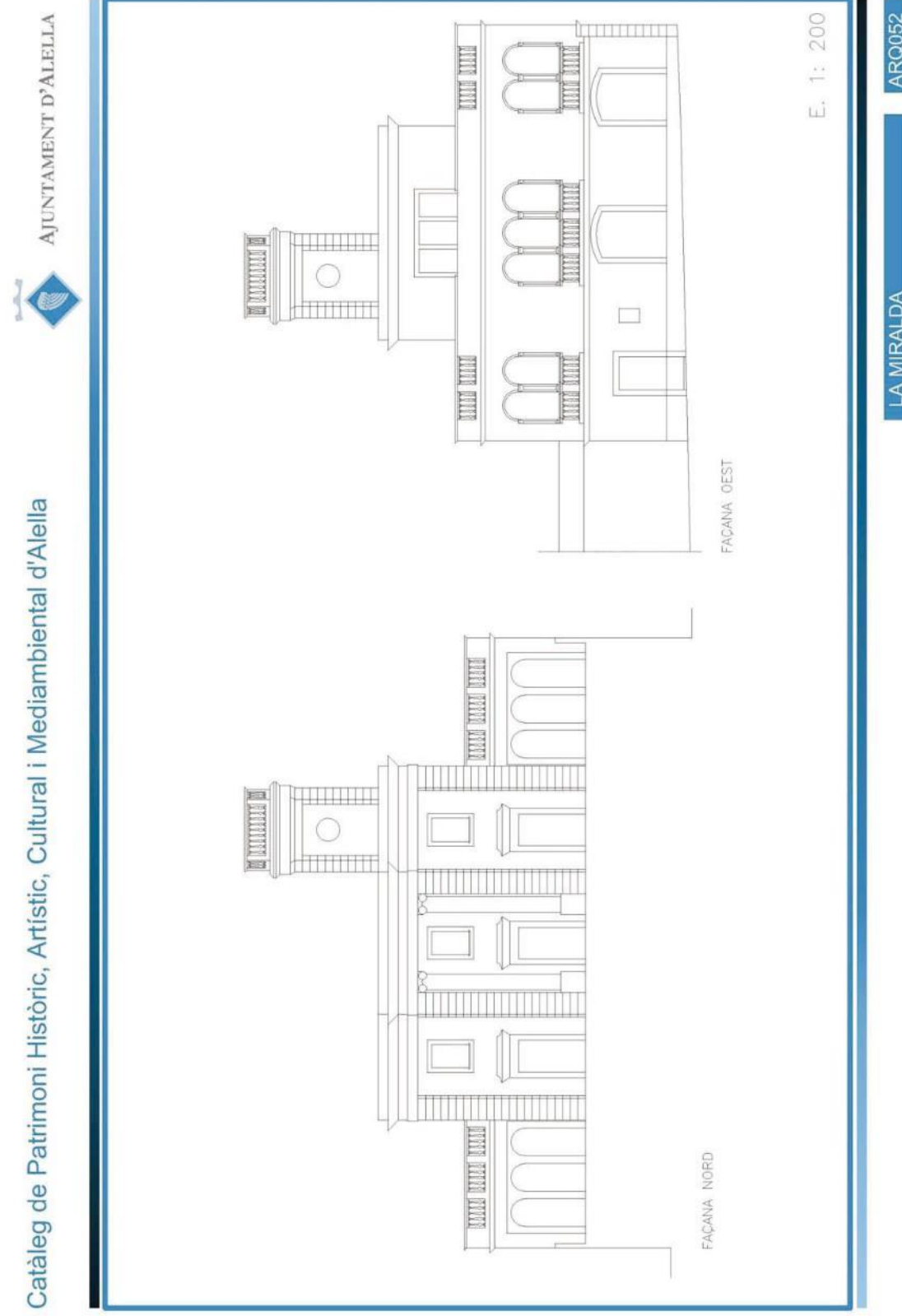
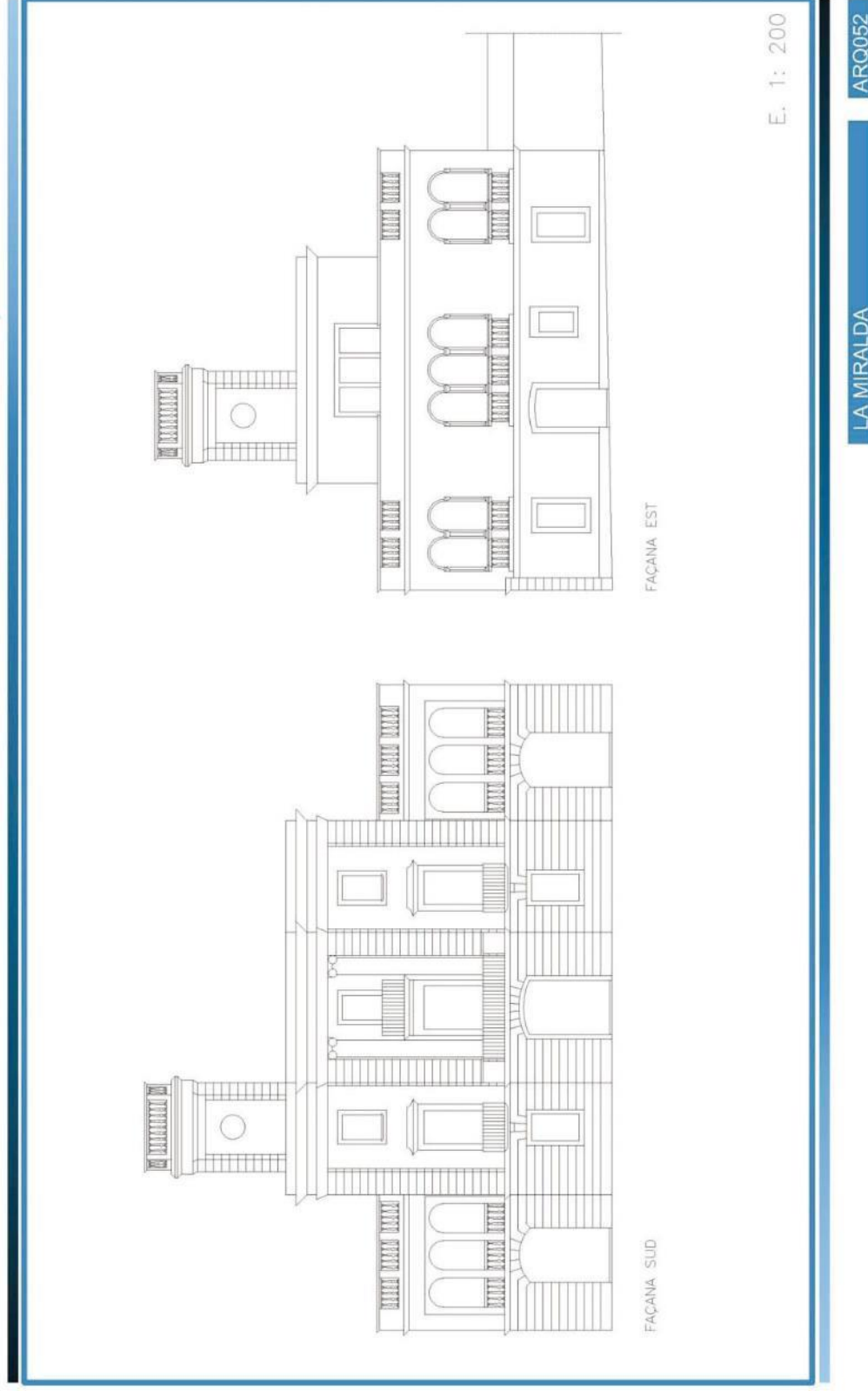
LA MIRALDA

ARQ052









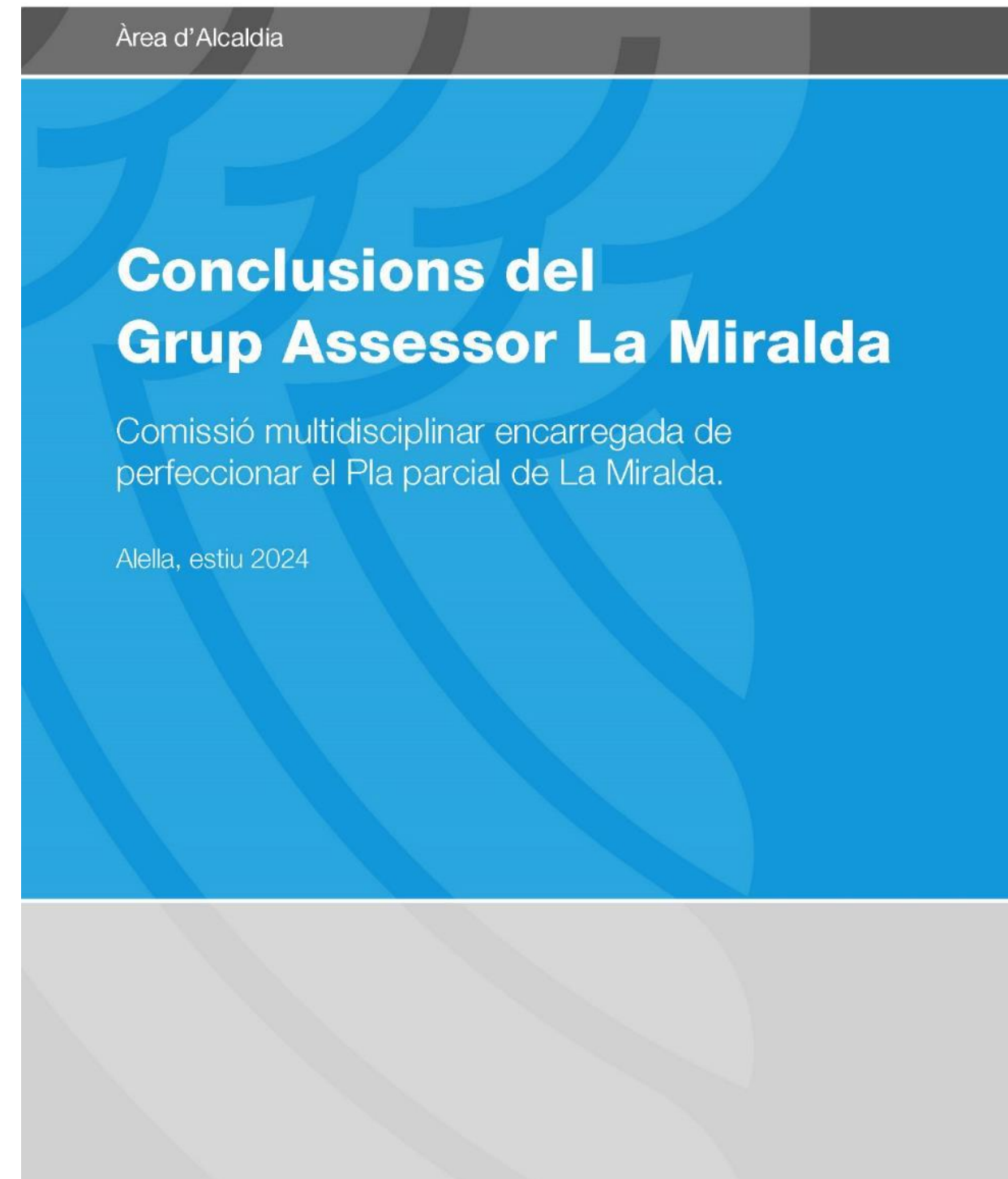


## ANNEX 2. Conclusions del grup assessor La Miralda

La següent informació, així com la metodologia emprada i el detall de les jornades de participació, es troba publicada a la pàgina web de l'ajuntament d'Alella, amb direcció <https://alella.cat/lamiralda> (consultada a data 04/11/2024) i <https://alella.cat/22849> (consultada a data 04/11/2024)



### 1. Document de conclusions del treball del grup assessor







#### **Conclusions Grup Assessor La Miralda. Estiu 2024.**

El Pla Parcial de la Miralda inclou 112.000 metres quadrats de sòl envoltats per infraestructures viàries i teixit urbà consolidat. El sector, que fins a meitats del segle XX havia mantingut activitat agrícola, actualment es troba en un estat proper a l'abandonament.

El POUM de l'any 2014 en va preveure la seva transformació urbana per aconseguir objectius de poble, atesa la subrogada obligació inexcusable sorgida del Pla Territorial Metropolità de Barcelona (PTMB) que l'integrà com a nova centralitat urbana arran de la previsió d'una futura estació de ferrocarril.

El PTMB estableix que "els usos a localitzar a les àrees de nova centralitat tindran una capacitat d'atracció i un abast territorial proporcionats al nivell d'accessibilitat del node, més alt als principals intercanviadors de transport públic que a la resta de nodes del sistema de transport públic." I afegeix que "les 'noves centralitats', s'han de concretar les ordenacions, els usos, les intensitats i els equipaments d'interès general a localitzar, recolzats sobre la nova "accessibilitat" ferroviària que les noves estacions generin. Les àrees de nova centralitat i els sectors per desenvolupar en posicions centrals i més accessibles han de proveir dèficits de serveis i equilibrar els sistemes més desequilibrats quant a població i llocs de treball."

Malgrat això, hi ha un grup reduït de persones que creu que caldria oposar-se a fer cap transformació urbana al sector i que l'escaient seria que es reactivés com a sòl productiu agrari o, en el seu defecte, mantenint-lo com a reserva alimentària; activitat que algunes d'aquestes persones visualitzaven que podrien complementar-se amb fomentar-ne un centre d'ecoturisme i agroturisme.

En els plantejaments previs, abans d'entrar a desgranar el sector, hi ha alguns grans consensos en origen, com la necessitat de modificar l'actual definició del sector feta al POUM o entendre l'oportunitat que ofereix el sector per oferir un gran pulmó verd així com assolir sòl d'equipaments per a projectes estratègics de poble.



De fet, també hi ha un consens molt majoritari en establir com a punt de partida les primeres conclusions municipals que establien la voluntat de reduir l'edificabilitat i de revisar la construcció d'un hotel, les alçades de les noves construccions que apareguin, la presència de tres grans supermercats i fomentar la quantitat i qualitat de l'espai públic així com millorar-ne la integració paisatgística i la sostenibilitat mediambiental global del sector.

Ampliant aquest darrer apunt, el grup assessor, conscient del context històric que vivim, requereix imposar des del primer moment les màximes exigències respecte a l'eficiència energètica i la millor gestió dels recursos hídrics, amb la possibilitat també de recuperar els antics circuits agrícoles de l'aigua. Fins i tot, es conclou que cal exigir paràmetres normatius específics més enllà de les meres obligacions legals vigents.

Tot plegat, requerint que la mateixa tramitació derivada hagi d'incloure els estudis preliminars necessaris per garantir que el sector es desenvolupi i s'implementi amb aquesta mirada de consciència i respecte mediambiental i identitari de poble, com pot ser que l'avaluació d'impacte ambiental asseguri una gestió efectiva i sostenible dels recursos i la protecció dels ecosistemes.

En aquest sentit, hi ha un ampli consens en pretendre que el sector esdevingui un "eco-barri" alineat amb convertir-se en un projecte urbanístic ecologista i sostenible que cerqui l'autosuficiència i permeti a les persones l'ús i gaudi dels nous espais, tant públics com privats, amb una nova mentalitat que potenciï una societat participativa i basada en els valors que sorgeixen de la cultura i l'educació i del respecte per l'entorn.

En l'anàlisi de diferents aspectes interns del sector, el grup es refereix amb diferents graus de consens, a la necessitat de treballar per definir la ubicació de la futura estació de ferrocarril que permeti una millor definició del seu entorn; a analitzar la modificació del PMU 8 (el sector, amb una superfície total és de 6.391 m<sup>2</sup>, comprèn els terrenys - un àmbit que amb el POUM adquireix les condicions de sòl urbà no consolidat, i prèviament era classificat de sòl no urbanitzable- situats a l'entorn de l'actual estació de servei i el tren de rentat de vehicles delimitats pels carrers Guillerries, Emili Pòlit i





Francesc Ferrer i Guàrdia i per la carretera BP 5002, al nucli de Can Sors), que és col·lidant al pla parcial, per tal que permeti donar continuïtat a aquesta nova urbanitat, especialment quant a la connexió peatonal i ciclable i, potser, per poder comptar amb més sòl al sud del torrent on ubicar la nova edificabilitat.

A més a més, es valora reduir a un únic gran establiment alimentari en parcel·la independent (fins i tot hi ha qui ho reduiria a zero) i, en qualsevol cas, treballar fort la seva integració en l'entorn. També s'expressa que es veurien amb bons ulls propostes de nou residencial que avansessin cap a la promoció d'habitatge "coliving" o dirigit a la gent gran i que, davant l'impossibilitat de fixar-ho normativament, hi ha qui creu que es podria promoure encara que fos oferint-ne sostre addicional.

Amb la visita sobre terreny, s'assumeix el màxim nivell de consens al valorar que la casa de la Miralda, els jardins immediats que l'uneixen fins a la porta d'accés i tots els elements patrimonials que s'inclouen, tenen un gran valor que ens conjura a garantir-ne el seu futur de protecció i gaudi públic i pretenent-ne la major obertura a la ciutadania alellenca.

A partir d'aquesta idea, s'enforteix un consens pràcticament unànime que proposa centrar el cor de la modificació en traslladar tot el nou sostre a la zona sud del torrent de Rials, amb l'única excepció del sol d'equipaments que es pugui preveure (per bé que no hi ha el mateix grau de consens en la definició dels límits que cal exigir a l'excepció).

Tornant al "consens pràcticament unànime", es voldria conservar tota la peça del sector al nord del torrent de Rials com el gran parc central d'Alella, que actués com un veritable pulmó verd del poble. De fet, hi ha també un molt gran consens en pretendre que aquesta zona assumeixi diferents caràcters; alguns de caire més urbà, pel gaudi directe de la ciutadania, i alguns més naturals o ruralitzats i, fins i tot, incloent-hi també certa petjada purament agrària.

En aquesta zona s'intueixen dos eixos. El primer seria l'eix més urbà, que aniria des de la casa de la Miralda fins la porta d'accés històrica de la finca a peu de carretera, i que



hauria d'incloure un gran passeig en paral·lel a la carretera i que esdevindria la part central, de gran qualitat, en la futura connexió des del centre del poble fins al mar. Respecte a la carretera, hi ha el consens absolut en la necessitat d'eliminar l'actual mur que tanca la finca de la Miralda, per obrir aquest gran parc a la resta del poble. També es pretendria rebaixar el valor interurbà de l'actual carretera i evolucionar cap a un carrer urbà. Aquest nou eix materialitzaria un espai públic central, incloent-hi la futura estació, que esdevingués una gran plaça, entesa com a fòrum ciutadà de trobada.

L'altre eix, seria el que marcaria el que es va anomenar com a torrent del Marquès (un torrentet que neix a l'autopista i baixa fins a trobar el Torrent de Rials), de caire més natural, paisatgístic i ambiental, on també poder trobar la petjada agrícola que connectés amb els usos passats i amb els que actualment defineixen la Vall de Rials. Justament aquesta part també seria l'avantsala a la pròpia Vall de Rials, a la qual quedaria també connectada a través d'un tercer eix, el que dibuixa el propi torrent de Rials, i que facilitaria una connexió des de la Riera d'Alella.

Òbviament aquest nou pulmó verd, on els equipaments públics també tindrien una important funció per tal de garantir-ne un ús social suficient per fer-lo amable i segur, imposaria eliminar al màxim els vials d'asfalt previstos que provoquen un impacte orogràfic important.

Aquest "consens pràcticament unànime", entén i accepta com a vàlid l'efecte implícit que pugui generar treure les noves edificacions del nord del torrent, i preveu poder densificar la part sud del sector. Justament allà apareixeria un barri viu i ric en la plenitud d'usos que es puguin complementar entre ells, com el residencial, el comercial, el d'oficines i potser quelcom d'equipament.

En tot cas, el detall de com implementar les necessitats globals del sector i com definir l'encaix dependrà del necessari equilibri i viabilitat del sector. En aquest sentit, el marge d'acceptació del que hagi d'aparèixer, com podria ser el cas de les alçades de les noves edificacions, dependrà de com s'acompleixin els grans objectius que s'han plantejat prèviament com a consensos majoritaris.



ANNEX 3. RELACIÓ DE FINQUES INCLOSES I CERTIFICACIONS DEL REGISTRE DE LA PROPIETAT

1. Contingut que estableix el article 99.1 del TRLU.

1.1. Relació de finques incloses a l'àmbit de la modificació

| Parcel·la    | Ref. Cadastral       | Adreça                             | Sup. Parcel·la<br>(Cadastre) | Sup. Inclosa a<br>l'àmbt<br>(topogràfica) | Sostre<br>edificat<br>(Cadastre) | Finca<br>Registral | Sup.<br>Registral | CRU           | Aportació | Propietari                                                                 | Data i tipus operació                                                                                                                      |
|--------------|----------------------|------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------|--------------------|-------------------|---------------|-----------|----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1            | 1733201DF4913S0001EA | Cl Riera Principal, Pol. 3         | 1.128,00 m2                  | 843,35 m2                                 | 0,00 m2                          | FR.1727            | 950,00 m2         | 8093000590574 | 0,776%    | R.N. 25%,<br>W.H. 25%,<br>A.A.I. 50%                                       | R.N 24/11/05 compraventa,<br>W.H. 10/02/17, compraventa<br>A.A.I. 31/01/19 compraventa                                                     |
| 2            | 1733202DF4913S0001SA | Cl Riera Principal 5, Pol. 3       | 25.030,00 m2                 | 24.069,82 m2                              | 2.181,00 m2                      | FR.162             | 39.665,00 m2      | 8093000589387 | 22,141%   | R.N. 31,18%,<br>W.H.31,018%,<br>A.D. 37,64%                                | R.N. 09/05/97 i 10/03/11compraventa,<br>W.H. 10/02/17 compraventa<br>A.D. 19/06/2019 compraventa                                           |
| 3            | 08003A003000050000AZ | Cal. Miralda, Pol. 3 Par.5         | 15.743,00 m2                 | 15.761,58 m2                              | 0,00 m2                          |                    |                   |               | 14,499%   |                                                                            |                                                                                                                                            |
| 4            | 08003A003000610000AK | Cl Riera Principal, Pol. 3 Par. 61 | 8.645,00 m2                  | 8.834,88 m2                               | 0,00 m2                          | FR.1726            | 8.350,00 m2       | 8093000590567 | 8,127%    | R.N. 25%,<br>W.H. 25%,<br>A.A.I. 25%,<br>GE 25%                            | R.N. 09/05/97 compraventa,<br>W.H. 10/02/17 compraventa, ,<br>A.A.I. 31/01/19 compraventa,<br>GE 26/01/15 compraventa                      |
| 5            | 08003A003000440000AA | Cl Riera Principal, Pol. 3 Par. 44 | 6.477,00 m2                  | 6.476,63 m2                               | 0,00 m2                          | FR.791             | 18135,09 m2       | 8093000651800 | 5,958%    | A.A.I. 100%                                                                | A.A.I. 30/01/19 compraventa                                                                                                                |
| 6            | 08003A003000450000AB | Cal. Miralda, Pol. 3 Par.45        | 9.537,00 m2                  | 9.466,04 m2                               | 0,00 m2                          |                    |                   |               | 8,708%    |                                                                            |                                                                                                                                            |
| 7            | 08003A003000040000AS | Cl Riera Principal, Pol. 3 Par. 4  | 3.168,00 m2                  | 3.145,29 m2                               | 0,00 m2                          |                    |                   |               | 2,893%    |                                                                            |                                                                                                                                            |
| 8            | 001810500DF49C0001PX | UR Rials Pol. 3 Par. 44            | 9.154,00 m2                  | 9.348,24 m2                               | 4.438,00 m2                      | FR.2223            | 9265,68 m2        | 8093000596217 | 8,599%    | P.2. 100%                                                                  | P.2. 20/07/22 compravenda.<br>LO. 05/05/75 compravenda                                                                                     |
| 9            | 08003A003001420000AB | Pol. 3 Par. 142 Can Torras         | 14.645,00 m2                 | 14.578,45 m2                              | 0,00 m2                          | FR.3217            | 15002,99 m2       | 8093000608279 | 13,410%   | J.B.I 37,5%,<br>S.S.B 4,17%,<br>M.S.B 4,17%,<br>J.S.B 4,17%,<br>A.S.T 50%. | J.B.I 07/06/11 herencia,<br>S.S.B 07/06/11 herencia,<br>M.S.B 07/06/11 herencia,<br>J.S.B 07/06/11 herencia,<br>A.S.T 15/11/73 compraventa |
| 9b           | 08003A003001430000AY | Pol. 3 Par. 143 Can Torras         | 29,00 m2                     | 29,12 m2                                  | 0,00 m2                          |                    |                   |               | 0,027%    |                                                                            |                                                                                                                                            |
| 10           | 08003A003000020000AJ | Pol. 3 Par. 2 Can Torras           | 10.654,00 m2                 | 10.683,94 m2                              | 0,00 m2                          | FR.3309            | 10580,00 m2       | 8093000609481 | 9,828%    | R.A 100%                                                                   | R.A 09/02/12 compraventa                                                                                                                   |
| 11           | 08003A003001360000AH | Pol. 3 Par. 136 Can Torras Agrari  | 5.601,00 m2                  | 5.336,12 m2                               | 0,00 m2                          | FR.1907            | 4480,00 m2        | 8093000592660 | 4,909%    | J.T.G 50%<br>C.T.G 50%                                                     | J.T.G 12/02/21 herencia J.G.B<br>C.T.G 12/02/21 herencia J.G.B                                                                             |
| 11b          | 002210100DF49C0001WX | Cl Riera Principal 7               | 137,00 m2                    | 136,84 m2                                 | 274,00 m2                        |                    |                   |               | 0,126%    |                                                                            |                                                                                                                                            |
| T. PRIVAT    |                      |                                    |                              | 108.710,30 m2                             | 6.893,00 m2                      | 100%               |                   |               |           |                                                                            |                                                                                                                                            |
| 14           | 08003A003090050000AB | TORRENTE DE RIALS. ALELLA          | 5.139,00 m2                  | 4.884,90 m2                               |                                  |                    |                   |               |           |                                                                            |                                                                                                                                            |
| 15           | 08003A003090050000AB | C-32                               | 121.026,00 m2                | 2.746,85 m2                               |                                  |                    |                   |               |           |                                                                            |                                                                                                                                            |
| 16           | 08003A003090060000AY | CARRETERA MASNOU A GRANOLLERS      | 5.801,00 m2                  | 111,36 m2                                 |                                  |                    |                   |               |           |                                                                            |                                                                                                                                            |
| 17           | 08003A003090130000AL | CAMI. ALELLA                       | 344,00 m2                    | 270,74 m2                                 |                                  |                    |                   |               |           |                                                                            |                                                                                                                                            |
| T.DOM.PÚBLIC |                      |                                    |                              | 8.013,85 m2                               |                                  |                    |                   |               |           |                                                                            |                                                                                                                                            |
| TOTAL        |                      |                                    |                              | 116.724,15 m2                             |                                  |                    |                   |               |           |                                                                            |                                                                                                                                            |



## 1.2. Notes simples

### 1.2.1. F.R 1727

---



#### INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por:

**JUAN FRANCISCO TUR VILAS**

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MATARÓ 1

C/Santa Teresa 19-21 3º  
08302 - MATARÓ (BCN)  
Teléfono: 93 7962400  
Fax: 93 7964161

Correo electrónico: [mataro1@registrodelapropiedad.org](mailto:mataro1@registrodelapropiedad.org)

correspondiente a la solicitud formulada por:

**NADICO INDUSTRIAL MANAGMENT SL.**

con DNI/CIF: B63177109

#### INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídico - económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F48PF67P2**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión  
relacionada con esta nota simple)  
Su referencia: **alella***



C. S. V. : 2080932880FAE970

[WWW.REGISTRADORES.ORG](http://WWW.REGISTRADORES.ORG)

Pág. 1 de 6



**NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE DOMINIO Y CARGAS**

**PARA: NADICO INDUSTRIAL MANAGMENT SL.**  
**NIF solicitante: B63177109**

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

**Fecha de Despacho:** 30/10/2024 14:13:58

**CRU: 08093000590574 (Código Registral Único).**

FINCA DE ALELLA N°: 1727  
**Tomo: 3938 Libro: 181 Folio: 39 Inscripción: 9**  
 (El tomo y folio también se indican en la última carga)

REFERENCIA CATASTRAL: 1733201DF4913S0001EA

**URBANA: PORCION DE TERRENO** en el término municipal de Alella, totalmente seco, de superficie novecientos cincuenta metros cuadrados, iguales a veintidós mil ciento cuarenta y cuatro palmos sesenta décimos de palmo cuadrados. Linda por el Norte con Autopistas, al Sur, con mayor finca de que se segregó, por el Oeste con carretera de Masnou a Granollers y por el Este con dicha finca matriz.

De conformidad con el art. 9 a) L.H. se consigna la calificación urbanística de esta finca: **Clasificación urbanística del suelo -Sud- Sòl Urbanitzable delimitat y Calificación urbanística del suelo: SS Sistemes Protecció.**

**RESUMEN DE TITULARES**

**NAVARRO PEÑAS, ROQUE** 37.324.707-P  
**25,000000%(1/4) en pleno dominio por título de compraventa.**  
 (Tipo-n° insc., PuebloNot., Notario, Fecha documento:)

compra-  
 6a, Barcelona, A, Rossello, 241105

**WAY HOUSE, S.L.** B65705790  
**25,000000%(1/4) en pleno dominio por título de compraventa.**  
 Formalizado en documento de fecha 10/02/17, autorizado en Esplugues de Llobrega, por DON José Vicente Galdón Garrido, n° de protocolo 270. según la inscripción 7ª de fecha 22/05/2017 .

**AGC AREA INDUSTRIAL, S.L.** B66459181  
**50,000000%(1/2) en pleno dominio por título de compraventa.**  
 Formalizado en documento de fecha 31/01/19, autorizado en Barcelona, por DON Antonio Alfonso Rosselló Mestre, n° de protocolo 263. según la inscripción 9ª de fecha 12/03/2019 .



WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 2 de 6

C.S.V.: 2080932880FAE970

**RESUMEN DE CARGAS**

Afecta durante el plazo de 5 años al pago del impuesto.  
 Carga inscrita con fecha: 28/03/2017 caducidad: 28/03/2022  
 Tomo: 3.938 Libro: 181 Folio: 38 Al Margen de Insc/Anot: I

Afecta durante el plazo de 5 años al pago del impuesto.  
 LIBERADA en cuanto a la cantidad de 26.778,7 euros.  
 Carga inscrita con fecha: 22/05/2017 caducidad: 22/05/2022  
 Tomo: 3.938 Libro: 181 Folio: 38 Al Margen de Insc/Anot: 7

Afecta durante el plazo de 5 años al pago del impuesto.  
 LIBERADA en cuanto a la cantidad de 221,3 euros.  
 Carga inscrita con fecha: 22/05/2017 caducidad: 22/05/2022  
 Tomo: 3.938 Libro: 181 Folio: 38 Al Margen de Insc/Anot: 7

Un derecho de **OPCION DE COMPRA sobre el 25% por ciento de esta finca, a favor de WAY HOUSE, S.L. por un plazo hasta el 14 de diciembre de 2022**, según escritura autorizada por el Notario de Esplugues de Llobregat, Don Vicente Galdon Garrido, a 10 de Febrero de 2017 n° protocolo 271.

Afecta durante el plazo de 5 años al pago del impuesto.  
 LIBERADA en cuanto a la cantidad de 9.053,00 euros.  
 Carga inscrita con fecha: 25/05/2017 caducidad: 25/05/2022  
 Tomo: 3.938 Libro: 181 Folio: 38 Al Margen de Insc/Anot: 8

Afecta durante el plazo de 5 años al pago del impuesto.  
 Carga inscrita con fecha: 01/08/2018 caducidad: 01/08/2023  
 Tomo: 3.938 Libro: 181 Folio: 39 Al Margen de Insc/Anot: J

La transmisión de las fincas 1726, 1727 y 791 de Alella, está sujeta a las siguientes **condiciones resolutorias**: a) La primera condición resolutoria se refiere al supuesto de ejercicio por parte de la COMPRADORA de la facultad de desistimiento unilateral a la que se refiere la cláusula anterior. Notificado el desistimiento unilateral en tiempo y forma por la parte COMPRADORA, la parte VENDEDORA deberá proceder en el plazo máximo de quince días a la devolución del precio percibido, procediéndose de forma coetánea al otorgamiento por las partes de cuantos documentos fueren menester para la efectividad de la condición resolutoria pactada, con recuperación de la plena posesión de las fincas por parte de la VENDEDORA. La falta de devolución del precio en el plazo 20



WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 3 de 6

C.S.V.: 2080932880FAE970





convenido devengará el interés legal incrementado en dos puntos. Si transcurridos tres meses desde el cumplimiento del plazo establecido para la devolución del precio, la parte VENDEDORA no lo ha verificado, la parte COMPRADORA podrá optar por reclamar su devolución o por cancelar unilateralmente la condición resolutoria. Por ello, el contrato quedará expresamente resuelto en el supuesto de que no se procediera al otorgamiento de la escritura pública de compraventa de la finca 162 del referido contrato que se protocoliza en la escritura que registro, en la forma y condiciones establecidas en los pactos siguientes, siempre que dicha falta de otorgamiento se produjera por causas imputables a la parte COMPRADORA, singularmente la falta de pago del precio o de firma de la escritura pública en la forma establecida en dicho contrato. En el supuesto de operar esta condición resolutoria, quedará sin efecto la compraventa de las fincas 1726, 1727 y 791 de Alella, descritas en los apartados 2), 3) y 4) del Exponen I del referido de fecha 31 de enero de 2019, quedando en poder de la parte VENDEDORA la cantidad de TRESCIENTOS MIL EUROS (300.000.-€) en concepto de penalización expresamente establecida por las partes. La VENDEDORA deberá proceder a la costánea devolución de la cantidad restante de TRESCIENTOS MIL EUROS (300.000.-€). La parte VENDEDORA deberá proceder a la devolución de esta parte del precio en el plazo máximo de tres meses desde el cumplimiento de la condición. En caso contrario, la parte COMPRADORA podrá optar por cancelar unilateralmente la condición resolutoria. Inscripción 9ª, del tomo 3.938, libro 181, folio 39 con fecha 12/03/2019 .

Afecta durante el plazo de 5 años al pago del impuesto.  
LIBERADA en cuanto a la cantidad de 6.750,00 euros.  
Carga inscrita con fecha: 12/03/2019 caducidad: 12/03/2024  
Tomo: 3.938 Libro: 181 Folio: 39 Al Margen de Insc/Anot: 9

Afecta durante el plazo de 5 años al pago del impuesto.  
LIBERADA en cuanto a la cantidad de 2.250,00 euros.  
Carga inscrita con fecha: 12/03/2019 caducidad: 12/03/2024  
Tomo: 3.938 Libro: 181 Folio: 39 Al Margen de Insc/Anot: 9

Afecta durante el plazo de 5 años al pago del impuesto.  
LIBERADA en cuanto a la cantidad de 4.500,00 euros.  
Carga inscrita con fecha: 12/03/2019 caducidad: 12/03/2024  
Tomo: 3.938 Libro: 181 Folio: 39 Al Margen de Insc/Anot: 9

Afecta durante el plazo de 5 años al pago del impuesto.  
Carga inscrita con fecha: 08/07/2019 caducidad: 08/07/2024  
Tomo: 3.938 Libro: 181 Folio: 39 Al Margen de Insc/Anot: 9

**Documentos** relativos a la finca **presentados y pendientes de despacho**, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:



NO hay documentos pendientes de despacho

**ADVERTENCIA:**

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

**ADVERTENCIAS:**

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

**Responsable del Tratamiento:** Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

**Finalidad del tratamiento:** Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

**Base jurídica del tratamiento:** El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

**Derechos:** La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

**Categorías de datos:** Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.





**Destinatarios:** Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

**Fuentes de las que proceden los datos:** Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

**Resto de información de protección de datos:** Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

#### CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

**FECHA DE EXPEDICIÓN DEL INFORME:** 30/10/2024 14:13:58

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE MATARO 1 a día treinta de octubre del dos mil veinticuatro.



(\*) C.S.V. : 2080932880FRE970

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(\*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V.: 2080932880FRE970

[WWW.REGISTRADORES.ORG](http://WWW.REGISTRADORES.ORG)

Pág. 6 de 6



1.2.2. F.R. 162



INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por:

**JUAN FRANCISCO TUR VILAS**

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MATARÓ 1

C/Santa Teresa 19-21 3º  
08302 - MATARÓ (BCN)  
Teléfono: 93 7962400  
Fax: 93 7964161  
Correo electrónico: [mataro1@registrodela propiedad.org](mailto:mataro1@registrodela propiedad.org)

correspondiente a la solicitud formulada por:

**NADICO INDUSTRIAL MANAGMENT SL.**

con DNI/CIF: B63177109

**INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:**

Investigación jurídico - económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F48PF66U5**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión  
relacionada con esta nota simple)  
Su referencia: **alella***



C.S.V.: 20809328E427BE3B

[WWW.REGISTRADORES.ORG](http://WWW.REGISTRADORES.ORG)

Pág. 1 de 7





**NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE DOMINIO Y CARGAS**

**PARA: NADICO INDUSTRIAL MANAGMENT SL.**  
**NIF solicitante: B63177109**

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

**Fecha de Despacho:** 30/10/2024 14:13:19

**CRU: 08093000589387 (Código Registral Único).**

FINCA DE ALELLA N°: 162  
Tomo: 3938 Libro: 181 Folio: 36 Inscripción: 51  
(El tomo y folio también se indican en la última carga)

REFERENCIA CATASTRAL: 1733202DF4913S0001SA

RUSTICA sita en Alella, que consta de una pieza de tierra hortaliza plantado de naranjos y manzanos, en la que hay edificada una CASA-TORRE compuesta de bajos, primero y segundo pisos, señalada con el número ocho, la que por la espalda tiene una espaciosa cuadra que llega hasta la altura del primer piso y en el mismo nivel un terraplén que sirve de jardín, un pequeño aljibe inmediato a la casa y otros de gran capacidad con el agua correspondiente para riego, de extensión en junto, tres hectáreas, noventa y seis áreas y sesenta y cinco centiáreas, circundada de paredes, con dos grandes puertas de hierro, uno en la parte de Mediodía y otra de Poniente, donde pasa la Riera de Alella, cuyo huerto y casa torre conocida por la CASA MIRALDA. Linda: al Norte, con tierras de la cuadra Claravalls, propia de Don Antonio Guarda, hoy concesionaria de Autopistas Españolas, S.A. y el propio señor Oliva Rifá; al Este, con los herederos de Casa Andinach o sea propiedad de Don Jaime Lafont, parte con José Andinach y parte con Domingo Ferrán, mediante el torrente llamado de Sayol, antes del Pont y parte con el propio Oliva Rifá; al Sur, parte con propiedad de Francisco Ventura y parte con la de Juan Pujadas, mediante la Riera de Rials y de Alella; al Oeste, con dicha Riera. La descrita finca consta inscrita bajo el mismo numero 162 al folio 84 del tomo 838, libro 34 de Alella.  
De conformidad con el art. 9 a) L.H. se consigna la calificación urbanística de esta finca: **Clasificación urbanística del suelo -Sud- Sòl urbanitzable delimitat y Calificación urbanística del suelo: SE Sistemes, Equipaments.**

**RESUMEN DE TITULARES**

**NAVARRO PEÑAS, ROQUE** 37.324.707-P  
**25,000000(1/4) en pleno dominio por título de compraventa.**  
(Tipo-n° insc., PuebloNot., Notario, Fecha documento:)

compra-  
44ª, Barcelona, venturaTraveset, 090597



C.S.V.: 20809328E427BE3B

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 2 de 7



**NAVARRO PEÑAS, ROQUE** 37.324.707-P  
**6,18(309/5000) en pleno dominio por título de compraventa.**  
Formalizado en documento de fecha 04/01/11, autorizado en Barcelona, por DON Javier Merino Gutierrez, n° de protocolo 12. según la inscripción 47ª de fecha 10/03/2011 .

**WAY HOUSE, S.L.** B65705790  
**31,18(1559/5000) en pleno dominio por título de compraventa.**  
Formalizado en documento de fecha 10/02/17, autorizado en Esplugues de Llobrega, por DON José Vicente Galdón Garrido, n° de protocolo 270. según la inscripción 48ª de fecha 22/05/2017 .

**ALELLA DEVELOPMENT, S.L.** B66459181  
**37,64(941/2500) en pleno dominio por título de compraventa.**  
Formalizado en documento de fecha 15/05/19, autorizado en Barcelona, por DON Antonio Alfonso Rosselló Mestre, n° de protocolo 1.344. según la inscripción 50ª de fecha 19/06/2019 .

**RESUMEN DE CARGAS**

El comprador gestionará ante la entidad bancaria su formal subrogación en el total préstamo. De no ser autorizada por la entidad bancaria esta formal subrogación, con plena liberación del vendedor Don Alfonso Cirera Santasusana, el comprador Don Roque Navarro Peñas abonará, a su vencimiento, el importe íntegro de todas las cuotas del préstamo hipotecario que se generen desde esta fecha de la escritura que registro y hasta la plena extinción del mismo. La falta de cumplimiento de esta obligación comportará la automática **resolución** de la presente compraventa, recuperando la parte vendedora la participación indivisa de 12'35% transmitida. Inscripción 47ª, del tomo 2.591, libro 84, folio 83 con fecha 10/03/2011 .

**Don Roque Navarro Peñas** tiene el cincuenta por ciento del **derecho de uso exclusivo de la casa torre y superficie adyacente** que resulta de la inscripción 47ª y el restante cincuenta por ciento es de **Way House, S.L.** según escritura autorizada por el Notario de Esplugues de Llobregat, Don José Vicente Galdon Garrido, a 10 de Febrero de 2017. Nota número 2 al margen del asiento 48, del tomo 3.938, libro 181, folio 34 con fecha 22/05/2017 .

Un derecho de **OPCION DE COMPRA sobre el 31'18 por ciento de esta finca, a favor de WAY HOUSE, S.L. por un plazo hasta el 14 de diciembre de 2022**, según escritura autorizada por el Notario de Esplugues de Llobregat, Don Vicente Galdon Garrido, a 10 de Febrero de 2017 n° protocolo 271.

Afecta durante el plazo de 5 años al pago del impuesto.  
LIBERADA en cuanto a la cantidad de 9.053,00 euros.



C.S.V.: 20809328E427BE3B

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 3 de 7





Carga inscrita con fecha: 25/05/2017 caducidad: 25/05/2022  
Tomo: 3.938 Libro: 181 Folio: 34 Al Margen de Insc/Anot: 49

Afecta durante el plazo de 5 años al pago del impuesto.  
LIBERADA en cuanto a la cantidad de 43.500,00 euros.  
Carga inscrita con fecha: 19/06/2019 caducidad: 19/06/2024  
Tomo: 3.938 Libro: 181 Folio: 35 Al Margen de Insc/Anot: 50

La compraventa objeto de la inscripción 50ª queda sujeta a expresa **condición resolutoria** en los supuestos determinados en dichas cláusulas, haciéndose constar en la presente y para su constancia en el registro de la Propiedad competentes y según resulta de los pactos referidos, que la transmisión de la finca descrita está sujeta a las siguientes condiciones resolutorias: a) La **primera condición resolutoria** se refiere al supuesto de ejercicio por parte de la COMPRADORA de la facultad de desistimiento unilateral a la que se refiere la cláusula anterior. La constitución de esta condición resolutoria viene determinada por el hecho de que, a diferencia de lo pactado inicialmente en el contrato marco de 31 de enero de 2019, el otorgamiento, en esta fecha, de la escritura pública de transmisión de la finca registral 162 de Alella se lleva a cabo aún vigente la facultad de desistimiento de la parte COMPRADORA a la que se hacía referencia en el Otorgan anterior. Notificado el desistimiento unilateral en tiempo y forma por la parte COMPRADORA, la parte VENDEDORA deberá proceder en el plazo máximo de quince días a la devolución del precio percibido, procediéndose de forma coetánea al otorgamiento por las partes de cuantos documentos fueren menester para la efectividad de la condición resolutoria pactada, con recuperación de la plena posesión de la finca por parte de la VENDEDORA. La falta de devolución del precio en el plazo convenido devengará el interés legal incrementado en dos puntos. Si transcurridos SEIS MESES desde el cumplimiento del plazo establecido para la devolución del precio, la parte VENDEDORA no lo ha verificado, la parte COMPRADORA podrá optar por reclamar su devolución o hacer suya la finca con pérdida para la parte VENDEDORA del resto del precio a percibir y ello como indemnización por daños y perjuicios y cláusula penal expresamente pactada por las partes a favor de la COMPRADORA, quien podrá unilateralmente en dicho supuesto cancelar la condición resolutoria.

b) La **segunda condición resolutoria** viene referida al precio aplazado, sujetándose la compraventa de la finca registral 162 de Alella, objeto de la presente escritura, a expresa condición resolutoria para el supuesto de que la parte COMPRADORA no proceda, en tiempo y forma, al pago, mediante transferencia bancaria a la cuenta designada, del precio aplazado. En el supuesto de operar esta condición resolutoria, quedará sin efecto la compraventa de la finca objeto de la presente escritura (participación indivisa de la registral 162 de Alella), quedando en poder de la parte VENDEDORA el cincuenta por ciento de las cantidades recibidas hasta este momento en concepto de penalización expresamente establecida por las partes. Inscripción 50ª, del tomo 3.938, libro 181, folio 35 con fecha 19/06/2019 .

