



## ANUNCI

El Ple municipal, en sessió celebrada el 31 de maig de 2018, va aprovar definitivament el Pla de Millora Urbana de la parcel·la situada entre l'avda. Badalona, 17 i l'avda. Barcelona, 49-53, promogut per Real Estate Greencity Company, S.A.

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](http://www.alella.cat)

### **NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS.**

#### CAP. 1.- DISPOSICIONES GENERALES

##### **Artículo 1. Objeto i marco**

1. Las presentes normas urbanísticas son parte integrante del "Plan de Mejora Urbana de la Parcela situada entre la Avenida Badalona y Barcelona de Alella" para la modificación de edificabilidad y uso permitidas en el POUM municipal para una parcela de las características.
2. El PMU tiene como objetivo definir la ordenación urbanística de la parcela de la que es objeto este plan. La parcela se acojerá a la normativa de edificación residencial plurifamiliar con división horizontal para cada vivienda y con elementos comunes.
3. El ámbito territorial del PMU es la parcela catastral nº 1826001DF4912N0001DO del municipio de Alella, libre de edificación y calificada por el POUM como zona de Ciudad Jardín clave 13b1 en la que se pretende edificar un bloque de viviendas plurifamiliar de planta baja y dos pisos para alojar 11 viviendas.



4. El PMU se ampara en la normativa vigente, en concreto al Plan General municipal vigente, el Texto refundido de la Ley de urbanismo "Text refós de la Llei d'Urbanisme" aprobado por Decreto legislativo 1/2010, del 3 de agosto, y el "Reglament de la Llei d'Urbanisme" aprobado por Decreto 305/2006, del 18 de julio.
5. El PMU se ajusta al POUM vigente en el municipio de Alella y sus NNUU. Todo lo que no esté previsto en este PMU será de aplicación lo previsto en las NNUU del POUM y en normativas vigentes sobre edificación, vivienda, industria, estética y medio ambiente.

## **Artículo 2. Comisión técnica**

Según marca la DL 1/2010, del 3 de agosto de la Generalitat Catalana corresponde a los Ayuntamientos la aprobación de los planes de mejora urbana que afectan a su término municipal y que son promovidos de acuerdo con las determinaciones de un plan de ordenación urbanística municipal o de un programa de actuación urbanística municipal.

## **Artículo 3. Contenido**

3.1 De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 66.1 en relación al 66 del TRLU 1/2010, de 3 de agosto, el PMU, se integra de los diferentes documentos:

- I.- Memoria justificativa: de la información y de la ordenación.
- II.- Normas reguladoras.
- III.- Evaluación económica y financiera.
- IV.- Plan de etapas.
- V.- Informe medioambiental
- VI.- Movilidad generada
- VII.- Documentación gráfica:

Planos informativos, Planos normativos, Planos del anteproyecto de edificación (no vinculantes).

3.2 Tienen carácter normativo las Normas reguladoras y los Planos así calificados.



Estas normas establecen los parámetros, que se recogen en el CAP III-**EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO**, artículo 9 y s.s.

#### **Artículo 4. Obligatoriedad**

Las determinaciones normativas del PMU, obligan por igual a la administración y a los particulares: y todas las actuaciones e intervenciones en su ámbito, públicas o privadas, provisionales o definitivas, han de cumplir las mismas.

#### **Artículo 5. Interpretación**

1. Estas normas se interpretan atendiendo a su contenido y los objetivos y finalidades del PMU expresados en la Memoria y de conformidad con lo dispuesto en el capítulo II del título II del código civil.
2. Estas normas se interpretan según lo previsto en el artículo 10 y el resto de la legislación de aplicación con respecto del texto refundido de la Ley de Urbanismo Catalana aprobado por Decreto Ley 1/2010 del 3 de agosto, considerando las modificaciones introducidas en la Ley 3/2012 del 22 de febrero.

#### **Artículo 6. Modificación**

Las previsiones de este PMU podrán ser modificadas, previa justificación, siguiendo los mismos trámites que para su formulación y aprobación, de oficio o a petición de los interesados, según prevé la legislación vigente.

#### **Artículo 7. Régimen general. Derechos.**

1. El PMU, según las NNUU del POUM de Alella, establece a favor de los propietarios los siguientes derechos:
  - 1.1 Materializar la edificabilidad equivalente a un coeficiente de 1,2 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl correspondientes a la zona ciudad jardín clave 13b1 para parcelas superiores a 1.200m<sup>2</sup>.



1.2 Materializar un incremento de la edificabilidad equivalente a un coeficiente neto de 0,4 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s que corresponde a pasar de 0,8 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s para viviendas unifamiliares aisladas a 1,2 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s para bloque de viviendas plurifamiliar en régimen de propiedad horizontal con elementos comunes mediante la aprobación de la reparcelación por el ayuntamiento.

## **Artículo 8. Proyecto de urbanización de la zona verde.**

El proyecto de ejecución del bloque de viviendas deberá definir la urbanización exterior. Quedará suficientemente descrito las zonas verdes proyectadas llegando a cumplir la normativa de ajardinamiento de al menos un 60% de la parcela libre de edificación es decir 516 m<sup>2</sup>.

## CAP. 2.- EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO

### **Artículo 9. Objeto**

Este capítulo tiene como objetivo regular la edificación, uso y obras posibles en el ámbito del Plan de Mejora Urbana. Para tal fin se definen los parámetros relativos a la actividad urbanística.

### **Artículo 10. Subzonas y sistemas**

Todo el ámbito del PMU está en la zona de Ciudad Jardín con clave 13b1 para uso residencial tipología de bloque plurifamiliar por tratarse de una parcela superior a los 1.200m<sup>2</sup>.

### **Artículo 11. Conceptos Básicos**

A los efectos de regulación de las diferentes zonas que establece el "Pla de Millora Urbana", los siguientes conceptos se entenderán definidos en lo dicho de las NNUU del POUM:

- Parcela
- Solar
- Planta Baja
- Planta Subterránea
- Planta Piso



- Elementos técnicos de las instalaciones
- Cuerpos o elementos salientes
- Ventilación, iluminación y patios.

## