



ANUNCI

Exp. X2019000335

El Ple municipal, en sessió celebrada el 19 de desembre de 2020, , va resoldre les al·legacions interposades i va aprovar definitivament el Pla de Millora Urbana de la parcel·la situada a l'Avinguda Gaietana 13-17, d'Alella, promogut per la mercantil VIVENDES CONFORTABLES ALELLA S.L.

Havent-se remès el referit Pla a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, a l'efecte d'informació, coordinació i arxiu, segons s'estableix en l'article 88 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, es fa pública la seva aprovació definitiva.

Es posa de manifest que la seva normativa es pot consultar directament al departament d'urbanisme de l'Ajuntament i a través de la pàgina web www.alella.cat

NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS.

CAP. 1.- DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Objecte i marc

1. Les presents normes urbanístiques son part integrant del "Pla de Millora Urbana de la parcel·la situada a l'avinguda Gaietana núm. 13-17 d'Alella" per la modificació d'edificabilitat i us permesos al POUM municipal per una parcel·la de les característiques.
2. El PMU té com objectiu definir l'ordenació urbanística de la parcel·la de la que és objecte aquest pla. La parcel·la s'acollirà a la normativa d'edificació residencial plurifamiliar amb divisió horitzontal per a cada habitatge i amb elements comuns.
3. L'àmbit territorial del PMU es la parcel·la cadastral núm. 1730056DF4913S0001KA del municipi d'Alella, que encara té al seu interior un habitatge i diverses construccions auxiliars i està qualificada pel POUM com a zona de Ciutat Jardí clau 13b1 en la que es pretén edificar un bloc d'habitatges plurifamiliar de planta baixa i dues plantes pis per allotjar 12 habitatges, alineat a carrer.
4. El PMU s'empara a la normativa vigent, en concret al Pla General municipal vigent, el Text Refós de la Llei d'Urbanisme aprovat per Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost i el Reglament de la Llei d'Urbanisme aprovat per Decret 305/2006, del 18 de juliol.
5. El PMU s'ajusta al POUM vigent al municipi d'Alella i les seves NNUU. Tot el que no estigui previst en aquest PMU serà d'aplicació en les NNUU del POUM i en



normatives vigents sobre edificació, habitatge, indústria, estètica i medi ambient.

Article 2. Comissió tècnica

Segons marca el DL 1/2010, del 3 d'agost de la Generalitat de Catalunya correspon als Ajuntaments l'aprovació dels plans de millora urbana que afecten al seu terme municipal i que són promoguts d'acord amb les determinacions d'un pla d'ordenació urbanística municipal o d'un programa d'actuació urbanística municipal.

Article 3. Contingut

3.1 D'acord amb el disposat per l'article 66.1 en relació al 66 del TRLU 1/2010, de 3 d'agost, el PMU, s'integra dels diferents documents:

I.- MEMÒRIA JUSTIFICATIVA: DE LA INFORMACIÓ I DE L'ORDENACIÓ

II.- NORMES REGULADORES

III.- AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

IV.- PLA D'ETAPES

V.- INFORME MEDIAMBIENTAL

VI.- MOVILITAT GENERADA

VII.- DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

Plànols informatius, Plànols normatius, Plànols de l'avantprojecte d'edificació (no vinculants)

3.2 Té caràcter normatiu les Normes reguladores i els plànols així qualificats.

Aquestes Normes estableixen els paràmetres, que es recullen en el CAP. III – EDIFICACIÓ I US DEL SÒL, article 9 i següents.

Article 4. Obligatorietat

Les determinacions normatives del PMU, obliguen per igual a l'administració i als particulars i a totes les actuacions i intervencions en el seu àmbit, públics o privats, provisionals o definitius, han de complir les mateixes.

Article 5. Interpretació

1. Aquestes normes s'interpreten atenent al seu contingut i als objectius i finalitats del PMU expressats a la Memòria i de conformitat amb el disposat al capítol II del títol II del codi civil.



2. Aquestes normes s'interpreten segons el previst a l'article 10 i la resta de la legislació d'aplicació amb respecte del text refós de la Llei d'Urbanisme Catalana aprovat per Decret Llei 1/2010 del 3 d'agost, considerant les modificacions introduïdes en la Llei 3/2012 del 22 de febrer.

Article 6. Modificació

Les previsions d'aquest PMU podran ser modificades, prèvia justificació, seguint els mateixos tràmits que per a la seva formulació i aprovació, d'ofici o a petició dels interessats, segons preveu la legislació vigent.

Article 7. Règim general. Drets

1. El PMU, segons les NNUU del POUM d'Alella, estableix a favor dels propietaris els següents drets:

1.1. Materialitzar l'edificabilitat equivalent a un coeficient de 1,2 m²sol/m² sòl corresponents a la zona ciutat jardí clau 13a per parcel·les superiors a 1.200 m².