Afecta durante el plazo de 5 años al pago del impuesto.  
LIBERADA en cuanto a la cantidad de 28.500,00 euros.  
Carga inscrita con fecha: 19/06/2019 caducidad: 19/06/2024



C.S.V.: 20809328E427BE3B

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 4 de 7



Tomo: 3.938 Libro: 181 Folio: 35 Al Margen de Insc/Anot: 50

Afecta durante el plazo de 5 años al pago del impuesto.  
LIBERADA en cuanto a la cantidad de 15.000,00 euros.  
Carga inscrita con fecha: 19/06/2019 caducidad: 19/06/2024  
Tomo: 3.938 Libro: 181 Folio: 35 Al Margen de Insc/Anot: 50

Afecta durante el plazo de 5 años al pago del impuesto.  
Carga inscrita con fecha: 10/05/2021 caducidad: 10/05/2026  
Tomo: 3.938 Libro: 181 Folio: 36 Al Margen de Insc/Anot: G

Afecta durante el plazo de 5 años al pago del impuesto.  
Carga inscrita con fecha: 23/05/2022 caducidad: 23/05/2027  
Tomo: 3.938 Libro: 181 Folio: 36 Al Margen de Insc/Anot: 51

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

#### ADVERTENCIA:

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

#### ADVERTENCIAS:

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



C.S.V.: 20809328E427BE3B

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 5 de 7





4.- LA INFORMACIÓN CONTINUADA SERÁ MANTENIDA CONFORME AL N° 5 DEL ARTÍCULO 354a DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO.

**Responsable del Tratamiento:** Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

**Finalidad del tratamiento:** Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

**Base jurídica del tratamiento:** El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

**Derechos:** La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

**Categorías de datos:** Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

**Destinatarios:** Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

**Fuentes de las que proceden los datos:** Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

**Resto de información de protección de datos:** Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

#### CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

**FECHA DE EXPEDICIÓN DEL INFORME:** 30/10/2024 14:13:19



| WWW.REGISTRADORES.ORG |

Pág. 6 de 7



Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE MATARO 1 a día treinta de octubre del dos mil veinticuatro.



(\*) C.S.V. : 20809328E427BE3B

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(\*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V. : 20809328E427BE3B

| WWW.REGISTRADORES.ORG |

Pág. 7 de 7



1.2.3. F.R 1726

---



INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por:

**JUAN FRANCISCO TUR VILAS**

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MATARÓ 1

C/Santa Teresa 19-21 3º  
08302 - MATARÓ (BCN)  
Teléfono: 93 7962400  
Fax: 93 7964161

Correo electrónico: [mataro1@registrolapropiedad.org](mailto:mataro1@registrolapropiedad.org)

correspondiente a la solicitud formulada por:

**NADICO INDUSTRIAL MANAGMENT SL.**

con DNI/CIF: B63177109

**INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:**

Investigación jurídico - económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F40PF67U7**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión  
relacionada con esta nota simple)  
Su referencia: **alella***



C. S. V. : 20809328A53EA65B

[WWW.REGISTRADORES.ORG](http://WWW.REGISTRADORES.ORG)

Pág. 1 de 6



**NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE DOMINIO Y CARGAS**

**PARA: NADICO INDUSTRIAL MANAGMENT SL.**  
**NIF solicitante: B63177109**

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

**Fecha de Despacho:** 30/10/2024 14:14:39

**CRU: 08093000590567 (Código Registral Único).**

FINCA DE ALELLA N°: 1726  
**Tomo: 4004 Libro: 188 Folio: 208 Inscripción: 12**  
 (El tomo y folio también se indican en la última carga)

REFERENCIA CATASTRAL: 08003A003000610000AK

**URBANA: PORCION DE TERRENO** en el término municipal de Alella, totalmente seco, de superficie ocho mil trescientos cincuenta metros cuadrados, iguales a doscientos veintiún mil siete palmas ochenta décimos de palmo cuadrados. Linda por el Norte y Oeste, con mayor finca de que se segregó y por el Este donde forma vértice con el linde Sur, con torrente de Rials.

De conformidad con el art. 9 a) L.H. se consigna la calificación urbanística de esta finca: **Clasificación urbanística del suelo -Sud-** Sòl Urbanitzable delimitat y **Calificación urbanística del suelo: D3 Urbanitzable desenvolupament mixt.**

**RESUMEN DE TITULARES**

**NAVARRO PEÑAS, ROQUE** 37.324.707-P  
**25,000000%(1/4) en pleno dominio** por título de **compraventa.**  
 (Tipo-n°insc.,PuebloNot.,Notario,Fecha documento:)

Compra-4ª,Barcelona,Ventura-Traveset,090597

**GESDIP S.A.U.** A08785826  
**25,000000%(1/4) en pleno dominio** por título de **compraventa.**  
 Formalizado en documento de fecha 26/01/15, autorizado en Vic, por DON Antonio de Juan Ortiz, n° de protocolo 161. según la inscripción 8ª de fecha 10/03/2015 .

**WAY HOUSE, S.L.** B65705790  
**25,000000%(1/4) en pleno dominio** por título de **compraventa.**



C.S.V.: 20809328A53EA65B

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 2 de 6



Formalizado en documento de fecha 10/02/17, autorizado en Esplugues de Llobrega, por DON José Vicente Galdón Garrido, n° de protocolo 270. según la inscripción 9ª de fecha 22/05/2017 .

**AGC AREA INDUSTRIAL, S.L.** B66459181  
**25,000000%(1/4) en pleno dominio** por título de **compraventa.**  
 Formalizado en documento de fecha 31/01/19, autorizado en Barcelona, por DON Antonio Alfonso Rosselló Mestre, n° de protocolo 263. según la inscripción 11ª de fecha 12/03/2019 .

**RESUMEN DE CARGAS**

Un derecho de **OPCION DE COMPRA sobre el 25% por ciento de esta finca, a favor de WAY HOUSE, S.L. por un plazo hasta el 14 de diciembre de 2022,** según escritura autorizada por el Notario de Esplugues de Llobregat, Don Vicente Galdon Garrido, a 10 de Febrero de 2017 n° protocolo 271.

Afecta durante el plazo de 5 años al pago del impuesto.  
 LIBERADA en cuanto a la cantidad de 9.053,00 euros.  
 Carga inscrita con fecha: 25/05/2017 caducidad: 25/05/2022  
 Tomo: 3.732 Libro: 163 Folio: 140 Al Margen de Insc/Anot: 10

Afecta durante el plazo de 5 años al pago del impuesto.  
 LIBERADA en cuanto a la cantidad de 6.750,00 euros.  
 Carga inscrita con fecha: 12/03/2019 caducidad: 12/03/2024  
 Tomo: 3.732 Libro: 163 Folio: 141 Al Margen de Insc/Anot: 11

Afecta durante el plazo de 5 años al pago del impuesto.  
 LIBERADA en cuanto a la cantidad de 2.250,00 euros.  
 Carga inscrita con fecha: 12/03/2019 caducidad: 12/03/2024  
 Tomo: 3.732 Libro: 163 Folio: 141 Al Margen de Insc/Anot: 11

Afecta durante el plazo de 5 años al pago del impuesto.  
 LIBERADA en cuanto a la cantidad de 4.500,00 euros.  
 Carga inscrita con fecha: 12/03/2019 caducidad: 12/03/2024  
 Tomo: 3.732 Libro: 163 Folio: 141 Al Margen de Insc/Anot: 11

La transmisión de las fincas 1726, 1727 y 791 de Alella, está sujeta a las siguientes **condiciones resolutorias:** a) La primera condición resolutoria se refiere al supuesto de ejercicio por parte de la COMPRADORA de la facultad de desistimiento unilateral a la que se refiere la cláusula anterior. Notificado el desistimiento unilateral en tiempo y forma por la parte COMPRADORA, la parte



C.S.V.: 20809328A53EA65B

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 3 de 6





VENDEDORA deberá proceder en el plazo máximo de quince días a la devolución del precio percibido, procediéndose de forma coetánea al otorgamiento por las partes de cuantos documentos fueren menester para la efectividad de la condición resolutoria pactada, con recuperación de la plena posesión de las fincas por parte de la VENDEDORA. La falta de devolución del precio en el plazo 20 convenido devengará el interés legal incrementado en dos puntos. Si transcurridos tres meses desde el cumplimiento del plazo establecido para la devolución del precio, la parte VENDEDORA no lo ha verificado, la parte COMPRADORA podrá optar por reclamar su devolución o por cancelar unilateralmente la condición resolutoria. Por ello, el contrato quedará expresamente resuelto en el supuesto de que no se procediera al otorgamiento de la escritura pública de compraventa de la finca 162 del referido contrato que se protocoliza en la escritura que registro, en la forma y condiciones establecidas en los pactos siguientes, siempre que dicha falta de otorgamiento se produjera por causas imputables a la parte COMPRADORA, singularmente la falta de pago del precio o de firma de la escritura pública en la forma establecida en dicho contrato. En el supuesto de operar esta condición resolutoria, quedará sin efecto la compraventa de las fincas 1726, 1727 y 791 de Alella, descritas en los apartados 2), 3) y 4) del Exponen I del referido de fecha 31 de enero de 2019, quedando en poder de la parte VENDEDORA la cantidad de TRESCIENTOS MIL EUROS (300.000.-€) en concepto de penalización expresamente establecida por las partes. La VENDEDORA deberá proceder a la coetánea devolución de la cantidad restante de TRESCIENTOS MIL EUROS (300.000.-€). La parte VENDEDORA deberá proceder a la devolución de esta parte del precio en el plazo máximo de tres meses desde el cumplimiento de la condición. En caso contrario, la parte COMPRADORA podrá optar por cancelar unilateralmente la condición resolutoria. Inscripción 11ª, del tomo 3.732, libro 163, folio 141 con fecha 12/03/2019 .

Afecta durante el plazo de 5 años al pago del impuesto.  
Carga inscrita con fecha: 08/07/2019 caducidad: 08/07/2024  
Tomo: 3.732 Libro: 163 Folio: 141 Al Margen de Insc/Anot: 11

Afecta durante el plazo de 5 años al pago del impuesto.  
Carga inscrita con fecha: 23/05/2022 caducidad: 23/05/2027  
Tomo: 4.004 Libro: 188 Folio: 208 Al Margen de Insc/Anot: 12

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

#### ADVERTENCIA:

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



C.S.V.: 20809328A53EA65B

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 4 de 6



prorrogada por un plazo de 4 años más a contar desde el día de la fecha de la nota marginal de expedición de certificación.

#### ADVERTENCIAS:

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

**Responsable del Tratamiento:** Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

**Finalidad del tratamiento:** Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

**Base jurídica del tratamiento:** El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

**Derechos:** La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

**Categorías de datos:** Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

**Destinatarios:** Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

**Fuentes de las que proceden los datos:** Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

**Resto de información de protección de datos:** Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

#### CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN



C.S.V.: 20809328A53EA65B

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 5 de 6





La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

FECHA DE EXPEDICIÓN DEL INFORME: 30/10/2024 14:14:39

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE MATARO 1 a día treinta de octubre del dos mil veinticuatro.



(\*) C.S.V. : 20809328A53EA65B

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(\*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V. : 20809328A53EA65B

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 6 de 6



1.2.4. F.R 791



Información Registral expedida por:

**JUAN FRANCISCO TUR VILAS**

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MATARÓ 1

C/Santa Teresa 19-21 3º  
08302 - MATARÓ (BCN)  
Teléfono: 93 7962400  
Fax: 93 7964161

Correo electrónico: [mataro1@registrolapropiedad.org](mailto:mataro1@registrolapropiedad.org)

correspondiente a la solicitud formulada por:

**NADICO INDUSTRIAL MANAGMENT SL.**

con DNI/CIF: B63177109

**INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:**

Investigación jurídico - económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F48PF68P8**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión  
relacionada con esta nota simple)  
Su referencia: **alella***



[WWW.REGISTRADORES.ORG](http://WWW.REGISTRADORES.ORG)

Pág. 1 de 6





**NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE DOMINIO Y CARGAS**

**PARA: NADICO INDUSTRIAL MANAGMENT SL.**  
**NIF solicitante: B63177109**

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

**Fecha de Despacho:** 30/10/2024 14:15:13

**CRU: 08093000651800 (Código Registral Único).**

FINCA DE ALELLA N°: 791  
**Tomo: 4004 Libro: 188 Folio: 212 Inscripción: 12**  
(El tomo y folio también se indican en la última carga)

REFERENCIA CATASTRAL: 08003A003000440000AA

**PIEZA DE TIERRA** situada en Alella y partida denominada Rials, plantada de viña, que tiene una cabida de una hectárea, ochenta y una áreas, treinta y cinco centiáreas sesenta y nueve decímetros cuadrados, siendo tal superficie el conjunto de las dos designas que constituyen la finca de este número. Lindante: a Oriente, con el torrente de Rials; por Mediodía, con el mismo torrente de Rials; por Poniente, parte con Antonio Borrell y parte con Luis Barrera y por Norte, parte con el mismo señor Barrera y parte con el camino de Masnou.

De conformidad con el art. 9 a) L.H. se consigna la calificación urbanística de esta finca: **Clasificación urbanística del suelo -Sud- Sòl Urbanitzable** delimitat y **Calificación urbanística del suelo: St Sistemes serveis tècnics i ambientals.**

**RESUMEN DE TITULARES**

**AGC AREA INDUSTRIAL, S.L.** B66459181  
**100,000000% (TOTALIDAD) en pleno dominio por título de compraventa.**  
Formalizado en documento de fecha 31/01/19, autorizado en Barcelona, por DON Antonio Alfonso Rosselló Mestre, n° de protocolo 263. según la inscripción 11ª de fecha 12/03/2019 .

**RESUMEN DE CARGAS**

la CONDICION RESOLUTORIA para el caso de que la parte compradora no abonara en los plazos convenidos el pago del incremento del precio de la compraventa el cual está condicionado al hecho de que antes del 30 de enero de 2023 la finca sea objeto de una modificación en la clasificación y calificación urbanística, estando obligada a ello, la parte vendedora deberá requerir de forma fehaciente



WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 2 de 6



a la compradora para que en el plazo máximo de 10 días proceda al cumplido pago. En el caso de que requerida la compradora no verifique el pago en dicho plazo de 10 días hábiles, se dará por resuelto el contrato. Inscripción 6ª, del tomo 3.711, libro 162, folio 146 con fecha 31/05/2007 .

Afecta durante el plazo de 5 años al pago del impuesto.  
Carga inscrita con fecha: 12/11/2015 caducidad: 12/11/2020  
Tomo: 3.711 Libro: 162 Folio: 146 Al Margen de Insc/Anot: 8

Afecta durante el plazo de 5 años al pago del impuesto.  
Carga inscrita con fecha: 26/11/2015 caducidad: 26/11/2020  
Tomo: 3.711 Libro: 162 Folio: 147 Al Margen de Insc/Anot: 9

Afecta durante el plazo de 5 años al pago del impuesto.  
Carga inscrita con fecha: 05/05/2016 caducidad: 05/05/2021  
Tomo: 3.711 Libro: 162 Folio: 148 Al Margen de Insc/Anot: 10

La transmisión de las fincas 1726, 1727 y 791 de Alella, está sujeta a las siguientes **condiciones resolutorias**: a) La primera condición resolutoria se refiere al supuesto de ejercicio por parte de la COMPRADORA de la facultad de desistimiento unilateral a la que se refiere la cláusula anterior. Notificado el desistimiento unilateral en tiempo y forma por la parte COMPRADORA, la parte VENDEDORA deberá proceder en el plazo máximo de quince días a la devolución del precio percibido, procediéndose de forma coetánea al otorgamiento por las partes de cuantos documentos fueren menester para la efectividad de la condición resolutoria pactada, con recuperación de la plena posesión de las fincas por parte de la VENDEDORA. La falta de devolución del precio en el plazo 20 convenido devengará el interés legal incrementado en dos puntos. Si transcurridos tres meses desde el cumplimiento del plazo establecido para la devolución del precio, la parte VENDEDORA no lo ha verificado, la parte COMPRADORA podrá optar por reclamar su devolución o por cancelar unilateralmente la condición resolutoria. Por ello, el contrato quedará expresamente resuelto en el supuesto de que no se procediera al otorgamiento de la escritura pública de compraventa de la finca 162 del referido contrato que se protocoliza en la escritura que registro, en la forma y condiciones establecidas en los pactos siguientes, siempre que dicha falta de otorgamiento se produjera por causas imputables a la parte COMPRADORA, singularmente la falta de pago del precio o de firma de la escritura pública en la forma establecida en dicho contrato. En el supuesto de operar esta condición resolutoria, quedará sin efecto la compraventa de las fincas 1726, 1727 y 791 de Alella, descritas en los apartados 2), 3) y 4) del Exponen I del referido de fecha 31 de enero de 2019, quedando en poder de la parte VENDEDORA la cantidad de TRESCIENTOS MIL EUROS (300.000.-€) en concepto de penalización expresamente establecida por las partes. La VENDEDORA deberá proceder a la coetánea devolución de la cantidad restante de TRESCIENTOS MIL EUROS (300.000.-€). La parte VENDEDORA deberá proceder a la devolución de esta parte del precio en el plazo máximo de tres meses desde el cumplimiento de la condición. En caso contrario, la parte COMPRADORA podrá optar por cancelar



WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 3 de 6

C.S.V.: 20809328EA1B5A87





unilateralmente la condición resolutoria. Inscripción 11ª, del tomo 3.711, libro 162, folio 148 con fecha 12/03/2019 .

Afecta durante el plazo de 5 años al pago del impuesto.  
LIBERADA en cuanto a la cantidad de 6.750,00 euros.  
Carga inscrita con fecha: 12/03/2019 caducidad: 12/03/2024  
Tomo: 3.711 Libro: 162 Folio: 148 Al Margen de Insc/Anot: 11

Afecta durante el plazo de 5 años al pago del impuesto.  
LIBERADA en cuanto a la cantidad de 2.250,00 euros.  
Carga inscrita con fecha: 12/03/2019 caducidad: 12/03/2024  
Tomo: 3.711 Libro: 162 Folio: 148 Al Margen de Insc/Anot: 11

Afecta durante el plazo de 5 años al pago del impuesto.  
LIBERADA en cuanto a la cantidad de 4.500,00 euros.  
Carga inscrita con fecha: 12/03/2019 caducidad: 12/03/2024  
Tomo: 3.711 Libro: 162 Folio: 148 Al Margen de Insc/Anot: 11

Afecta durante el plazo de 5 años al pago del impuesto.  
Carga inscrita con fecha: 13/06/2019 caducidad: 13/06/2024  
Tomo: 4.004 Libro: 188 Folio: 212 Al Margen de Insc/Anot: 12

Afecta durante el plazo de 5 años al pago del impuesto.  
Carga inscrita con fecha: 08/07/2019 caducidad: 08/07/2024  
Tomo: 3.711 Libro: 162 Folio: 148 Al Margen de Insc/Anot: 11

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

#### ADVERTENCIA:

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



#### ADVERTENCIAS:

1.- Esta información registral tiene solo efectos hasta el cierre del Diario del día hábil anterior al de su fecha de expedición.  
2.- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (Art. 225 L.H.)  
3.- Queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (Instrucción de la D.G.R.N.; B.O.E. 27/02/1998).  
4.- LA INFORMACIÓN CONTINUADA SERÁ MANTENIDA CONFORME AL Nº 5 DEL ARTÍCULO 354a DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO.

**Responsable del Tratamiento:** Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

**Finalidad del tratamiento:** Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

**Base jurídica del tratamiento:** El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

**Derechos:** La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

**Categorías de datos:** Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

**Destinatarios:** Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

**Fuentes de las que proceden los datos:** Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

**Resto de información de protección de datos:** Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

#### CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

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







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

FECHA DE EXPEDICIÓN DEL INFORME: 30/10/2024 14:15:13

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE MATARO 1 a día treinta de octubre del dos mil veinticuatro.



(\*) C.S.V. : 20809328EA1B5A87

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(\*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V.: 20809328EA1B5A87

[WWW.REGISTRADORES.ORG](http://WWW.REGISTRADORES.ORG)

Pág. 6 de 6



1.2.5. F.R 2223



Información Registral expedida por:

**JUAN FRANCISCO TUR VILAS**

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MATARÓ 1

C/Santa Teresa 19-21 3º  
08302 - MATARÓ (BCN)  
Teléfono: 93 7962400  
Fax: 93 7964161  
Correo electrónico: [mataro1@registrolapropiedad.org](mailto:mataro1@registrolapropiedad.org)

correspondiente a la solicitud formulada por:

**NADICO INDUSTRIAL MANAGMENT SL.**

con DNI/CIF: B63177109

**INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:**

Investigación jurídico - económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F40PH94F4**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión  
relacionada con esta nota simple)  
Su referencia: **alella***



[WWW.REGISTRADORES.ORG](http://WWW.REGISTRADORES.ORG)

Pág. 1 de 6





**NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE DOMINIO Y CARGAS**

**PARA: NADICO INDUSTRIAL MANAGMENT SL.**  
**NIF solicitante: B63177109**

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

**Fecha de Despacho:** 30/10/2024 16:54:00

**CRU: 08093000596217 (Código Registral Único).**

FINCA DE ALELLA N°: 2223  
**Tomo: 3859 Libro: 174 Folio: 163 Inscripción: 18**  
(El tomo y folio también se indican en la última carga)

REFERENCIA CATASTRAL: 001810500DF49C0001PX

**URBANA: PORCION DE TERRENO** yermo sito en el termino de Alella, paraje torrente de Rials, de superficie noventa y dos áreas, sesenta y cinco centiáreas, sesenta y ocho decímetros cuadrados **con tres locales en el subsuelo de la finca** el primero de ellos de una planta con una superficie de quinientos treinta y seis metros cincuenta decímetros cuadrados, el segundo también de una planta de superficie ochenta y siete metros cincuenta decímetros cuadrados y el tercero de doscientos doce metros cuatro decímetros cuadrados de una sola planta igualmente siendo el total edificado de ochocientos treinta y seis metros cuatro decímetros cuadrados. Linda al Norte con el Torrente de Rials, al Sur, con finca de Miguel Ibarz, al Este con Joaquin Nebot y al Oeste con finca de Pilar Cortes Lopez hoy herederos de J.Clavell.

De conformidad con el artículo 9 a) de la L.H se consigna la **calificación urbanística** de esta finca: Suelo urbanizable delimitado y **Clasificación urbanística del Suelo:** D3: Urbanizable, Desarrollo para usos mixtos.

**RESUMEN DE TITULARES**

**PROMOFEM 2000, S.L.** B61898300  
**100,000000%(TOTALIDAD) en pleno dominio** por título de **compraventa**.  
Formalizado en documento de fecha 20/07/22, autorizado en Esplugues de Llobrega, por DON José Vicente Galdón Garrido, n° de protocolo 1.616. según la inscripción 18ª de fecha 10/11/2022 .

**RESUMEN DE CARGAS**

Se halla afecta a diversas servidumbres de aguas, otra de paso subterráneo de una mina, otra de paso y luces y otra de acueducto. Por razón de su procedencia.



WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 2 de 6

C.S.V.: 208093282EDE9FA3



**HIPOTECA** a favor de: **BANCO DE SANTANDER CENTRAL HISPANO, S.A.** Capital: 360000,00 euros; Intereses ordinarios: 35100,00 euros; más 151200,00 euros de intereses de demora y 5400,00 euros para gastos; Costas: 48600,00 euros. Plazo: 144 MESES A partir del día: 06/10/04 Población y notario: BARCELONA, JOSE J. CUEVAS Fecha escritura: 06/10/04 Participación: la plena.  
Inscripción: 8ª Tomo: 3.141 Libro: 118 Folio: 185 Fecha: 02/11/2004  
**MODIFICADAS LAS CONDICIONES DE LA HIPOTECA PRECEDENTE COMO SE INDICA EN LA INSCRIPCIÓN 11ª.**

**AMPLIACION** de la HIPOTECA a favor del B.S.C.H, S.A objeto de la inscripción 8ª ante el Notario de Barcelona, Jose J Cuevasel 060906 en la cantidad de 130000 euros. RESPONDIENDO DE: 490000 euros de principal, 47775 euros de intereses remuneratorios, 205800 euros de intereses moratorios, 66150 euros para costas y 7350 euros para gastos.Inscripción 10ª, del tomo 3.678, libro 160, folio 218 con fecha 11/10/2006 .

SE MODIFICA: con efectos del 6 de Mayo de 2009 el plazo de amortización cuyo vencimiento será el 6 de Octubre de 2019, estableciéndose el periodo de carencia hasta el día 6 de Mayo de 2011.

Inscripción: 11ª Tomo: 3.678 Libro: 160 Folio: 218 Fecha: 08/06/2009

De conformidad con el artículo 659.1 de la Ley 1/2000, de 7 de Enero se deja constancia que **se ha expedido certificación de dominio y cargas** en méritos de proceso de ejecución hipotecaria, numero **114/2012 Seccion-E** en el Juzgado de 1ª Instancia nº 8 de Mataró. Así resulta de un mandamiento de fecha uno de Marzo de dos mil doce, que por duplicado ha sido presentado a las dieciséis horas cincuenta minutos del de ocho de Marzo ultimo, según el asiento 543 del tomo 241 del Diario, quedando un ejemplar archivado con el numero 252.  
Nota número 3 al margen del asiento 8, del tomo 3.141, libro 118, folio 187 con fecha 09/03/2012 .

La hipoteca a favor de Banco Santander SA que motivó la inscripción 8ª ha sido cedida a la sociedad Cooperlake SLU mediante escritura autorizada por el notario de Madrid don Antonio Morenés Giles el 19 de febrero de 2012.Inscripción 13ª, del tomo 3.859, libro 174, folio 161 con fecha 21/02/2013 .

Afecta durante el plazo de 5 años al pago de la liquidación del impuesto que, en su caso, proceda al haberse alegado exención/no sujeción.  
Carga inscrita con fecha: 30/12/2021 caducidad: 30/12/2026  
Tomo: 3.859 Libro: 174 Folio: 162 Al Margen de Insc/Anot: 15

Afecta durante el plazo de 5 años al pago de la liquidación del impuesto que, en su caso, proceda al haberse alegado exención/no sujeción.



WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 3 de 6

C.S.V.: 208093282EDE9FA3





Carga inscrita con fecha: 31/12/2021 caducidad: 31/12/2026  
Tomo: 3.859 Libro: 174 Folio: 162 Al Margen de Insc/Anot: 16J

Afecta durante el plazo de 5 años al pago del impuesto.  
LIBERADA en cuanto a la cantidad de 1.789,82 euros.  
Carga inscrita con fecha: 17/01/2022 caducidad: 17/01/2027  
Tomo: 3.859 Libro: 174 Folio: 163 Al Margen de Insc/Anot: 17

Afecta durante el plazo de 5 años al pago del impuesto.  
LIBERADA en cuanto a la cantidad de 4.200,00 euros.  
Carga inscrita con fecha: 10/11/2022 caducidad: 10/11/2027  
Tomo: 3.859 Libro: 174 Folio: 163 Al Margen de Insc/Anot: 18

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

**ADVERTENCIA:**

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

**ADVERTENCIAS:**

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



WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 4 de 6



**Responsable del Tratamiento:** Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

**Finalidad del tratamiento:** Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

**Base jurídica del tratamiento:** El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

**Derechos:** La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

**Categorías de datos:** Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

**Destinatarios:** Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

**Fuentes de las que proceden los datos:** Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

**Resto de información de protección de datos:** Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

**CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN**

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

**FECHA DE EXPEDICIÓN DEL INFORME:** 30/10/2024 16:54:00

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE MATARO 1 a día treinta de octubre del dos mil veinticuatro.



WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 5 de 6





(\*) C.S.V. : 208093282EDE9FA3

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(\*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V. : 208093282EDE9FA3

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 6 de 6



1.2.6. F.R 3217



Información Registral expedida por:

**JUAN FRANCISCO TUR VILAS**

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MATARÓ 1

C/Santa Teresa 19-21 3º  
08302 - MATARÓ (BCN)  
Teléfono: 93 7962400  
Fax: 93 7964161  
Correo electrónico: mataro1@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

**NADICO INDUSTRIAL MANAGMENT SL.**

con DNI/CIF: B63177109

**INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:**

Investigación jurídico - económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F40PF71H4**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión  
relacionada con esta nota simple)  
Su referencia: **ALELLA***



WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 1 de 5





**NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE DOMINIO Y CARGAS**

**PARA: NADICO INDUSTRIAL MANAGMENT SL.**  
**NIF solicitante: B63177109**

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

**Fecha de Despacho:** 30/10/2024 14:18:17

**CRU: 08093000608279 (Código Registral Único).**

**FINCA DE ALELLA N°:** 3217  
**Tomo: 2417 Libro: 76 Folio: 9 Inscripción: 2**  
**(El tomo y folio también se indican en la última carga)**

**REFERENCIA CATASTRAL:** 08003A003001420000AB

RUSTICA: PIEZA DE TIERRA campa sita en el término de Alella; de superficie una hectárea, cincuenta áreas, dos centiáreas y noventa y nueve decímetros cuadrados. LINDA: al Norte, con el Torrente de Rials; al Sur, con resto de mayor finca de que se segrega, mediante camino; al Este, con la Urbanización Noroeste de Masnou y al Oeste, con el Torrente de Rials y parte con la carretera de Masnou a Granollers. Esta finca se halla atravesada por un camino público en forma de ángulo recto, iniciándose su primer tramo de noventa y dos metros de largo por tres metros de ancho aproximadamente, en el linde Oeste y el segundo tramo de treinta y siete metros de largo por cinco metros de ancho, aproximadamente, desemboca en el linde Sur.

**RESUMEN DE TITULARES**

**BOIX ICART, JOSEFA** 37.183.504-W  
**37,5%(3/8) en pleno dominio** por título de **herencia**.  
Formalizado en documento de fecha 07/06/11, autorizado en Barcelona -Sants-, por DON Santiago Garcia Ortiz, n° de protocolo 1.167. según la inscripción 2ª de fecha 17/10/2011 .

**SANTAMARIA BOIX, SILVIA** 36.566.555-M  
**4,166667%(1/24) en pleno dominio** por título de **herencia**.  
Formalizado en documento de fecha 07/06/11, autorizado en Barcelona -Sants-, por DON Santiago Garcia Ortiz, n° de protocolo 1.167. según la inscripción 2ª de fecha 17/10/2011 .

**SANTAMARIA BOIX, MARTA** 35.090.842-H  
**4,166667%(1/24) en pleno dominio** por título de **herencia**.  
Formalizado en documento de fecha 07/06/11, autorizado en Barcelona -Sants-, por DON Santiago Garcia Ortiz, n° de protocolo 1.167. según la inscripción 2ª de fecha 17/10/2011 .



WWW.REGISTRADORES.ORG



**SANTAMARIA BOIX, JORDI** 38.120.000-F  
**4,166667%(1/24) en pleno dominio** por título de **herencia**.  
Formalizado en documento de fecha 07/06/11, autorizado en Barcelona -Sants-, por DON Santiago Garcia Ortiz, n° de protocolo 1.167. según la inscripción 2ª de fecha 17/10/2011 .

**SANTAMARIA TRILL, AGUSTIN** NO. CO.NST-A  
**50,000000%(1/2) en pleno dominio** por título de **compraventa**.  
(Tipo-n°insc.,PuebloNot.,Notario,Fecha documento:)

Compra-1a,Masnou,Fernando  
Palmas,151173

**RESUMEN DE CARGAS**

Se halla afecta a una servidumbre de paso Por razón de su procedencia.  
Inscripción 1ª, del tomo 2.417, libro 76, folio 9 con fecha 17/02/1981 .

Afecta durante el plazo de 5 años al pago de la liquidación del impuesto que, en su caso, proceda al haberse alegado exención/no sujeción.  
Carga inscrita con fecha: 17/10/2011 caducidad: 17/10/2016  
Tomo: 2.417 Libro: 76 Folio: 9 Al Margen de Insc/Anot: 2

Afecta durante el plazo de 5 años al pago de la liquidación del impuesto que, en su caso, proceda al haberse alegado exención/no sujeción.  
Carga inscrita con fecha: 17/10/2011 caducidad: 17/10/2016  
Tomo: 2.417 Libro: 76 Folio: 9 Al Margen de Insc/Anot: 2

Afecta durante el plazo de 5 años al pago de la liquidación del impuesto que, en su caso, proceda al haberse alegado exención/no sujeción.  
Carga inscrita con fecha: 17/10/2011 caducidad: 17/10/2016  
Tomo: 2.417 Libro: 76 Folio: 9 Al Margen de Insc/Anot: 2

Afecta durante el plazo de 5 años al pago de la liquidación del impuesto que, en su caso, proceda al haberse alegado exención/no sujeción.  
Carga inscrita con fecha: 17/10/2011 caducidad: 17/10/2016  
Tomo: 2.417 Libro: 76 Folio: 9 Al Margen de Insc/Anot: 2

**Documentos** relativos a la finca **presentados y pendientes de despacho**, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:



WWW.REGISTRADORES.ORG





NO hay documentos pendientes de despacho

#### ADVERTENCIA:

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

#### ADVERTENCIAS:

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

**Responsable del Tratamiento:** Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

**Finalidad del tratamiento:** Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

**Base jurídica del tratamiento:** El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

**Derechos:** La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

**Categorías de datos:** Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.



C.S.V.: 20809328BC639425

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 4 de 5



**Destinatarios:** Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

**Fuentes de las que proceden los datos:** Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

**Resto de información de protección de datos:** Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

#### CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

**FECHA DE EXPEDICIÓN DEL INFORME:** 30/10/2024 14:18:17

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE MATARO 1 a día treinta de octubre del dos mil veinticuatro.



(\*) C.S.V.: 20809328BC639425

**Servicio Web de Verificación:** <https://sede.registradores.org/csv>

(\*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V.: 20809328BC639425

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 5 de 5





INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por

**JUAN FRANCISCO TUR VILAS**

Registrador de la Propiedad de MATARO 1

Santa Teresa, 19-21 3º - MATARO

tlfno: 0034 93 7962400

correspondiente a la solicitud formulada por

**NADICO INDUSTRIAL MANAGMENT SL.**

con DNI/CIF: B63177109



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad

Identificador de la solicitud: F13MU29U0

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia: ALELLA

<http://www.registradores.org>

Pág. 1

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>  
CSV: 9212000113382980  
Huella: 7adf552d-f3a3cb85-72cf8ded-19b7c475-249e63a1-7b42db4b-4900acdb-f5c3f2c6



INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Despacho: 15/04/2020

CRU: 08093000596217 (Código Registral Único).

FINCA DE ALELLA N°: 2223

Tomo: 3859 Libro: 174 Folio: 162 Anotación: H

(El tomo y folio también se indican en la última carga)

REFERENCIA CATASTRAL: 001810500DF49C0001PX

PORCION DE TERRENO yermo sito en el termino de Alella, paraje torrente de Rials, de superficie noventa y dos areas, sesenta y cinco centiareas, sesenta y ocho decímetros cuadrados con tres locales en el subsuelo de la finca el primero de ellos de una planta con una superficie de quinientos treinta y seis metros cincuenta decímetros cuadrados, el segundo tambien de una planta de superficie ochenta y siete metros cincuenta decímetros cuadrados y el tercero de doscientos doce metros cuatro decímetros cuadrados de una sola planta igualmente siendo el total edificado de ochocientos treinta y seis metros cuatro decímetros cuadrados. Linda al Norte con el Torrente de rials, al Sur, con finca de Miguel Ibarz, al Este con Joaquin Nebot y al Oeste con finca de Pilar Cortes Lopez hoy herederos de J.Clavell.

RESUMEN DE TITULARES

LOBERT S.A. A08463473

100,000000%(TOTALIDAD) en pleno dominio por título de compraventa.

(Tipo-nºInsc.,PuebloNot.,Notario,Fecha documento:)

compra-3a,El Masnou,F.Palmes,050775

RESUMEN DE CARGAS

Se halla afecta a diversas servidumbres de aguas, otra de paso subterráneo de una mina, otra de paso y luces y otra de acueducto. Por razón de su procedencia.Inscripción 1ª, del tomo 1.891, libro 59, folio 101 con fecha 14/04/1975.

HIPOTECA a favor de: BANCO DE SANTANDER CENTRAL HISPANO, S.A. Capital: 360000,00 euros, Intereses ordinarios: 35100,00 euros, mas 151200.00 euros de intereses de demora y 5400.00 euros para gastos Costas: 48600,00 euros. Plazo: 144 MESES A partir del día: 06/10/04 Población y notario: BARCELONA, JOSE J. CUEVAS Fecha escritura: 06/10/04 Participación: la plena.

Inscripción: 8ª Tomo: 3.141 Libro: 118 Folio: 185 Fecha: 02/11/2004

MODIFICADAS LAS CONDICIONES DE LA HIPOTECA PRECEDENTE COMO SE INDICA EN LA

<http://www.registradores.org>

Pág. 2

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>  
CSV: 9212000113382980  
Huella: 7adf552d-f3a3cb85-72cf8ded-19b7c475-249e63a1-7b42db4b-4900acdb-f5c3f2c6



## INSCRIPCIÓN 11ª.

Se halla afecta a la AMPLIACION de la HIPOTECA a favor del B.S.C.H. S.A objetode la inscrip 8ª ante el Notario de Barcelona, Jose J Cuevasel 060906 en la cantidad de 130000 euros. RESPONDIENDO DE: 490000 euros de principal, 47775 euros de intereses remuneratorios, 205800 euros de intereses moratorios, 66150 euros para costas y 7350 euros para gastos.Inscripción 10ª, del tomo 3.678, libro 160, folio 218 con fecha 11/10/2006.

SE MODIFICA: con efectos del 6 de Mayo de 2009 el plazo de amortización cuyo vencimiento será el 6 de Octubre de 2019, estableciéndose el periodo de carencia hasta el día 6 de Mayo de 2011.

Inscripción: 11ª Tomo: 3.678 Libro: 160 Folio: 218 Fecha: 08/06/2009

HIPOTECA sobre el 100,000%(TOTALIDAD) a favor de BANCO SANTANDER, S.A. para responder de 145.000 Euros de PRINCIPAL; INTERESES ORDINARIOS al 3,271% anual, por un importe de 13.442,95 Euros; INTERESES DE DEMORA , por un importe de 43.500 Euros; 26.100 Euros para COSTAS Y GASTOS; 2.900 Euros para GASTOS EXTRAJUDICIALES; Valor de subasta: 2.895.900 Euros., plazo de amortización de 96 meses, fecha de vencimiento del 30 de Mayo de 2019 Formalizada en escritura autorizada en Barcelona por el Notario Jaime Manuel de Castro Fernández el día 8 de Mayo de 2009. Nº de protocolo 738. Constituida en la inscripción 12ª de fecha 9 de Junio de 2009.

EMBARGO ADMINISTRATIVO sobre la totalidad de esta finca a favor de AJUNTAMENT D'ALELLA por 15.700,26 euros de principal; 122,01 euros para intereses; 2.261,79 de cantidades globales; un recargo de apremio de 3.140,05 euros; por un total de 21.224,11 euros. Ordenado en diligencia dictada el día 30 de Noviembre de 2010, por Organisme de Gestió Tributaria-Diputacio de Barcelona seguido contra Lobert S.a..

Anotación letra A, al folio 220, del tomo 3678, libro 160, de fecha 3 de Diciembre de 2010.

EMBARGO EJECUTIVO sobre la totalidad de esta finca a favor de QM-INRUDAS S.A. por 8.261,24 euros de principal; 2.478 euros para intereses; por un total de 10.739,24 euros. Ordenado en auto/providencia dictada el día 3 de Marzo de 2011, por Juzgado de Primera Instancia Nº 2 de Mataro en procedimiento número 247/2011 seguido contra Lobert S.a..

Anotación letra B, al folio 220, del tomo 3678, libro 160, de fecha 14 de Abril de 2011.

De conformidad con el artículo 659.1 de la Ley 1/2000, de 7 de Enero se deja constancia que se ha expedido certificación de dominio y cargas en méritos de autos de ejecución de títulos judiciales 247/2.011 Sección-C, seguido ante el Juzgado de 1ª Instancia nº 2 de Mataró (ant.CI-2). Así resulta de un mandamiento expedido en el citado juzgado de fecha veinte de Junio de dos mil once, que por duplicado ha sido presentado a las doce horas cuarenta y ocho minutos del día uno de Julio de dos mil once, según el asiento 2305 del tomo 239 del Diario, quedando un ejemplar archivado con el número 685.Nota número 2 al margen del asiento B, del tomo 3.678, libro 160, folio 220 con fecha 08/07/2011.

<http://www.registradores.org>

Pág. 3

EMBARGO EJECUTIVO sobre la totalidad de esta finca a favor de QM-INRUDAS S.A. por 2.624,46 euros de principal; 780 euros para intereses y costas; por un total de 3.404,46 euros. Ordenado en auto/providencia dictada el día 15 de Junio de 2.011, por Juzgado De Primera Instancia Nº 2 De Mataro en procedimiento número 247/2011 seguido contra Lobert, S.a..

Es una ampliación de la anterior anotación letra B.

Anotación letra C, al folio 220, del tomo 3678, libro 160, de fecha 26 de Septiembre de 2011.

EMBARGO ADMINISTRATIVO sobre la totalidad de esta finca a favor de AJUNTAMENT D'ALELLA por 7.837,81 euros de principal; 150,28 euros para intereses; 1.056,49 de cantidades globales; un recargo de apremio de 1.567,56 euros; por un total de 10.612,14 euros. Ordenado en diligencia dictada el día 14 de Febrero de 2012, por Organisme de Gestió Tributaria-Diputacio de Barcelona.

Anotación letra D, al folio 220, del tomo 3678, libro 160, de fecha 21 de Febrero de 2012.

## PRORROGADA LA ANOTACIÓN PRECEDENTE COMO SE INDICA EN LA ANOTACIÓN LETRA F

De conformidad con el artículo 659.1 de la Ley 1/2000, de 7 de Enero se deja constancia que se ha expedido certificación de dominio y cargas en méritos de proceso de ejecución hipotecaria, número 114/2012 Sección-E en el Juzgado de 1ª Instancia nº 8 de Mataró. Así resulta de un mandamiento de fecha uno de Marzo de dos mil doce, que por duplicado ha sido presentado a las dieciséis horas cincuenta minutos del día ocho de Marzo último, según el asiento 543 del tomo 241 del Diario, quedando un ejemplar archivado con el número 252.

Nota número 3 al margen del asiento 8, del tomo 3.141, libro 118, folio 187 con fecha 09/03/2012.

De conformidad con el artículo 659.1 de la Ley 1/2000, de 7 de Enero se deja constancia que se ha expedido certificación de dominio y cargas en méritos de proceso de ejecución hipotecaria, número 126/2012 en el Juzgado de 1ª Instancia nº 3 de Mataró. Así resulta de un mandamiento de fecha siete de Marzo de dos mil doce, que por duplicado ha sido presentado a las trece horas quince minutos del día diecisiete de Marzo de dos mil doce, según el asiento 698 del tomo 241 del Diario, quedando un ejemplar archivado con el número 315.

Nota número 2 al margen del asiento 12, del tomo 3.678, libro 160, folio 218 con fecha 26/03/2012.

La hipoteca constituida a favor del BANCO DE SANTANDER CENTRAL HISPANO, S.A., hoy BANCO SANTANDER, S.A., objeto de la inscripción 8ª, posteriormente ampliada y novada por las inscripciones 10ª y 11ª, ha sido CEDIDA a la mercantil COOPERLAKE, S.L.U., en escritura autorizada por el Notario de Madrid, Antonio Morenés Giles, a diecinueve de Diciembre del dos mil doce.Nota número 1 al margen del asiento 13, del tomo 3.859, libro 174, folio 161 con fecha 21/02/2013.

La hipoteca a favor del BANCO SANTANDER, S.A., objeto de la inscripción 12ª, ha sido CEDIDA a la entidad mercantil COOPERLAKE, S.L.U., mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid, Antonio Morenés Giles, a diecinueve de Diciembre del dos mil doce.Inscripción 14ª, del tomo 3.859, libro

<http://www.registradores.org>

Pág. 4



174, folio 161 con fecha 21/02/2013.