1.2. Materialitzar un increment de l'edificabilitat equivalent a un coeficient net de 0,4 m²st/m² sòl que correspon a passar de 0,8 m²st/m² sòl per a habitatges unifamiliars aïllats a 1,2 m²st/m² sòl per a un bloc d'habitatges plurifamiliar en règim de propietat horitzontal amb elements comuns.

Article 8. Projecte d'urbanització de la zona verda

El projecte d'execució del bloc d'habitatges plurifamiliar tindrà que definir la urbanització exterior. Quedarà suficientment descrita les zones verdes projectades arribant a complir la normativa de l'enjardinament d' almenys un 60% de la parcel·la lliure d'edificació, és a dir 574,55m² com a mínim.

CAP. 2.- EDIFICACIÓ I USOS DEL SÒL

Article 9. Objecte

Aquest capítol té com objectiu regular l'edificació, us i obres possibles a l'àmbit del Pla de Millora Urbana. Per a tal fi es defineixen els paràmetres relatius a l'activitat urbanística.

Article 10. Subzones i sistemes

La parcel·la privada resultant del PMU està en la zona de Ciutat Jardí amb clau 13b1 per ús residencial tipologia de bloc plurifamiliar per tractar-se d'una parcel·la superior als 1.200m².

Article 11. Conceptes bàsics



Als efectes de regulació de les diferents zones que estableix el Pla de Millora Urbana, els següents conceptes s'entendran definits al reflectit de les NNUU del POUM:

- Parcel·la
- Solar
- Planta baixa
- Planta soterrani
- Planta pis
- Elements tècnics de les instal·lacions
- Cossos o elements sortints
- Ventilació, il·luminació i patis

Tots els paràmetres no regulats a la normativa del PMU es regularan d'acord amb la normativa del POUM per la qualificació ciutat jardí, clau 13.

Article 12. Condicions d'edificabilitat

Quadre que defineix les condicions d'edificabilitat

Fitxa Urbanística	PMU
Ordenació	Edif. Aïllada
Tipologia	Plurifamiliar
Parcel·la	1.595,99m ²
Façana	Mín. 18m
Edificabilitat neta	1,20m ² /m ² s
Ocupació màxima (40% sòl)	638,40m ²
Edificabilitat màxima	1.915,19m ²
Densitat neta màx.	12 habitatges
Parcel·la enjard. mín (60% del sòl lliure)	574,55m ²
Nombre plantes	PB+2
Alçada regulada. Forjat superior	9,70m
Separacions mínimes carrer i verda (mín.)	3m.
A veïns	4m.
(mín.)	
Edificació auxiliar màx.	25m ²
Dotació aparcament per habitatge (mín.)	18
Ocupació màxim subsòl (50%)	798,00m ²
Usos admesos	Plurifamiliar

A més,

1. La coberta serà mixta plana i inclinada.
2. A la coberta plana privativa, no s'admetrà la implantació d'elements lleugers fixes o desmuntables tipus casetes de fusta, pèrgola o similars, solament s'admetran tendalls



penjats de façana.

3. Els elements tècnics a situar per sobre de les cobertes inclinades, no sobresortiran més de 1,5m sobre el carener, i si son privatis es retiraran més de 3m dels habitatges veïns, i es regiran d'acord amb la normativa del POUM per edificació aïllada, clau 13, en compliment de l'article 110.

4. L'edificació estarà concebuda com una unitat de projecte.

5. L'edificació prevista no té usos compatibles.

6. No s'admet la construcció de cossos tancat a les terrasses i als porxos exteriors.

CAP. 3.- INFRAESTRUCTURES

Article 13. Infraestructures

La parcel·la privada resultant del PMU no pertany a ningun sistema general del POUM, ja que es tracta d'una parcel·la ja urbanitzada de sòl urbà edificable sense carències d'urbanització

Les infraestructures i majors dotacions de serveis que requereixi el present PMU aniran a càrrec del promotor, inclòs un possible Centre de Distribució elèctrica, CD, que pogués precisar-se. En aquest cas, el CD anirà adossat a l'edificació auxiliar i amb ella, pot superar els 25 m² d'edificació auxiliar permesa.

CAP. 4.-GESTIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA

Article 14. Gestió del PMU

1. Avaluació econòmica i financera. El PMU no afecta a les finances municipals i totes les despeses derivades de la seva implantació aniran a càrrec del promotor.

2. Pla d'etapes. El PMU es desenvoluparà en 4 anys.

3. En tractar-se d'una parcel·la única amb cessió de sol, es presentarà un projecte de reparcel·lació.

4. No existeixen reallotjaments ni relocalitzacions.

5. En quant a la regulació del Polígon d'actuació urbanística:

- *El promotor es farà càrrec de la urbanització*
- *El projecte de reparcel·lació calcularà l'increment d'aprofitament del sector, en aplicació de l'article 238.1 de la normativa del POUM.*

Alella, 2 de juny de 2020

El secretari general,

Félix-José Valdés Conde