L'Anotació d'embargament lletra D anterior, queda PRORROGADA pel plaç legal de quatre anys, acordant-ho així el Cap de la Unitat del Maresme de l'Organisme de Gestió Tributaria de la Diputació de Barcelona, actuant en l'exercici de les funcions delegades per l'AJUNTAMENT D'ALELLA, segons manament extès de data dotze de febrer de dos mil setze.

Anotación letra F, al folio 162, del tomo 3859, libro 174, de fecha 23 de Febrero de 2016.

EMBARGO EJECUTIVO sobre la totalidad de esta finca a favor de JUAN MARTY ABEL por 8.124,24 euros de principal; 2.437,27 euros para intereses; por un total de 10.561,51 euros. Ordenado en auto/providencia dictada el día 8 de Junio de 2017, por Juzgado de Lo Mercantil N° 3 de Barcelona en procedimiento número 330/2017 seguido contra Lobert S.a..

Anotación letra G, al folio 162, del tomo 3859, libro 174, de fecha 5 de Julio de 2017.

Como parte demandante también constan: FREDERIC PIE BUXONAT y MANUEL SOLE COMPANY.

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

LIBERADA en cuanto a la cantidad de 52,81 euros.

Carga inscrita con fecha: 05/07/2017 caducidad: 05/07/2022

Tomo: 3.859 Libro: 174 Folio: 162 Al Margen de Insc/Anot: G

L'Anotació d'embargament lletra D anterior prorrogada per la lletra F que segueix, queda NOVAMENT PRORROGADA pel plaç legal de quatre anys, acordant-ho així el Cap de la Unitat del Maresme de l'Organisme de Gestió Tributaria de la Diputació de Barcelona, actuant en l'exercici de les funcions delegades per l'AJUNTAMENT D'ALELLA, segons manament extès de data quatre de febrer de dos mil vint.

Anotación letra H, al folio 162, del tomo 3859, libro 174, de fecha 9 de Marzo de 2020.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

Número 1596 del Diario 259 de fecha 09/03/2020, AUTO DE ADJUDICACION del juzgado JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N° 3 DE MATARO.

GRUPO BC DE ASESORIA HIPOTECARIA SL presenta a las doce horas y cuarenta y cinco minutos, testimonio del auto de adjudicación dictado en MATARÓ el seis de Mayo del año dos mil diecinueve por el JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N° 3 DE MATARÓ, por el que en auto de 126/2.012 seguido por COOPERLAKE, S.L.U. contra LOBERT S.A. se ADJUDICA a COOPERLAKE, S.L.U. la finca número 2223 del término municipal de 3-Alella.

<http://www.registradores.org>

Pág. 5

Clase de Incidencia Retirado de fecha 09/03/2020

Devuelto. Mataró nueve de marzo del año dos mil veinte

Número 1613 del Diario 259 de fecha 10/03/2020, CANCELACION DE CARGAS del juzgado JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N° 3 DE MATARO.

GRUPO BC DE ASESORIA HIPOTECARIA SL presenta a las once horas y cincuenta y nueve minutos, mandamiento por duplicado expedido por el JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N° 3 DE MATARÓ, el día ocho de Mayo del año dos mil diecinueve, por el que en procedimiento Judicial Sumario número 126/2.012 contra LOBERT S.A., se ordena la CANCELACION de la hipoteca que motivó tal procedimiento y de las inscripciones y anotaciones posteriores impuestas sobre la finca número 2223 del término municipal de 3-Alella.

Clase de Incidencia Retirado de fecha 10/03/2020

Devuelto. Mataró diez de marzo del año dos mil veinte

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

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

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

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

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

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

<http://www.registradores.org>

Pág. 6





## INFORMACIÓN REGISTRAL

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

Fecha de Despacho: 15/04/2020

### ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



<http://www.registradores.org>

Pág. 7



1.2.7. F.R 3309



INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por:

**JUAN FRANCISCO TUR VILAS**

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MATARÓ 1

C/Santa Teresa 19-21 3º  
08302 - MATARÓ (BCN)  
Teléfono: 93 7962400  
Fax: 93 7964161

Correo electrónico: [mataro1@registrolapropiedad.org](mailto:mataro1@registrolapropiedad.org)

correspondiente a la solicitud formulada por:

**NADICO INDUSTRIAL MANAGMENT SL.**

con DNI/CIF: B63177109

**INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:**

Investigación jurídico - económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F48PF71C5**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión  
relacionada con esta nota simple)  
Su referencia: **ALELLA***



C. S. V. : 208093281FD508D8

[WWW.REGISTRADORES.ORG](http://WWW.REGISTRADORES.ORG)

Pág. 1 de 5



**NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE DOMINIO Y CARGAS**

**PARA: NADICO INDUSTRIAL MANAGMENT SL.**  
**NIF solicitante: B63177109**

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

**Fecha de Despacho:** 30/10/2024 14:15:44

**CRU: 08093000609481 (Código Registral Único).**

FINCA DE ALELLA N°: 3309  
**Tomo: 3778 Libro: 166 Folio: 52 Anotación: B**  
(El tomo y folio también se indican en la última carga)

REFERENCIA CATASTRAL: 08003A003000020000AJ

PORCION DE TERRENO procedente de la heredad Manso Torres en el término de Alella de superficie una hectarea, cinco areas, ochenta centiareas. Linda al Norte, con resto de mayor finca, al Sur, parte con resto de mayor finca y parte con la de los señores Guardiola, al Este con la urbanización Can Torras, al oeste con la carretera de Masnou a Granollers. Se halla atravesada por en centro en dirección Este-Oeste, por una línea de alta tensión y de Nor-Oeste a Sur Este por otra línea que enlaza con la anterior. En el extremo Sur-Este se encuentra una balsa de agua.

**RESUMEN DE TITULARES**

**RIERA DE ALELLA, S.A.** A-58836412  
**100,000000%(TOTALIDAD) en pleno dominio por título de compraventa.**  
Formalizado en documento de fecha 09/02/12, autorizado en El Masnou, por DON Victor Esquirol Jiménez, n° de protocolo 117. según la inscripción 8ª de fecha 17/02/2012 .

**RESUMEN DE CARGAS**

Afecta durante el plazo de 5 años al pago del impuesto.  
LIBERADA en cuanto a la cantidad de 7.956,7 euros.  
Carga inscrita con fecha: 09/12/2008 caducidad: 09/12/2013  
Tomo: 2.429 Libro: 77 Folio: 89 Al Margen de Insc/Anot: 5

Afecta durante el plazo de 5 años al pago del impuesto.  
LIBERADA en cuanto a la cantidad de 281,65 euros.  
Carga inscrita con fecha: 03/02/2009 caducidad: 03/02/2014  
Tomo: 3.778 Libro: 166 Folio: 52 Al Margen de Insc/Anot: 6



C.S.V.: 208093281FD508D8

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 2 de 5



Afecta durante el plazo de 5 años al pago del impuesto.  
Carga inscrita con fecha: 17/02/2012 caducidad: 17/02/2017  
Tomo: 3.778 Libro: 166 Folio: 52 Al Margen de Insc/Anot: 7

Afecta durante el plazo de 5 años al pago del impuesto.  
LIBERADA en cuanto a la cantidad de 120.000,00 euros.  
Carga inscrita con fecha: 17/02/2012 caducidad: 17/02/2017  
Tomo: 3.778 Libro: 166 Folio: 52 Al Margen de Insc/Anot: 8

Afecta durante el plazo de 5 años al pago del impuesto.  
Carga inscrita con fecha: 24/02/2012 caducidad: 24/02/2017  
Tomo: 3.778 Libro: 166 Folio: 52 Al Margen de Insc/Anot: B

**Documentos** relativos a la finca **presentados y pendientes de despacho**, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

**ADVERTENCIA:**

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

**ADVERTENCIAS:**

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



C.S.V.: 208093281FD508D8

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 3 de 5





**Responsable del Tratamiento:** Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

**Finalidad del tratamiento:** Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

**Base jurídica del tratamiento:** El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

**Derechos:** La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

**Categorías de datos:** Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

**Destinatarios:** Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

**Fuentes de las que proceden los datos:** Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

**Resto de información de protección de datos:** Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

#### CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

**FECHA DE EXPEDICIÓN DEL INFORME:** 30/10/2024 14:15:44

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE MATARO 1 a día treinta de octubre del dos mil veinticuatro.



[WWW.REGISTRADORES.ORG](https://www.registradores.org)

Pág. 4 de 5



Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(\*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



[WWW.REGISTRADORES.ORG](https://www.registradores.org)

Pág. 5 de 5



1.2.8. F.R 1907



INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por:

**JUAN FRANCISCO TUR VILAS**

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MATARÓ 1

C/Santa Teresa 19-21 3º  
08302 - MATARÓ (BCN)  
Teléfono: 93 7962400  
Fax: 93 7964161

Correo electrónico: [mataro1@registrolapropiedad.org](mailto:mataro1@registrolapropiedad.org)

correspondiente a la solicitud formulada por:

**NADICO INDUSTRIAL MANAGMENT SL.**

con DNI/CIF: B63177109

**INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:**

Investigación jurídico - económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F40PF72U3**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión  
relacionada con esta nota simple)  
Su referencia: **ALELLA***



C. S. V. : 20809328EC359C8A

[WWW.REGISTRADORES.ORG](http://WWW.REGISTRADORES.ORG)

Pág. 1 de 5





**NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE DOMINIO Y CARGAS**

**PARA: NADICO INDUSTRIAL MANAGMENT SL.**  
**NIF solicitante: B63177109**

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

**Fecha de Despacho:** 30/10/2024 14:20:59

**CRU: 08093000592660 (Código Registral Único).**

**FINCA DE ALELLA N°:** 1907  
**Tomo: 4069 Libro: 193 Folio: 36 Inscripción: 2**  
**(El tomo y folio también se indican en la última carga)**

**REFERENCIA CATASTRAL:** 08003A003001360000AH

**URBANA: PIEZA DE TIERRA** sita en Alella, procedente de la Heredad Manso Torras, de cabida cuarenta áreas, cuarenta y ocho centiáreas, cincuenta y un decímetros cuadrados. **LINDA:** al norte, en sesenta y ocho metros cincuenta centímetros, al Este, en cincuenta y siete metros y por el Sur, en sesenta y nueve metros con mayor finca de que se segrega y al Oeste, en sesenta metros treinta y ocho centímetros con Carretera de Masnou a Granollers.

De conformidad con el art. 9 a) L.H. se consigna la calificación urbanística de esta finca: **Clasificación urbanística del suelo -Suc-** Suelo urbanizable delimitado y **Calificación urbanística del suelo:** D3: Urbanizable, Desarrollo para usos mixtos.

**RESUMEN DE TITULARES**

**TORRENTS GUARDIOLA, XAVIER** 46.538.210-X  
**50,000000%(1/2) en pleno dominio** por título de **herencia**.  
Formalizado en documento de fecha 12/02/21, autorizado en Barcelona, por DON Miquel Tarragona Coromina, n° de protocolo 91. según la inscripción 2ª de fecha 24/03/2021 .

**TORRENTS GUARDIOLA, CARLES** 46.538.430-T  
**50,000000%(1/2) en pleno dominio** por título de **herencia**.  
Formalizado en documento de fecha 12/02/21, autorizado en Barcelona, por DON Miquel Tarragona Coromina, n° de protocolo 91. según la inscripción 2ª de fecha 24/03/2021 .

**RESUMEN DE CARGAS**



C.S.V.: 20809328EC359C8A

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 2 de 5



Afecta durante el plazo de 5 años al pago del impuesto.  
LIBERADA en cuanto a la cantidad de 875.588,74 euros.  
Carga inscrita con fecha: 24/03/2021 caducidad: 24/03/2026  
Tomo: 4.069 Libro: 193 Folio: 36 Al Margen de Insc/Anot: 2

Afecta durante el plazo de 5 años al pago del impuesto.  
LIBERADA en cuanto a la cantidad de 884.238,35 euros.  
Carga inscrita con fecha: 24/03/2021 caducidad: 24/03/2026  
Tomo: 4.069 Libro: 193 Folio: 36 Al Margen de Insc/Anot: 2

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

**ADVERTENCIA:**

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

**ADVERTENCIAS:**

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

**Responsable del Tratamiento:** Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

**Finalidad del tratamiento:** Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de



C.S.V.: 20809328EC359C8A

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 3 de 5





capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

**Base jurídica del tratamiento:** El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

**Derechos:** La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

**Categorías de datos:** Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

**Destinatarios:** Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

**Fuentes de las que proceden los datos:** Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

**Resto de información de protección de datos:** Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

#### CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

**FECHA DE EXPEDICIÓN DEL INFORME:** 30/10/2024 14:20:59

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE MATARO 1 a día treinta de octubre del dos mil veinticuatro.



(\*) C.S.V.: 20809328EC359C8A

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(\*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de



C.S.V.: 20809328EC359C8A

[WWW.REGISTRADORES.ORG](https://www.registradores.org)

Pág. 4 de 5



documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V.: 20809328EC359C8A

[WWW.REGISTRADORES.ORG](https://www.registradores.org)

Pág. 5 de 5



MEMÒRIA SOCIAL



INDEX

|      |                                                                                                                   |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.   | INTRODUCCIÓ                                                                                                       |
| 1.1. | Objectiu                                                                                                          |
| 1.2. | Legislació aplicable                                                                                              |
| 1.3. | Planejament vigent                                                                                                |
| 2.   | SITUACIÓ                                                                                                          |
| 3.   | MEMÒRIA SOCIAL D'HABITATGE                                                                                        |
| 3.1. | Demografia                                                                                                        |
| 3.2. | Dades socials i econòmiques                                                                                       |
| 3.3. | Habitatge                                                                                                         |
| 3.4. | Dades d'habitatges                                                                                                |
| 3.5. | Projecció de la demanda d'habitatge establert al POUM                                                             |
| 4.   | PROPOSTA EN MATÈRIA D'HABITATGE DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL AL POUM D'ALELLA A L'ÀMBIT DEL SECTOR SUDT1- LA MIRALDA |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. INTRODUCCIÓ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 1.1. Objectiu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| La memòria social de la modificació del POUM d'Alella al sector 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| L'article 96 del TRLU estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, pel que d'acord amb l'article 59.1.h ha d'incorporar una memòria social que ha de contenir la definició dels objectius de producció d'habitatge de protecció pública en les modalitats corresponents.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Al ser una modificació puntual amb una nova distribució del sostre i un increment del sostre residencial amb habitatges de protecció oficial, no previst al planejament vigent, es creu necessària incorporació dels estudis sobre els aspectes socials en matèria d'habitatge. En el mateix, es tenen en compte els aspectes socials de l'habitatge: dades demogràfiques, d'habitatges existents, dades socials i econòmiques.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 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:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• 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).</li><li>• Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge (d'ara endavant LDH).</li><li>• Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (d'ara endavant RLU).</li><li>• Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (en endavant RPLU).</li><li>• Decret 13/2010, de 2 de febrer, del Pla per al dret a l'habitatge del 2009 – 2012.</li><li>• Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.</li><li>• 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.</li></ul> |
| 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| A més, s'ha tingut en compte el Pla d'Actuació Municipal (PAM) 2024-2027 aprovat el 21 de desembre de 2023., amb directrius en matèria d'habitatge.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |



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 km².

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. MEMÒRIA SOCIAL D’HABITATGE

L’objecte de redacció d’aquesta memòria social és en compliment de l’article 96 del Decret Legislatiu 1/2010, del 3 d’agost, pel qual s’aprova el text refós de la Llei d’urbanisme, pel que fa a la modificació de les figures de planejament general i el seu contingut.

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 compreguin 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 i l’assoliment dels objectius del PAM. 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 quantitatius, la present memòria social es remet a les previsions contingudes en els esmentats documents.

3.1. Demografia

A continuació es dona una perspectiva de l’evolució de la població i s’explica les dependències demogràfiques internes i externes que han determinat la configuració poblacional del municipi de d’Alella i l’establiment de les necessitats socials que se’n deriven, així com la seva relació amb la comarca del Maresme i amb el conjunt del territori català.

Segons les dades de l’IDESCAT més actuals, del 2023 el municipi té una població de 10.110 habitants, el que, donat que el municipi te una superfície de 9,54 km², suposa una densitat de població de 1.055, hab/km², situant al municipi amb una densitat similar a la dels municipis propers Tiana i Teià, però molt per sota d’altres poblacions com podria ser la capital de comarca Mataró o El Masnou, podent-se apreciar com els municipis que es desenvolupen a la línia de costa presenten unes densitats molt més elevades que no pas els municipis que, com es el cas, no tenen contacte amb el mar.

Evolució de la població al període 2001-2011:

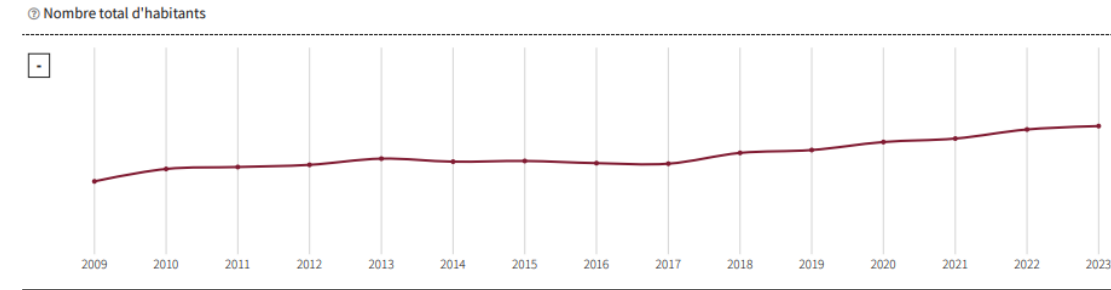
- Segons dades de la Memòria Social del Poum d’Alella, a finals de l’any 2009, la població d’Alella estava a prop dels 9.600 habitants, el que suposava un increment, respecte als darrers 9 anys, de 953 habitants i del 10% respecte la xifra absoluta de finals del 2001.
- El creixement vegetatiu va ser pràcticament nul, mentres que el saldo migratori va ser lleugerament negatiu fins l'any 2006, ates 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 del període el saldo migratori va ser 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'América del sud).
- La piràmide de població incorporava un nombre significatiu de població en edat d'emancipació, que suposarien el 14,32% de la població, tot i que menys que en altres municipis.

Evolució 2011-2024:

- A data 1 de gener de 2011, segons es registra en el POUM, Alella té 9.641 habitants. Les dades actuals de l’IDESCAT mostren que al cens del 2023 la població era, com ja s’ha dit, de 10.110 habitants, el que suposa un increment net de 469 habitants i del 4,86% respecte a la dada de 2011, mantenint una tendència a l’alça però ralentitzant el creixement.
- El creixement vegetatiu va resultar negatiu, de -4.66 punts compensat per un saldo migratori favorable de 9,41 (dades de 2022 de l’IDESCAT)
- Un 12,30% del cens (1.244) habitants corresponen a persones nascudes a l’estranger.
- La població en edat d’emancipació disminueix lleugerament, ubicant-se en un 8,46% del total d’habitants segons dades de l’IDESCAT, amb un total de 855 habitants, i un 22,30% de la població son habitants de 65 anys i més.



Podem constatar com el creixement poblacional d'Alella, a les darreres dècades, es una corba al municipi d'Alella al 2023 hi havia 3.917 immobles d'ús residencial, segons dades de Cadastre. Del total d'habitatges que figuren al ascendent relativament constant, que projecta un creixement a 5 anys del 3,54%, amb una Cadastre, un 0,51% tenen menys de 45 m2 davant del 80,24 % d'habitatges que tenen grans dimensions (105 m2 o més grans). població, als 2027, estimada de 10.457 habitants, i a 10 anys, del 4,33% , amb un total de població, al 2027,



D'altra banda, el Cens de població i habitatge del 2021 comptabilitza 3.958 habitatges, un 86,38 % dels quals es destinen a residència principal i un 6,01 % consten com a buits (habitatges amb consum elèctric inferior al llindar). Dels habitatges del Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant de la Generalitat, l'any 2023 constaven 4,08 habitatges buits per cada 1.000 habitants. Pel que fa als habitatges d'ús turístic, al 2023 al municipi hi havien 0,36 habitatges turístics registrats per cada 100 habitants.

Un 41,42% dels habitatges construïts en edificis plurifamiliars, si bé l'ocupació majoritària del sòl urbà es en forma d'habitatges unifamiliars.

El preu de compravenda mitjana dels habitatges venuts, segons dades de la Secretaria d'Habitatge de la Generalitat per al 2023, ha estat de 3.467,23 €/m2, superior a la mitjana de la demarcació de Barcelona. Aquest preu ha sofert un increment del 50% des del 2013, data en que es situava en 2.310,52 €/m2

Pel que fa als factor de composició de les llars i el nombre d'habitants per llar, segons dades del cens de 2023 publicades a l'IDESCAT, del 2001 al 2014 es va observar una tendència descendents i d'ençà 2014 fins a l'actualitat s'ha mantingut estable amb un lleuger repunt, ubicant-se en els 2,91 habitants per llar, explicable per l'augment de les llars sense fills, amb un únic membre monoparentals, i per la disminució del nombre de fills per família i l'envelliment de la població.

Les dades de la població en edat d'emancipació mostren també una corba descendent, si bé la població en edat d'emancipació futura, composta pels habitants entre 15 i 24 anys, presenta un repunt a partir de l'any 2017, essent actualment de 1.134 habitants, que representen 11,22% de la població, i amb una previsió de creixement a futur de en 10 anys del 18,62%, així com les dades de l'índex d'envelliment i de gent gran, que, d'acord amb la tendència general, mostren una tendència a l'alça.

3.2. Dades socials i econòmiques

Segons dades de l'INEF del 2021, la renda mitjana del municipi d'Alella es de 29.327 euros, molt superior a la mitjana de la demarcació de Barcelona, establerta en 10.922 euros per persona. Això presenta un municipi amb un poder adquisitiu promig alt, si bé, tal com es descriu a la memòria social del POUM, a nivell intern s'identifiquen grups de població jove amb una capacitat adquisitiva molt més baixa i grups de persones en risc d'exclusió social.

Del 2015 fins al 2021 s'ha observat un increment de la renda bruta mitjana del 20%.

3.3. Habitatge

L'evolució del nombre d'habitatges a Alella ha estat positiva des del 1991, augmentant el parc immobiliari entorn als 1.967 habitatges a dades del cens del 2021, si bé cal indicar que ha estat un fenomen generalitzat en tot el parc construït català. A més, s'ha donat un procés de transformació de segones en primeres residències, en especial pel boom immobiliari de la primera dècada del segle XIX, així com la posició propera del municipi amb la ciutat de Barcelona i la implantació d'infraestructures com la C-32. Aquests habitatges es reparteixen entre primeres residències, segones residències i habitatges desocupats.

3.4. Dades d'habitatges

3.5. Projectió de la demanda d'habitatge establert al POUM

Tal com ja es recull a la memòria social de POUM, i donat que els factors demogràfics, com s'ha demostrat a l'apartat anterior, no han experimentat canvis de tendència substancials respecte als considerats al moment de l'aprovació del POUM, el municipi d'Alella presenta, al igual que la resta de tant Catalunya com Espanya, un increment de la demanda d'habitatge, resultat de la confluència d'un creixement poblacional lleuger però constant i, sobretot, de la confluència dels factors de de disminució de nombre d'habitants per llar i de la presència de població en edat d'emancipació.

La Memòria social del POUM d'Alella extreu les següents conclusions, citades literalment:

- 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.
- Segons l'escenari C, que seria el més versemblant segons l'Ajuntament, la població arribaria l'any 2027 al voltant dels 11.500 habitants i en el període 2010-2027 es crearien unes 809 llars.

Per un altra banda, l'anàlisi qualitatiu dels perfils de demanda diferencia entre una demanada activa i una latent. On aquesta última integra les persones en necessitat d'habitatge però excloses del mercat de l'habitatge, a causa de baixos ingressos o en situació de sobre ocupació, manca d'habitabilitat o amb problemes d'accessibilitat, susceptibles de formar part dels sol·licitants d'habitatges de protecció oficial.

Com a resum, pel que fa a la demanda, la memòria social d'habitatge del POUM afirma que, a l'any 2014:

- La demanda explícita es caracteritza per un nivell adquisitiu molt alt i pel predomini de la millora residencial.
- La demanda endògena, procedent del propi municipi, és predominant i especialment en el segment de l'obra nova plurifamiliar i del lloguer. La demanda exògena, procedent de fora del municipi, es dirigeix cap a l'habitatge plurifamiliar usat en el centre urbà i els habitatges unifamiliars aïllats de preu elevat.
- Existeix una relació de complementarietat amb l'oferta immobiliària de municipis veïns, sobretot amb El Masnou.
- Hi ha una falta de correspondència entre els preus de l'oferta d'habitatge i els perfils de la demanda observats.
- Hi ha una demanda d'habitatge desatesa de dimensions reduïdes, de lloguer i de preu assequible.



- *La demanda latent la formen persones joves amb projectes d'emancipació (parelles idels quals 30 corresponien al sector SUDT1-La Miralda, objecte de la present modificació, que considerava suficient per a cobrir la persones soles), separats/des i treballadors/es estrangers/es extracomunitaris/es. demanda prevista al moment de la seva aprovació. Tanmateix, el pes de la immigració extracomunitària en la demanda d'habitatge és reduït i centrat en persones que treballen en el municipi.*

#### 4. PROPOSTA EN MATÈRIA D'HABITATGE DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL AL POUM D'ALELLA A L'ÀMBIT DEL SECTOR SUDT1- LA MIRALDA

- *Part de la demanda latent esta configurada també per gent gran que viu en habitatges que presenten problemes d'adequació a les circumstàncies de mobilitat reduïda que caracteritza l'envelliment.*

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

- *Els operadors perceben un cert refredament de la demanda d'habitatge unifamiliar aïllat i una preferència per l'habitatge plurifamiliar atribuït a:*

- *Una percepció d'inseguretat en les urbanitzacions aïllades del nucli urbà*
- *Un canvi en la cultura d'habitatge.*
- *Noves necessitats: Canvi d'habitatge unifamiliar aïllat a habitatge proper al nucli urbà per part de part de persones jubilades o en edats properes a la jubilació.*

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.

En tant que l'anàlisi de l'oferta d'habitatge extreia les següents conclusions:

- *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.*

En compliment de la Llei d'Urbanisme, el 30% d'aquest sostre hauria d'estar sotmès a algun règim de protecció. Però el planejament vigent 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>, 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> i 20%) i Habitatge Protecció Oficial en règim concertat (15 habitatges, 1.220 m<sup>2</sup> i 20%).

- *Baixa presència de l'oferta d'habitatge de lloguer, sobretot, pel que fa a lloguer a preus assequibles.*

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:

- *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.*

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.*

- *Les principals variacions de preus per zones es donen en funció de la proximitat al nucli urbà.*

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 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.*

La present modificació del POUM a l'àmbit del Sector SUD.T1 – LA MIRALDA que es desenvolupa sobre una superfície de sòl de 116.724,15 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 15.300 m<sup>2</sup> amb un número màxim de 139 habitatges, del que 77 corresponen a habitatges de protecció oficial en règim d'arrendament.

Les conclusions extretes a partir de la diagnosi de l'habitatge existent i les reserves per a habitatge protegit estableixen que existeix un desajust important pel que fa al model de creixement residencial d'Alella, que exclou a un nombre important de persones, especialment amb incidència sobre el col·lectiu jove.

La modificació del POUM d'Alella a l'àmbit 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, pel que ha de permetre, en el marc del desenvolupament del corresponent pla parcial, poder complir amb les previsions de sostre per construir habitatge protegit.

Tenint en compte aquestes dades, el POUM presenta una reserva d'habitatge protegit de 16.417 m<sup>2</sup> de sostre per habitatge protegit, amb un total de 138 HPO i 93 HPC en nous sectors i polígons,

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:



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

Així, la present modificació pretén l'increment de les reserves per a habitatge protegit en règim d'arrendament'.

A data 2023, el municipi d'Alella compta amb un total de 98 Habitatges de protecció oficial, segons dades de la Secretaria d'Habitatge de la Generalitat, el que representa un 2,4% del total del cens d'habitatges. Les previsions del POUM, si bé estan d'acord amb la demanda quantificada al 2014 a la memòria social del POUM, ha resultat insuficients per al compliment de l'objectiu de solidaritat urbana establert per l'Article 73 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre.

Cal tenir en compte, també, que Alella compta amb un Pla d'Actuació Municipal (PAM) 2024-2027 aprovat que justament i d'acord amb l'objectiu de solidaritat urbana preveu el desplegament d'una sèrie de mesures entre les que està inclosa “Ampliar la dotació d'habitatges públics de lloguer prevista al POUM 2014”

Addicionalment, a la projecció de la demanda d'habitatge i d'habitatge de protecció pública establerta pel POUM caldrà incorporar, en la seva revisió, l'increment de l'esforç econòmic de compra i de lloguer establert als punts anteriors, que resulta, d'acord a la tendència generalitzada en la resta de la comarca i del país, en un major increment de la població jove expulsada de les dinàmiques del mercat de compra-venda i d'arrendament i susceptible d'entrar dintre dels criteris per formar part de la bossa de sol·licitants d'HPO

A data 2023, el municipi d'Alella compta amb un total de 98 Habitatges de protecció oficial, segons dades de la Secretaria d'Habitatge de la Generalitat, el que representa un 2,4% del total del cens d'habitatges.

En aquest sentit, es considera positiu incrementar el nombre d'habitatges de protecció oficial previstos a dins del sector de Pla Parcial SUDT1-La Miralda, que s'incrementen de 30 habitatges inicials a 73, que amés s'establiran en règim de lloguer. La situació cèntrica respecta tant a Alella com al Masnou i en proximitat a serveis genera un canvi important en la política d'habitatge del municipi.



## AVALUACIÓ ECONÒMICA I INFORME DE SOSTENIBILITAT FINANCERA



## ÍNDEX

### 1. INTRODUCCIÓ

#### 1.1. Objectiu

#### 1.2. Legislació aplicable

#### 1.3. Planejament vigent

### 2. SITUACIÓ

### 3. MEMÒRIA SOCIAL D'HABITATGE

#### 3.1. Demografia

#### 3.2. Dades socials i econòmiques

#### 3.3. Habitatge

#### 3.4. Dades d'habitatges

#### 3.5. Projectió de la demanda d'habitatge establert al POUM

### 4. PROPOSTA EN MATÈRIA D'HABITATGE DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL AL POUM D'ALELLA A L'ÀMBIT DEL SECTOR SUDT1- LA MIRALDA

## 1. INTRODUCCIÓ I PLANTEJAMENT

El Text refós de la Llei d'urbanisme de la Generalitat de Catalunya, decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació de l'esmentat text refós i per la Llei 7/2011 del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres, en l'article 96 estableix, amb caràcter general, que "La modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la seva formació..." més les excepcions i les particularitats que després enumera i entre les que cal destacar: "c) Les modificacions d'instruments de planejament urbanístic que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos ja establerts, resten subjectes a les particularitats que estableixen els articles 99 i 100.

En el Text refós consolidat de la Llei d'Urbanisme en vigència el 19/04/2019 – Portal jurídic de Catalunya – l'article 99 sobre modificació de les figures de planejament urbanístic que comporten un increment del sostre edificable o la transformació d'usos, s'estableix que en la documentació s'ha d'incloure també - Apartat 1, c-: " Una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document d'avaluació econòmica i financera com a separata." En el mateix article 99, apartat 3 s'estableix que : " Si les modificacions d'instruments de planejament general comporten un increment de sostre edificable i es refereixen a sectors o polígons d'actuació urbanística subjectes a la cessió de sòl amb aprofitament, han d'establir el percentatge de cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic".

Els dos documents, dins de la vessant econòmica, que formalitzen els plans d'ordenació municipal són: l'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar – article 59, 1,e - i l'informe de sostenibilitat econòmica que justifiqui la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius i ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris – article 59, 3, d –.

D'acord amb l'exposat, el present Estudi s'estructura en els tres capítols següents:

1. Un primer, sobre l'agenda i l'avaluació i viabilitat econòmica i financera que es proposa amb la modificació puntual del POUM d' Alella.
2. Un segon, sobre l'Informe de sostenibilitat econòmica de la modificació.
3. Finalment, un tercer, que és un informe - separata sobre la comparació de la rendibilitat econòmica de la nova ordenació en relació a l'ordenació vigent.



2. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

2.1. Agenda.

L'àmbit de l'agenda i l'avaluació econòmica i financera se centra en la duració i l'anàlisi de l'actuació urbanística prevista desenvolupar, quantificant els recursos econòmics necessaris per a la seva execució i les aportacions que s'hauran de realitzar per determinar la seva viabilitat. Ateses la dimensió de l'actuació que es proposa, es preveu un temps màxim d'execució de cinc anys a partir de l'obtenció de les corresponents llicències urbanístiques municipals.

2.2. Paràmetres i dimensió econòmica de l'actuació urbanística.

Les dimensions físiques i econòmiques de l'actuació urbanística que es proposa amb la Modificació Puntual SUD 01 la Miralda reflecteixen d'una manera quantitativa els seus objectius en termes d'usos i edificabilitat del sòl i de dotació de xarxa viària, espais lliures i equipaments. En la següent Taula 1 s'ofereix el resum dels principals paràmetres urbanístics de les actuacions previstes en el total dels àmbits.

Taula 1. Paràmetres urbanístics

| Concepte                               | M2             |
|----------------------------------------|----------------|
| <b>Superfície total del sòl</b>        | <b>116.724</b> |
| Equipaments                            | 12.978         |
| Zona verda                             | 55.758         |
| Viari                                  | 14.900         |
| Protecció de sistemes                  | 6.142          |
| Hidrogràfic i altres                   | 3.757          |
| <b>Total sòl públic de gestió</b>      | <b>93,535</b>  |
| <b>Total sòl privat</b>                | <b>23.189</b>  |
| Sostre residencial                     | 15.300         |
| Sostre per oficines i comercial        | 15.250         |
| Nombre habitatges lliures              | 63             |
| Nombre habitatges de protecció oficial | 76             |
| Nombre total d'habitatges              | 156            |

La superfície del sòl públic de gestió de 93.535 m2 que es deriva de l'aplicació dels paràmetres urbanístics representa de l'entorn del 80% de la superfície total de sòl. Per obtenir la xifra de tot el

sòl públic que obtindrà l'Administració actuant – Ajuntament d'Alella -, a l'anterior xifra s'haurà de sumar el sòl edificable que es derivarà de la cessió obligatòria del 10% d'aprofitament urbanístic. Tot aquest sòl públic, l'Administració actuant l'obtindrà mitjançant cessió gratuïta i sense que al mateix temps hagi de participar en les càrregues d'urbanització, tal com s'estableix en l'article 46 del Text refós de la Llei d'urbanisme de la Generalitat de Catalunya aprovat, mitjançant Decret legislatiu,1/2010 de 3 d'agost.

L'estimació dels costos urbanístics per la implantació de vials i zona verda s'ha fet aplicant mòduls o preus unitaris mitjans, ja que en aquesta fase de modificació puntual no es disposa encara dels corresponents projectes d'urbanització i estudis tècnics És per això, que per estimar els costos de les instal·lacions i obres urbanístiques a realitzar, s'han utilitzat preus unitaris i mòduls de projectes similars.

**Els costos i preus unitaris o mòduls utilitzats no inclouen IVA i tampoc s'inclouen les despeses per la direcció facultativa ni pels permisos i altres despeses generals. Seguint criteris de prudència econòmica, amb caràcter orientatiu els mòduls aplicats són els següents:**

1. En els viari, incloent dotacions de xarxes de subministrament elèctric i altres, s'ha aplicat el mòdul de 200 €/m2, que és una xifra lleugera la mitjana que dona del' Agència Tributària de Catalunya pel 2024 de 169,65 euros/m2 més uns 16 euros/m2 per moviment de terres. Vegis “Valores básicos de los inmuebles urbanos 2024”, pagina 15.
2. Per la zona verda que compren grans zones d' espais lliures junt amb zones més enjardinades i també parcs s'ha aplicat un mòdul mitjà de 55 €/m2, que es troba lleugerament per sobre dels 51,60 euros/m2 que estableix l' Agència Tributària de Catalunya com a cost d' urbanització de bona qualitat en sòl urbanitzable – Veure op.cit. 2024, pàgina 16.
3. Per les zones de protecció de sistemes s' ha aplicat un mòdul de cost unitari de 20 euros/m2 , bastant inferior al de les zones verdes degut a que són zones que acostumen a requerir mínims treballs de manteniment i conservació
4. Per la conservació i manteniment del sistema hidrogràfic s' ha aplicat el mòdul de 100 €/m2 similar al ja utilitzat en l' estudi econòmic per l' aprovació inicial del Pla Parcial. Igual s' ha fet amb el cot de la passera mitjançant l' aplicació del mòdul de 420€/m2.
5. El cost revisat de les indemnitzacions i reformes de la torre Miralda s' ha revisat i actualitzat en 1,389 milions d' euros – 2.181 m2 sostre residencial X 637€/m2 (un cop deduït 700€/m2 per depreciació del mòdul de 1.337 €/m2 del' Agència Tributària de Catalunya, 2024, op.cit. , pels habitatges rurals de qualitat molt bona)-. Aquesta xifra de 1.389 € és un 48,8% superior als 940 mil euros previstos pel mateix concepte i actuació en el POUM vigent d' Alella, aprovat el 2014 i és també molt superior a la xifra que resultaria si sobre la xifra de 940 mil euros del 2014 s' aplica l' increment del cost de la vida que de desembre 2014 a setembre del 2024, va ser del 21,8 %, d' acord amb les xifres que publica el “Instituto Nacional de Estadística” sobre la evolució dels índex de preus a Espanya, del 2014 al 2024.
6. Els costos de depuració de les aigües residuals s' han estimat d' acord amb el que s' estableix per l' ACA TES/94/2017. Els costos de depuració per menys de 370 habitants equivalents (HE) D= 750\*HE: Pel sostre residencial 3 HE per habitatge lliure = 63 hab. X 3 = 189 HE ; els 76 habitatges protegits no computen per aquesta taxa, tal com estableix l' ACA. Pel sostre d' ús terciari – oficines i comercials -, 50 habitants per ha. neta = 23.188,94 X 50 /10.000 = 116 HE. Per tant sumant els 189 HE i els 116 i multiplicant pels 750 de la fórmula dona 228.750€ com a total càrrega per cost de depuració de les aigües residuals.

En total, fetes les corresponents operacions aritmètiques, tal com es detalla a la Taula 2, els costos estimats d'urbanització sumen uns 8,6 milions d'euros, sense incloure, IVA, les despeses per llicències, honoraris professionals i altres despeses generals.



Taula 2. Costos d’urbanització

| Urbanització               | Superfície | Cost | Import(milers €) |
|----------------------------|------------|------|------------------|
|                            | m2         | m2   |                  |
| Viari                      | 14.900     | 200  | 2.980            |
| Zona verda                 | 55.758     | 55   | 3.067            |
| Protecció de sistemes      | 6.142      | 20   | 123              |
| Passera                    | 1.652      | 420  | 694              |
| Sistema hidrogràfic        | 3.757      | 100  | 375              |
| Indemnitzacions            |            |      | 1.389            |
| Depuració aigües residuals |            |      | 229              |
| TOTAL                      |            |      | 8.827            |

2.3. Viabilitat econòmica i financera.

Tenint en compte que de l’actuació de transformació urbanística que es planteja no se’n deriven càrregues per l’Administració actuant, l’ anàlisi sobre la seva viabilitat econòmica i financera se centra en l’estimació dels ingressos i despeses que potencialment podrà generar l’acció prevista de desenvolupament urbanístic i immobiliari a portar a terme pel sector privat, i en concret, sobre el valor residual del seu sòl i el rendiment esperat de les inversions i despeses que haurà de portar a terme per tal de que el desenvolupament immobiliari complert es pugui veure realitzat financerament.

A destacar que l’ anàlisi de viabilitat econòmica i financera en relació a l’actuació privada que aquí es presenta és de caràcter orientatiu, no vinculant. La seva utilitat rau, principalment, en la validesa que sota criteris d’estricta prudència econòmica, ofereixen els diferents supòsits i dades utilitzades per reflectir les característiques actuals quan a preus de venda i costos de construcció de l’actual mercat immobiliari local i la seva dinàmica en un futur més o menys immediat.

2.3.1. Costos de construcció.

Tenint en compte el que estableix l’Agència Tributària de Catalunya, Valors bàsics 2024, pels habitatges lliures s’ ha emprat el mòdul de construcció de 1.350€ que correspon a la qualitatbrut – 13,4 milions d’ euros d’euros – amb un marge brut sobre vendes del 18,20% i és una mostra clara de la viabilitat de l’operació superior i de 900€ de qualitat mitjana pels habitatges de protecció oficial. Quan a les oficines enimmobiliària complerta, tant en termes econòmics com financers. general s’ ha utilitzat el mòdul de 1.000€ que resulta d’ arrodonir a la baixa, la mitjana que dona també l’ Agència Tributària en el 2024 pels edificis d’ oficines. Quan al locals comercials, s’ ha considerat un cost de 2.500€/m2 a l’ entorn d’ un 30% superior al mòdul de l’ Agència Tributària en el 2024 pels edificis comercials , atesa la seva especial configuració constructiva d’ edificis de grans superfícies. Pels locals en planta baixa s’ ha emprat el mòdul de cost de 900€/m2 que correspon al dels edificis comercials de qualitat modesta, arrodonit a la baixa.

Tots aquests costos són per m2 de sostre construït i no inclouen IVA

2.3.2. Preus de venda.

Pels habitatges lliures, s’ ha utilitzat el preu de venda de 4.000 € , tenint, com a referència, la mitjana dels preus que es donen pel mercat local d’ Alella i que actualment és situen lleugerament per sobre del 3.950€: Vegis, el portal d’ “Idealista.com” ,del mes de novembre del 2024, ofertes de venda d’ habitatges, referides sols a pisos del municipi d’ Alella.

Pels habitatges de protecció oficial s’ ha aplicat el preu màxim per m2/útil, establert la Generalitat pels habitatges de règim general a la zona A que pertany el municipi d’ Alella i convertir- lo en preu per m2 /construït. En concret s’ ha passat d’ un preu útil de 2.759,33 € a un de 2.100€, amb un factor de conversió de 0,76 m2 útil = a 1 m2 construït.

Pels preus de venda d’ oficines i locals comercials s’ han considerat com a referents els preus mitjans de l’ àrea metropolitana de Barcelona, ja que les compra-vendes en el mercat local d’ Alella, degut a la seva relativa reduïda dimensió, manquen de representativitat. En aquest sentit s’ ha considerat el preu de venda de 2.500€ per les oficines, de 2.500€ pels locals comercials de grans superfícies i de 1.500€ pels locals de planta baixa, tenint en compte que els respectius preus mitjans en l’ àrea metropolitana de Barcelona estaven per sobre dels 2.200€ en els primers dos casos i dels 1.450€ en el tercer- Veure “Idealista.com”, novembre 2024.

Tots aquests preus de venda són per m2 de sostre construït i no inclouen IVA

CÀLCUL DEL VALOR RESIDUAL DEL SÒL, OPERACIÓ IMMOBILIÀRIA COMPLERTA.

Partint de que amb el desenvolupament urbanístic previst, l’activitat privada, directa o indirectament podrà portar-la a terme de forma complerta – és a dir, fer la urbanització, la construcció i venda de tota l’actuació immobiliària - per avaluar i determinar la seva viabilitat econòmica i financera s’ha seguit el procediment de càlcul estàtic que estableix la llei – Orden ECO/805/2003 de 27 de març, articles 36 a 42, per l’estimació del valor residual del sòl, per les actuacions immobiliàries.

En síntesi, la formula aplicada és la següent:

$$F = VM \times (1-b) - \sum C$$

On F = valor residual del sòl, VM = Valor de totes les vendes, b = marge o benefici del promotor en tant per ú i  $\sum C$  = suma de tots els costos.

Per obtenir el valor residual del sòl brut s’ha partit de l’objectiu utilitzat freqüentment en les promocions immobiliàries de que, al final de tota l’actuació, el resultat brut – és a dir, la diferència entre tots els ingressos i les despeses de la promoció - sigui com a mínim, igual o superior al valor d’adquisició del sòl.

En la Taula A de l’Annex, venen detallats tots els conceptes i xifres estimades per determinar el valor residual del m2 de sòl brut emprant les dades exposades sobre costos d’urbanització, preus de venda i costos per m2/construït i incloent totes les despeses estimades de gestió i promoció i les corresponents despeses financeres. El valor residual de la superfície de tot el sòl brut –116.724 m2 que s’obté és de 114,9€/m2, que és una xifra que iguala el valor d’adquisició del sòl de tot l’àmbit – 13,4 milions d’euros – al resultat brut – 13,4 milions d’ euros d’euros – amb un marge brut sobre vendes del 18,20% i és una mostra clara de la viabilitat de l’operació immobiliària complerta, tant en termes econòmics com financers.

CÀLCUL DEL VALOR RESIDUAL DEL SÒL URBANITZAT

Quan l’operació urbanística es contempla no complerta i es limita sols a la venda del sòl un cop aquest ha estat urbanitzat es pot determinar també la viabilitat econòmica de l’actuació comparant el valor dels aprofitaments en relació al valor de les càrregues urbanístiques. A aquests efectes a la Taula 3 es detalla el càlcul del valor del sòl urbanitzat per m2 de sostre dels diferents productes immobiliaris que es contemplen amb la Proposta: habitatges lliures, habitatges de protecció oficial, oficines, locals comercials i locals comercials en planta baixa . A partir dels abans exposats, respectius preus de mercat per m2 de sostre– .4000€, 2.100€, 2.500€, 2.500€



- Aprovació inicial –

i 1.500€ -i respectius costos per m2 de construcció– 1.350€, 900€, 1.000€,1.200€ i 900€ - s’Taula 3. Càlcul dels valors residuals del sòl urbanitzat per m2 edificable.

obtenen els valors de repercussió del sòl urbanitzat per m2 de sostre dels respectius usos: 1.126€ pels habitatges lliures, 596€ pels habitatges de protecció oficial, 503,5€ per les oficines, 247,00€ pels locals comercials de gran superfície i 96€ pels locals comercials en planta baixa. Aquests resultats s’ obtenen després d’ aplicar sobre el preu de venda un coeficient de conversió de K = 1,4 en tots els casos, excepte en els casos d’ HPO i de locals comercials en planta baixa en que el K = 1,20, tal com determina per la valoració del sòl urbanitzat no edificat, amb caràcter general, pels primers casos i per HPO i els productes de menor dinàmica immobiliària, en els segons. Vegis RDL 1492/2011,del Reglamento de valoracions de la Ley del Suelo, article 22.

VRS = (V<sub>v</sub>/K) - V<sub>c</sub>

VRS = Valor de repercussió del sòl urbanitzable

V<sub>v</sub> = Valor de venda

K = Coeficient de ponderació : general = 1,4 ,HPO i locals en planta baixa = 1,2

V<sub>c</sub> = Cost de construcció

| VALORS RESIDUALS DEL SÒL PER M2 EDIFICABLE |                                         |             |         |          |           |           |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------|---------|----------|-----------|-----------|
|                                            |                                         | Hab. Lliure | HPO     | Oficines | Comercial | Com. P:B. |
| (1)                                        | Preu de mercat                          | 4.000,0     | 2.100,0 | 2.500,0  | 2.500,0   | 1.500,0   |
| (2)                                        | Coeficient de ponderació                | 1,4         | 1,2     | 1,40     | 1,40      | 1,20      |
| (3) = (1) X(2)                             | Preu de mercat ponderat                 | 2.857,1     | 1.750,0 | 1.785,7  | 1.785,7   | 1.250,0   |
| (4)=(5)+(8)+(9)                            | Cost de la construcció                  | 1.731,0     | 1.154,0 | 1.282,3  | 1.538,7   | 1.154,0   |
| (5)=(6) +(7)                               | PEC                                     | 1.552,5     | 1.035,0 | 1.150,0  | 1.380,0   | 1.035,0   |
| (6)= 15%(7)                                | Benefici industrial i despeses generals | 202,5       | 135,0   | 150,0    | 180,0     | 135,0     |
| (7)                                        | PEM                                     | 1.350,0     | 900,0   | 1.000,0  | 1.200,0   | 900,0     |
| (8)=2% (5)                                 | Seguretat i salut                       | 31,1        | 20,7    | 23,0     | 27,6      | 20,7      |
| (9)= 9,5% (5)                              | Honoraris i permisos                    | 147,5       | 98,3    | 109,3    | 131,1     | 98,3      |
| i'(10) = (3) -(4)                          | Valor sòl urbanitzat                    | 1.126,1     | 596,0   | 503,5    | 247,0     | 96,0      |

La viabilitat econòmica de la venda del sòl urbanitzat ve determinada per la diferència positiva – 6,9 milions d’ euros - entre el valor dels aprofitaments – en el cas de la Modificació puntual (Proposta) Taula 4 - de 16,6 milions d’euros - que resulta de multiplicar i després sumar els valors calculats del sòl urbanitzat – darrera fila de la Taula 3, pels respectius m2 de sostre privat – un cop descomptat el 10% d’ aprofitament urbanístic - l’import total de les despeses urbanístiques – càrregues – que incorporen llicències i honoraris professionals – 9,66 milions d’ euros -, d’acord amb els xifres estimades a la Taula A de l’Annex -.

Taula 4 . Viabilitat econòmica per la venda del sòl urbanitzat

|          | Habitatges lliures |           | HPO       |           | Oficines  |            | Locals planta baixa |         | Locals comercials |           | Aprofitaments | Càrregues  | Diferència |
|----------|--------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|---------------------|---------|-------------------|-----------|---------------|------------|------------|
|          | M2 sostre          | Euros     | M2 sostre | Euros     | M2 sostre | Euros      | M2 sostre           | Euros   | M2 sostre         | Euros     |               |            |            |
| P.VIGENT | 3.294              | 3.709.391 | 2.196     | 1.308.761 | 24.323    | 12.245.963 |                     |         |                   |           | 17.264.115    | 10.127.268 | 7.136.847  |
| PROPOSTA | 8.262              | 9.303.882 | 5.508     | 3.282.630 | 3.600     | 1.812.471  | 1.620               | 155.480 | 8.505             | 2.100.857 | 16.655.320    | 9.664.366  | 6.990.954  |



3. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

3.1. Suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

Amb la modificació que es proposa, s’augmenten els m2 de sostre urbà per activitats econòmiques – oficines i locals comercials – en 13.725 m2 i les necessitats de demanda de llocs de treball per la nova població resident a tot estirar s’ estima que difícilment poden superar els 4,5 mil m2. En efecte , considerant una mitjana de 3 habitants residents per cada nou habitatge dels 139 programats dona una població total de 417 nous habitants o uns 250 habitants en edat de treballar – o un 60% de la primera xifra – que, aplicant un estàndard bastant acceptable de 20 m2 . de sostre per activitats econòmiques dona unes noves necessitats d’ uns 5 mil m2, si tots els nous residents en edat de treballar poguessin tenir un lloc de treball en el mateix municipi. Per tant, es tracta d’una actuació programada que afavoreix l’oferta de sostre per activitats econòmiques locals sense que al mateix temps en generi noves necessitats derivades de la nova població resident en el municipi i, en aquest respecte, es pot considerar altament suficient

3.2. Estimació i ponderació de l’impacte de les modificacions en les finances públiques locals.

La modificació urbanística que es planteja, degut a la seva naturalesa i a les seves dimensions, es preveu que pot tenir els impactes sobre les finances públiques de l’Ajuntament d’Alella que a continuació es detallen:

INGRESSOS I DESPESES DE CAPITAL

Per la banda de les despeses, la principal inversió municipal que es pot derivar de l’execució de l’actuació urbanística prevista és la que correspon al sòl urbanitzat que obtindrà per la cessió del 10 % del sostre d’aprofitament urbanístic dels habitatges de protecció oficial que l’Ajuntament en vulgues ser el seu promotor directe. Per la promoció i construcció d’aquest sostre, l’Ajuntament pot optar, bé per no incorre en cap despesa de capital, mitjançant la construcció i explotació del nou sostre per un tercer, via la concessió dels corresponents drets de superfície o concessió administrativa durant un període determinat i mantenint la propietat pública del sòl o bé, directament finançant la inversió via crèdit extern que haurà d’amortitzar amb el rendiment econòmic que en el futur podrà obtenir amb el lloguer o venda d’aquest aprofitament urbanístic.

Alternativament, l’Ajuntament d’Alella també podria optar per la venda a un tercer del 10% d’aprofitament urbanístic que obtindrà com Administració actuant. En aquest cas, tampoc incorreria en cap despesa de capital sinó al contrari un ingrés extraordinari que en principi, i amb caràcter de mínim, es podria situar per sobre dels 384 mil euros – 400 m2 de sostre d’ oficines per 503,5 euros, 945 m2 de sostre comercial per 175,6 euros i 180 m2 de sostre per locals en planta baixa a 96 euros ( els valors en euros corresponen als valors del sòl urbanitzat , darrera fila de la Taula 3 anterior) – amb les finalitats que pel patrimoni municipal de sòl estableix la vigent Llei d’urbanisme de la Generalitat.

INGRESSOS I DESPESES CORRENTS

La implementació de l’actuació urbanística proposada, al llarg de la seva vigència, comportarà la posta en marxa, conservació i manteniment dels nous vials i de la nova zona verda. De tot això,

se’n derivaran, lògicament, uns efectes sobre les despeses i els ingressos corrents de l’hisenda municipal.

Les principals partides que poden quedar afectades per la banda de les despeses són les partides de posta en marxa, manteniment i reposició de l’espai públic – vial i zona verda -, de l’ enllumenat públic, de la neteja viària i dels serveis de vigilància i municipals bàsics, que no acostumen a ser finançats via taxes locals específiques com acostumen a ser el cas de la recollida d’escombraries i el manteniment del clavegueram.

A la Taula 5, s’estimen, els augments en les despeses corrents anuals de l’Ajuntament que podrà comportar la implementació i execució de la Modificació puntual del SUD 01 La Miralda, en l’escenari màxim o final quan totes les actuacions programades s’hagin portat a terme,

Utilitzant costos unitaris de municipis de característiques assimilables que disposen de comptabilitat analítica sobre les despeses corrents sobre la conservació, manteniment i reposició de les infraestructures urbanístiques i aplicant –los a les noves superfícies de vials i zones verdes i espais públics programats per la Modificació, s’obté la xifra de 47.259,55€ ; xifra estimada a preus actuals, de noves despeses anyals que podrà incorre l’ hisenda municipal, derivada de la total execució de la Modificació puntual. Aquesta és la xifra de les despeses directes derivades de la conservació, manteniment i reposició de les noves infraestructures urbanístiques. Per obtenir la despesa total a l’anterior xifra hi ha que sumar-hi les despeses indirectes derivades de l’administració i gestió d’aquests nous serveis que acostumen a situar-se en un 20-25% de les despeses directes. Aplicant en aquest cas un increment del 25%, la suma de les despeses directes i les indirectes dona un total de 59.074€.

Taula 5 . Augment de les despeses municipals directes, per la conservació, funcionament i reposició de les noves dotacions en infraestructures i serveis del POUMC

|       |                          | (a)     | (b)      | (a) X (b) |
|-------|--------------------------|---------|----------|-----------|
| Nº    |                          | M2      | Import   | Total     |
| ordre | Infraestructura o servei | (POUMC) | (€) / m2 | (€)       |
| 1     | Vies públiques urbanes   | 14.900  | 0,520    | 7.748,00  |
| 2     | Zona verda               | 55.758  | 0,187    | 10.426,75 |
| 4     | Enllumenat               | 14.900  | 0,721    | 10.742,90 |
| 5     | Neteja vies públiques    | 14.900  | 1,231    | 18.341.90 |
| TOTAL |                          |         |          | 47.259,55 |

D’altra banda, l’augment de despeses municipals que es pot derivar per l’atenció de serveis socials bàsics i de vigilància a la nova població resident, cas que tots els nous habitatges previstos – 139 – estiguin tots ocupats, s’estima que pot rondar els 60 mil euros anuals; xifra arrodonida que resulta de multiplicar el nombre de nous residents 417 (= 139 habitatges `per 3 habitants) per una mitjana de 127 euros/resident, que és l’import actualitzat de la xifra mitjana de 99 euros que donava per aquest tipus de serveis la Guia d’Interpretació sobre els Indicadors de gestió de serveis municipals,- Resultats del 2010, de la Diputació de Barcelona -.

La suma dels 59,mil euros primers i els darrers 60 mil euros, dóna un augment total estimat de 118 mil euros de despesa municipal anual que, a preus actuals, es pot derivar en l’escenari final d’implantació i execució de tot el del POUMC; import que no es trobarà cobert per nous ingressos de taxes específiques.



Pel que respecte als ingressos corrents municipals, l’augment que es podrà obtenir per la implementació i execució de la Modificació puntual, prenent aquí també com a base l’escenari final i amb imports estimats en valors actuals, cal contemplar com a mínim les següents partides:

- 3.3. CONCLUSIÓ.
- D’acord amb les xifres i supòsits exposats i raonats, els efectes dels desenvolupaments urbanístics previstos amb la Modificació puntual, es considera que, pel que respecte als ingressos i despeses corrents i de capital de l’Ajuntament d’ Alella que se’n poden derivar del mateix, avui per avui, i amb base al que s’ha exposat i raonat, es consideren en termes econòmics i financers com a clarament sostenibles i no se’n preveuen conseqüències que, en el futur, puguin afectar negativament a la seva hisenda municipal.
1. Uns 69,5 mil euros per concepte de l’IBI anual que s’ obtindrà dels nous habitatges; xifra que resulta d’aplicar una quota mitjana.de 500 euros pels 139 habitatges programats.
2. Uns 45,75 mil euros per concepte d’ IBI anual que s’ obtindrà del nous sostre per oficines i comerços; xifra que resulta d’ aplicar una quota mitjana de 3 euros per m2 de de sostre (15.250).
3. Uns 140 mil euros per augment de els transferències de l’Estat – Fons de cooperació municipal – i de la Generalitat – Fons de cooperació local – i que resulta de multiplicar 336 euros/habitant – xifra mitjana de la liquidació dels ingressos dels pressupostos municipals d’Alella del 2022-2023 per concepte de “Transferències corrents” - sobre un total estimat de 417 nous habitants residents que s’ha estimat que hi podran haver al final de l’ execució de la Modificació puntual.

Barcelona, novembre 2024

En total, tenint en compte les xifres obtingudes en els tres sub -apartats anteriors, l’augment dels ingressos anuals municipals en l’escenari final es situaria, a preus actuals, en uns 255 mil euros, en xifres arrodonides.

Joan Angelet Cladellas

Economista

Col·legiat 269

Col·legi d’Economistes de Barcelona

IMPACTE FINAL SOBRE L’ HISENDA LOCAL .

Pel que s’ha exposat i raonat en l’apartat anterior, resulta fàcil deduir que la diferència anual, a preus actuals, entre l’augment de les despeses i l’augment dels ingressos corrents que podrà generar el desplegament urbanístic de la Modificació puntual a l’ àmbit de SUD T01 La Miralda, és clarament favorable als segons. En efecte, en l’ escenari final de la Modificació puntual, i a preus actuals, les despeses que generarà la posada en marxa, manteniment i conservació de les infraestructures i serveis municipals que s’hauran de prestar, derivades del nou sòl de gestió pública que l’Ajuntament obtindrà per cessió obligatòria i de la nova població resident s’ han estimat en uns 118 mil euros/any MC mentre que els ingressos tributaris locals que es podran derivar, sols de l’aplicació de l’IBI per l’augment dels habitatges i i per l’augment de les transferències de l’Estat i de la Generalitat per l’augment de població resident, s’han estimat en uns 255 mil euros/any.. Tot això sense tenir en compte, entre altres, l’augment potencial d’ingressos municipals de caràcter extraordinari i per un sol cop, que pot comportar l’aplicació de l’impost sobre la construcció per l’edificació sobre m2 de sostre residencial d’habitatges i de sostre per activitats – oficines i comerç-, un cop deduït el 10% d’aprofitament urbanístic del total de m2 de nou sostre també previst amb la Modificació puntual.



## INFORME – SEPARATA.

Les Taules A i B de l'Annex A reflecteixen, respectivament, les principals xifres de rendibilitat econòmica de la proposta de Modificació puntual i del Planejament vigent, cas de que l'actuació immobiliària prevista en cada cas es realitzés en forma complerta. Mantenint el criteri de que l'actuació immobiliària persegueixi l'objectiu d'igualar el valor de la inversió inicial en sòl al valor final del resultat brut de l'operació, les xifres que s'obtenen – Taula A - sobre valor residual del sòl brut – 114,9 euros/m<sup>2</sup> – i del marge brut sobre vendes – 18 % - amb la proposta de Modificació puntual són, respectivament, inferiors als de 129,8 euros/m<sup>2</sup> del valor residual del sòl brut i al 19 % del marge brut sobre vendes del Planejament vigent - Taula B -.

Si es contempla sols la venda del sòl urbanitzat, comparant l'import dels aprofitaments amb les càrregues urbanístiques,- Taula 4 anterior -, la proposta de Modificació puntual – 6,5 milions d'euros de diferència positiva – és inferior a la diferència positiva – 7,37 milions d'euros - que s'observa amb el Planejament vigent.

Barcelona, novembre 2024

---

Joan Angelet Cladellas

Economista

Col·legiat 269

Col·legi d'Economistes de Barcelona



- Aprovació inicial –

1. COMPARATIVA

1.1. Taula A. Proposta de modificació puntual

| PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL                                                                                                                                         |                            |                         |            |          |                                                           |            |                    | TAULA A    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------|------------|----------|-----------------------------------------------------------|------------|--------------------|------------|
| ALELLA                                                                                                                                                                  | PROMOCIÓ PRIVADA COMPLERTA |                         |            |          | SUD T 01 LA MIRALDA                                       |            |                    |            |
|                                                                                                                                                                         |                            |                         |            |          | (10% d' Aprof. Urbanístic )                               | 114,9      | Preu sòl m2        |            |
|                                                                                                                                                                         |                            |                         |            |          |                                                           | 14.071.223 | Resultat           |            |
| COMPTE PROVISIONAL D'EXPLOTA                                                                                                                                            |                            |                         |            |          |                                                           | 18,20      | marge sobre vendes |            |
|                                                                                                                                                                         | IMPORT                     |                         |            |          |                                                           |            |                    |            |
| DESPESES                                                                                                                                                                | ( € )                      | IVA                     | TOTAL      | %s/vend. | CARACTERÍSTIQUES TÈCNIQUES I                              |            |                    |            |
| =====                                                                                                                                                                   | =====                      | =====                   | =====      | =====    | =====                                                     | =====      | =====              | =====      |
| SÒL                                                                                                                                                                     |                            |                         |            |          | SUPERFICIE TOTAL DEL SÒL (M2)                             |            |                    | 116.724    |
| ADQUISICIÓ (1)                                                                                                                                                          | 13.411.588                 | 2.816.433               | 16.228.021 | 18,45    | COEFICIENT D'EDIFICABILITAT                               |            |                    | 0,26       |
| NOTARIA I REGISTRE (2)                                                                                                                                                  | 268.232                    | 56.329                  | 324.560    | 0,37     | M2. TOTALS DE SOSTRE EDIFICAB                             |            |                    | 30.550     |
| IMPOSTOS PATRIMONIALS                                                                                                                                                   | 0                          | 0                       | 0          | 0,00     | M2 SOSTRE RESIDENCIAL                                     |            |                    | 15.300     |
| ALTRES DESPESES (3)                                                                                                                                                     | 134.116                    | 28.164                  | 162.280    | 0,18     | M2 SOSTRE OFICINES I COMERCIA                             |            |                    | 15.250     |
| -----                                                                                                                                                                   | -----                      | -----                   | -----      | -----    | DENSITAT HAB./HA                                          |            |                    | 13         |
| TOTAL DESPESES SÒL                                                                                                                                                      | 13.813.935                 | 2.900.926               | 16.714.862 | 19,01    | NOMBRE TOTAL HABITATGES                                   |            |                    | 156        |
| -----                                                                                                                                                                   | -----                      | -----                   | -----      | -----    |                                                           |            |                    |            |
| URBANITZACIÓ                                                                                                                                                            |                            |                         |            |          |                                                           | TOTAL M2.  |                    | PERCENT.   |
| LLICÈNCIA I IMPOSTOS (4)                                                                                                                                                | 288.262                    | 0                       | 288.262    | 0,33     |                                                           |            |                    |            |
| HONORARIS PROJ.I DIR.OBRA (5)                                                                                                                                           | 343.169                    | 72.065                  | 415.234    | 0,47     | SÒL PRIVAT                                                | 23.182     |                    | 20         |
| EQUIPAMENTS                                                                                                                                                             |                            |                         |            |          | SÒL PÚBLIC                                                | 93.542     |                    | 80         |
| ZONA VERDA                                                                                                                                                              | 3.066.690                  | 644.005                 | 3.710.695  | 4,22     | EQUIPAMENTS                                               | 12.985     |                    | 11         |
| VIARI                                                                                                                                                                   | 2.980.000                  | 625.800                 | 3.605.800  | 4,10     | ZONA VERDA                                                | 55.758     |                    | 48         |
| PROTECCIÓ SISTEMES                                                                                                                                                      | 122.840                    | 25.796                  | 148.636    | 0,17     | VIARI                                                     | 14.900     |                    | 13         |
| PASSERA                                                                                                                                                                 | 693.840                    | 145.706                 | 839.546    | 0,95     | PROTECCIÓ SISTEMES                                        | 6.142      |                    | 5          |
| HIDROGRÀFIC                                                                                                                                                             | 375.665                    | 78.890                  | 454.555    | 0,52     | HIDROGRÀFIC I ALTRES                                      | 3.757      |                    | 3          |
| ENDERROCS I INDEMNITZACIONS                                                                                                                                             | 1.389.000                  | 291.690                 | 1.680.690  | 1,91     | PASSERA                                                   | 1.652      |                    | 1          |
| DEPURACIÓ AIGÜES RESIDUALS(*)                                                                                                                                           | 199.000                    | 41.790                  | 240.790    | 0,27     | ENDERROCS I INDEMITZACIONS                                |            |                    |            |
| ALTRES                                                                                                                                                                  | 205.901                    | 43.239                  | 249.140    | 0,28     | DEPURACIÓ AIGÜES RESIDUALS(*)                             |            |                    |            |
| -----                                                                                                                                                                   | -----                      | -----                   | -----      | -----    | =====                                                     | =====      | =====              | =====      |
| TOTAL DESPESES D'URBANITZACI                                                                                                                                            | 9.664.366                  | 1.968.982               | 11.633.348 | 12,90    | Cost urbanit.(sense IVA)                                  | M2 SUPERF. | Cost m2 €          | Imp ( € )  |
| -----                                                                                                                                                                   | -----                      | -----                   | -----      | -----    |                                                           |            |                    |            |
| CONSTRUCCIÓ                                                                                                                                                             |                            |                         |            |          | EQUIPAMENTS                                               |            |                    |            |
| LLICÈNCIES I IMPOSTOS (7)                                                                                                                                               | 1.254.996                  | 0                       | 1.254.996  | 1,43     | ZONA VERDA                                                | 55.758     | 55                 | 3.066.690  |
| HONORA. DE PROJ. I DIR.OBRA (8)                                                                                                                                         | 1.882.494                  | 395.324                 | 2.277.818  | 2,59     | VIARI                                                     | 14.900     | 200                | 2.980.000  |
| Habitatges lliures                                                                                                                                                      | 11.153.700                 | 1.115.370               | 12.269.070 | 13,95    | PROTECCIÓ SISTEMES                                        | 6.142      | 20                 | 122.840    |
| HPO                                                                                                                                                                     | 4.957.200                  | 198.288                 | 5.155.488  | 5,86     | HIDROGRÀFIC                                               | 3.757      | 100                | 375.665    |
| Oficines                                                                                                                                                                | 3.600.000                  | 756.000                 | 4.356.000  | 4,95     | PASSERA                                                   | 1.652      | 420                | 693.840    |
| Locals planta baixa                                                                                                                                                     | 1.458.000                  | 306.180                 | 1.764.180  | 2,01     | ENDERROCS I INDEMNITZACIONS                               |            |                    | 1.389.000  |
| Locals comercials                                                                                                                                                       | 10.206.000                 | 2.143.260               | 12.349.260 | 14,04    | DEPURACIÓ AIGÜES RESIDUALS(*)                             |            |                    | 199.000    |
| ALTRES DESPESES (9)                                                                                                                                                     | 334.611                    | 70.268                  | 404.879    | 0,46     | -----                                                     | -----      | -----              | -----      |
| -----                                                                                                                                                                   | -----                      | -----                   | -----      | -----    | TOTALS                                                    |            |                    | 8.827.035  |
| TOTAL DESPESES CONSTRUCCIÓ                                                                                                                                              | 34.847.001                 | 4.984.690               | 39.831.691 | 45,29    | =====                                                     | =====      | =====              | =====      |
| -----                                                                                                                                                                   | -----                      | -----                   | -----      | -----    | Costos construcció (Sense IVA)                            |            | COST/M2            | IMPORT     |
| PROMOCI I VENDES                                                                                                                                                        |                            |                         |            |          |                                                           | M2.CONST.  | (euros)            | ( € )      |
| GESTIÓ (10)                                                                                                                                                             | 1.045.410                  | 219.536                 | 1.264.946  | 1,44     |                                                           |            |                    |            |
| COMERCIALITZACIÓ (11)                                                                                                                                                   | 1.546.146                  | 324.691                 | 1.870.837  | 2,13     | Habitatges lliures                                        | 8.262      | 1.350              | 11.153.700 |
|                                                                                                                                                                         |                            |                         |            |          | HPO                                                       | 5.508      | 900                | 4.957.200  |
|                                                                                                                                                                         |                            |                         |            |          | Oficines                                                  | 3.600      | 1.000              | 3.600.000  |
|                                                                                                                                                                         |                            |                         |            |          | Locals planta baixa                                       | 1.620      | 900                | 1.458.000  |
|                                                                                                                                                                         |                            |                         |            |          | Locals comercials                                         | 8.505      | 1.200              | 10.206.000 |
| TOTAL DESPESES PROM. I VENDA                                                                                                                                            | 2.591.556                  | 544.227                 | 3.135.783  | 3,57     | -----                                                     | -----      | -----              | -----      |
| -----                                                                                                                                                                   | -----                      | -----                   | -----      | -----    | TOTALS                                                    | 27.495     |                    | 31.374.900 |
| DESPESES FINANCERES (12)                                                                                                                                                | 2.319.219                  | 0                       | 2.319.219  |          | =====                                                     | =====      | =====              | =====      |
| -----                                                                                                                                                                   | -----                      | -----                   | -----      | -----    | Ingressos venda m2 (sense IVA)                            | M2.        | euros/m2           | Imp.(€)    |
| TOTAL DESPESES                                                                                                                                                          | 63.236.077                 | 10.398.825              | 73.634.903 | 83,73    | -----                                                     | -----      | -----              | -----      |
| =====                                                                                                                                                                   | =====                      | =====                   | =====      | =====    | Habitatges lliures                                        | 8.262      | 4.000              | 33.048.000 |
| INGRESSOS                                                                                                                                                               |                            |                         |            |          | HPO                                                       | 5.508      | 2.100              | 11.566.800 |
| Habitatges lliures                                                                                                                                                      | 33.048.000                 | 3.304.800               | 36.352.800 |          | Oficines                                                  | 3.600      | 2.500              | 9.000.000  |
| HPO                                                                                                                                                                     | 11.566.800                 | 462.672                 | 12.029.472 |          | Locals planta baixa                                       | 1.620      | 1.500              | 2.430.000  |
| Oficines                                                                                                                                                                | 9.000.000                  | 1.890.000               | 10.890.000 |          | Locals comercials                                         | 8.505      | 2.500              | 21.262.500 |
| Locals planta baixa                                                                                                                                                     | 2.430.000                  | 510.300                 | 2.940.300  |          | -----                                                     | -----      | -----              | -----      |
| Locals comercials                                                                                                                                                       | 21.262.500                 | 4.465.125               | 25.727.625 |          | TOTAL                                                     | 27.495     | 2.811.686          | 77.307.300 |
| -----                                                                                                                                                                   | -----                      | -----                   | -----      | -----    | =====                                                     | =====      | =====              | =====      |
| INGRESSOS FINANCERS                                                                                                                                                     | 0                          | 0                       | 0          |          | Costos unitaris en euros (Sense IVA)                      |            | M2. EDIFIC.        | PERCENT.   |
| -----                                                                                                                                                                   | -----                      | -----                   | -----      | -----    |                                                           |            |                    |            |
| TOTAL INGRESSOS                                                                                                                                                         | 77.307.300                 | 10.632.897              | 87.940.197 | 100      | SÒL                                                       |            | 502.416            | 22         |
| =====                                                                                                                                                                   | =====                      | =====                   | =====      | =====    | URBANITZACIÓ                                              |            | 351.495            | 15         |
| IVA RESIDUAL                                                                                                                                                            |                            | -234.072                |            |          | CONSTRUCCIÓ                                               |            | 1.267.394          | 55         |
| =====                                                                                                                                                                   | =====                      | =====                   | =====      | =====    | PROMOCIÓ                                                  |            | 94.256             | 4          |
| RESULTAT NET                                                                                                                                                            | 14.071.223                 |                         | 14.071.223 |          | FINANCERS                                                 |            | 84.351             | 4          |
| =====                                                                                                                                                                   | =====                      | =====                   | =====      | =====    | -----                                                     | -----      | -----              | -----      |
| MARGE SOBRE VENDES                                                                                                                                                      | 18,20                      |                         | 16,00      |          | TOTAL                                                     |            | 2.299.912          | 100        |
| =====                                                                                                                                                                   | =====                      | =====                   | =====      | =====    | =====                                                     | =====      | =====              | =====      |
| Notes :(*) El cost de la depuració en zones d'activitat econòmica és l' equivalent al de 50 habitants/ha . Neta per 750 . ACA TES/94/2017 més 3 HE per habitatge lliure |                            |                         |            |          |                                                           |            |                    |            |
| (1) Es parteix d'un preu del sòl de                                                                                                                                     | 4,32                       | euros/pm2 sup.bruta sòl |            |          | (7) S'estimen en un 4% del cost total de la construcció   |            |                    |            |
| (2) Es consideren un 2% del preu del sòl                                                                                                                                |                            |                         |            |          | (8) S'estimen en un 6% del cost total de la construcció.  |            |                    |            |
| (3) Es consideren un 1% del preu del sòl.                                                                                                                               |                            |                         |            |          | (9) S'estimen en un 3% del cost total de la construcció   |            |                    |            |
| (4) S'estimen en un 4% del cost total d'urbanització(sense indemnitzacions)                                                                                             |                            |                         |            |          | (10) S'estimen en un 3% del cost total de la construcció. |            |                    |            |
| (5) S'estimen en un 5% del cost total d'urbanització(sense indemnitzacions9                                                                                             |                            |                         |            |          | (11) S'estimen en un 2% del ingressos totals per vendes   |            |                    |            |
| (6) S' estimen en un 3% del cost total d' urbanització menys llicencies i honoraris                                                                                     |                            |                         |            |          | (12) S'estimen en un 3% dels ingressos totals por vendes. |            |                    |            |



- Aprovació inicial –

1.2. Taula B. Planejament vigent

|                                                                                                                                                                         |                            |                         |            |          |       |                                                           |            |                    |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------|------------|----------|-------|-----------------------------------------------------------|------------|--------------------|------------|
| PLANEJAMENT VIGENT                                                                                                                                                      |                            |                         |            |          |       |                                                           |            |                    | TAULA B    |
| ALELLA                                                                                                                                                                  | PROMOCIÓ PRIVADA COMPLERTA |                         |            |          |       | SUD T 01 LA MIRALDA                                       |            |                    |            |
|                                                                                                                                                                         |                            |                         |            |          |       | (10% d' Aprof. Urbanístic )                               | 129,60     | Preu sòl m2        |            |
|                                                                                                                                                                         |                            |                         |            |          |       |                                                           | 14.308.423 | Resultat           |            |
| COMPTE PREVISIONAL D'EXPLOTA                                                                                                                                            |                            |                         |            |          |       |                                                           | 18,21      | marge sobre vendes |            |
|                                                                                                                                                                         | IMPORT                     |                         |            |          |       |                                                           |            |                    |            |
| DESPESES                                                                                                                                                                | (€)                        | IVA                     | TOTAL      | %s/vend. |       | CARACTERÍSTIQUES TÈCNiques I                              |            |                    |            |
| =====                                                                                                                                                                   | =====                      | =====                   | =====      | =====    | ===== | =====                                                     | =====      | =====              | =====      |
| SÒL                                                                                                                                                                     |                            |                         |            |          |       | SUPERFICIE TOTAL DEL SÒL (M2)                             |            |                    | 112.669    |
| ADQUISICIÓ (1)                                                                                                                                                          | 14.601.902                 | 3.066.400               | 17.668.302 | 19,03    |       | COEFICIENT D'EDIFICABILITAT                               |            |                    | 0,294      |
| NOTARIA I REGISTRE (2)                                                                                                                                                  | 292.038                    | 61.328                  | 353.366    | 0,38     |       | M2. TOTALS DE SOSTRE EDIFICAB                             |            |                    | 33.126     |
| IMPOSTOS PATRIMONIALS                                                                                                                                                   | 0                          | 0                       | 0          | 0,00     |       | M2 SOSTRE RESIDENCIAL                                     |            |                    | 6.100      |
| ALTRES DESPESES (3)                                                                                                                                                     | 146.019                    | 30.664                  | 176.683    | 0,19     |       | M2 SOSTRE ACT.ECONÒMICA                                   |            |                    | 27.026     |
| -----                                                                                                                                                                   | -----                      | -----                   | -----      | -----    | ----- | -----                                                     | -----      | -----              | -----      |
| TOTAL DESPESES SÒL                                                                                                                                                      | 15.039.959                 | 3.158.391               | 18.198.351 | 19,6     |       | DENSITAT HAB./HA                                          |            |                    | 6          |
| -----                                                                                                                                                                   | -----                      | -----                   | -----      | -----    | ----- | NOMBRE TOTAL HABITATGES                                   |            |                    | 66         |
| URBANITZACIÓ                                                                                                                                                            |                            |                         |            |          |       |                                                           |            |                    |            |
| LLICÈNCIA I IMPOSTOS (4)                                                                                                                                                | 281.026                    | 0                       | 281.026    | 0,30     |       |                                                           | TOTAL M2.  |                    | PERCENT.   |
| HONORARIS PROJ.I DIR.OBRA (5)                                                                                                                                           | 210.217                    | 44.146                  | 254.363    | 0,27     |       |                                                           | -----      | -----              | -----      |
| EQUIPAMENTS                                                                                                                                                             | 0                          | 0                       | 0          | 0,00     |       | SÒL PRIVAT                                                | 32.072     |                    | 28         |
| ZONA VERDA                                                                                                                                                              | 1.998.810                  | 419.750                 | 2.418.560  | 2,60     |       | SÒL PÚBLIC                                                | 80.597     |                    | 72         |
| VIARI                                                                                                                                                                   | 4.399.800                  | 923.958                 | 5.323.758  | 5,73     |       | EQUIPAMENTS                                               | 5.821      |                    | 5          |
| PROTECCIÓ DE SISTEMES                                                                                                                                                   | 123.680                    | 25.973                  | 149.653    | 0,16     |       | ZONA VERDA                                                | 36.342     |                    | 32         |
| SERVEIS TÈCNICS                                                                                                                                                         | 293.150                    | 61.562                  | 354.712    | 0,38     |       | VIARI                                                     | 21.999     |                    | 20         |
| HIDROGRÀFIC                                                                                                                                                             | 438.800                    | 92.148                  | 530.948    | 0,57     |       | PROTECCIÓ DE SISTEMES                                     | 6.184      |                    | 5          |
| DEPURACIÓ AIGÜES RESID. (*)                                                                                                                                             | 78.949                     | 16.579                  | 95.528     | 0,10     |       | SERVEIS TÈCNICS                                           | 5.863      |                    | 5          |
| INDEMNITZACIONS                                                                                                                                                         | 1.389.000                  | 291.690                 | 1.680.690  | 1,81     |       | HIDROGRÀFIC                                               | 4.388      |                    | 4          |
| ALTRES                                                                                                                                                                  | 219.996                    | 46.199                  | 266.195    | 0,29     |       | DEPURACIÓ AIGÜES RESID. (*)                               |            |                    |            |
| PASSERA                                                                                                                                                                 | 693.840                    | 145.706                 | 839.546    | 0,90     |       | =====                                                     | =====      | =====              | =====      |
| -----                                                                                                                                                                   | -----                      | -----                   | -----      | -----    | ----- | Cost urbanit.(sense IVA)                                  | M2 SUPERF. | Cost m2 €          | Imp (€)    |
| TOTAL DESPESES D'URBANITZACI                                                                                                                                            | 10.127.268                 | 1.922.004               | 11.355.433 | 11,92    |       | -----                                                     | -----      | -----              | -----      |
| -----                                                                                                                                                                   | -----                      | -----                   | -----      | -----    | ----- | EQUIPAMENTS                                               | 5.821      | 0                  | 0          |
| CONSTRUCCIÓ                                                                                                                                                             |                            |                         |            |          |       | ZONA VERDA                                                | 36.342     | 55                 | 1.998.810  |
| LLICÈNCIES I IMPOSTOS (7)                                                                                                                                               | 1.051.992                  | 0                       | 1.051.992  | 1,13     |       | VIARI                                                     | 21.999     | 200                | 4.399.800  |
| HONORA. DE PROJ. I DIR.OBRA (8)                                                                                                                                         | 1.577.988                  | 331.377                 | 1.909.365  | 2,06     |       | PROTECCIÓ DE SISTEMES                                     | 6.184      | 20                 | 123.680    |
| Habitatges lliures                                                                                                                                                      | 4.446.900                  | 933.849                 | 5.380.749  |          |       | SERVEIS TÈCNICS                                           | 5.863      | 50                 | 293.150    |
| HPO                                                                                                                                                                     | 1.976.400                  | 197.640                 | 2.174.040  | 2,34     |       | HIDROGRÀFIC                                               | 4.388      | 100                | 438.800    |
| Oficines i Seveis                                                                                                                                                       | 24.323.400                 | 5.107.914               | 29.431.314 | 31,69    |       | DEPURACIÓ AIGÜES RESID. (*)                               |            |                    | 78.949     |
|                                                                                                                                                                         |                            |                         |            |          |       | INDEMNITZACIONS                                           |            |                    | 1.389.000  |
|                                                                                                                                                                         |                            |                         |            |          |       | PASSERA                                                   | 1.652      | 420                | 693.840    |
|                                                                                                                                                                         |                            |                         |            |          |       | -----                                                     | -----      | -----              | -----      |
| ALTRES DESPESES (9)                                                                                                                                                     | 788.994                    | 165.689                 | 954.683    | 1,03     |       | TOTALS                                                    |            |                    | 8.722.189  |
| -----                                                                                                                                                                   | -----                      | -----                   | -----      | -----    | ----- | =====                                                     | =====      | =====              | =====      |
| TOTAL DESPESES CONSTRUCCIÓ                                                                                                                                              | 34.165.674                 | 6.736.469               | 40.902.143 | 38,25    |       | Costos construcció (Sense IVA)                            |            | COST/M2            | IMPORT     |
| -----                                                                                                                                                                   | -----                      | -----                   | -----      | -----    | ----- |                                                           | M2.CONST.  | (euros)            | (€)        |
| PROMOCI I VENDES                                                                                                                                                        |                            |                         |            |          |       |                                                           |            |                    |            |
| GESTIÓ (10)                                                                                                                                                             | 1.024.970                  | 215.244                 | 1.240.214  | 1,34     |       | Habitatges lliures                                        | 3.294      | 1.350              | 4.446.900  |
| COMERCIALITZACIÓ (11)                                                                                                                                                   | 1.571.922                  | 330.104                 | 1.902.026  | 2,05     |       | HPO                                                       | 2.196      | 900                | 1.976.400  |
|                                                                                                                                                                         |                            |                         |            |          |       | Oficines i Seveis                                         | 24.323     | 1.000              | 24.323.400 |
|                                                                                                                                                                         |                            |                         |            |          |       |                                                           |            |                    | 0          |
| TOTAL DESPESES PROM. I VENDA                                                                                                                                            | 2.596.892                  | 545.347                 | 3.142.240  | 3,38     |       | -----                                                     | -----      | -----              | -----      |
| -----                                                                                                                                                                   | -----                      | -----                   | -----      | -----    | ----- | TOTALS                                                    | 29.813     |                    | 30.746.700 |
| DESPESES FINANCERES (12)                                                                                                                                                | 2.357.883                  | 0                       | 2.357.883  |          |       | =====                                                     | =====      | =====              | =====      |
| -----                                                                                                                                                                   | -----                      | -----                   | -----      | -----    | ----- | Ingressos venda m2 (sense IVA)                            | M2.        | euros/m2           | Imp.(€)    |
| TOTAL DESPESES                                                                                                                                                          | 64.287.677                 | 12.362.212              | 75.956.049 | 82       |       |                                                           |            |                    |            |
| =====                                                                                                                                                                   | =====                      | =====                   | =====      | =====    | ===== | Habitatges lliures                                        | 3.294      | 4.000              | 13.176.000 |
| INGRESSOS                                                                                                                                                               |                            |                         |            |          |       | HPO                                                       | 2.196      | 2.100              | 4.611.600  |
| Habitatges lliures                                                                                                                                                      | 13.176.000                 | 1.317.600               | 14.493.600 |          |       | Oficines i Seveis                                         | 24.323     | 2.500              | 60.808.500 |
| HPO                                                                                                                                                                     | 4.611.600                  | 184.464                 | 4.796.064  |          |       | -----                                                     | -----      | -----              | -----      |
| Oficines i Seveis                                                                                                                                                       | 60.808.500                 | 12.769.785              | 73.578.285 |          |       | TOTAL                                                     | 29.813     | 2.636.268          | 78.596.100 |
| INGRESSOS FINANCERS                                                                                                                                                     | 0                          | 0                       | 0          |          |       |                                                           |            |                    |            |
| -----                                                                                                                                                                   | -----                      | -----                   | -----      | -----    | ----- | Costos unitaris en euros (Sense IVA)                      |            | M2. EDIFIC.        | PERCENT.   |
| TOTAL INGRESSOS                                                                                                                                                         | 78.596.100                 | 14.271.849              | 92.867.949 | 100      |       |                                                           |            |                    |            |
| =====                                                                                                                                                                   | =====                      | =====                   | =====      | =====    | ===== | SÒL                                                       |            | 504.470            | 23         |
| IVA RESIDUAL                                                                                                                                                            |                            | -1.909.637              |            |          |       | URBANITZACIÓ                                              |            | 339.688            | 16         |
| =====                                                                                                                                                                   | =====                      | =====                   | =====      | =====    | ===== | CONSTRUCCIÓ                                               |            | 1.145.984          | 53         |
| RESULTAT NET                                                                                                                                                            | 14.308.423                 |                         | 15.002.263 |          |       | PROMOCIÓ                                                  |            | 87.105             | 4          |
| =====                                                                                                                                                                   | =====                      | =====                   | =====      | =====    | ===== | FINANCERS                                                 |            | 79.088             | 4          |
| MARGE SOBRE VENDES                                                                                                                                                      | 18,21                      |                         | 16,15      |          |       | -----                                                     | -----      | -----              | -----      |
| =====                                                                                                                                                                   | =====                      | =====                   | =====      | =====    | ===== | TOTAL                                                     |            | 2.156.335          | 100        |
| Notes :(*) El cost de la depuració en zones d'activitat econòmica és l' equivalent al de 50 habitants/ha . Neta per 750 . ACA TES/94/2017 més 3 HE per habitatge lliure |                            |                         |            |          |       |                                                           |            |                    |            |
| (1) Es parteix d'un preu del sòl de                                                                                                                                     | 4,87                       | euros/pm2 sup.bruta sòl |            |          |       | (7) S'estimen en un 4% del cost total de la construcció   |            |                    |            |
| (2) Es consideren un 2% del preu del sòl                                                                                                                                |                            |                         |            |          |       | (8) S'estimen en un 6% del cost total de la construcció.  |            |                    |            |
| (3) Es consideren un 1% del preu del sòl.                                                                                                                               |                            |                         |            |          |       | (9) S'estimen en un 3% del cost total de la construcció   |            |                    |            |
| (4) S'estimen en un 4% del cost total d'urbanització(sense indemnitzacions)                                                                                             |                            |                         |            |          |       | (10) S'estimen en un 3% del cost total de la construcció. |            |                    |            |
| (5) S'estimen en un 5% del cost total d'urbanització(sense indemnitzacions9                                                                                             |                            |                         |            |          |       | (11) S'estimen en un 2% del ingressos totals per vendes   |            |                    |            |
| (6) S' estimen en un 3% del cost total d' urbanització menys llicencies i honoraris                                                                                     |                            |                         |            |          |       | (12) S'estimen en un 3% dels ingressos totals por vendes. |            |                    |            |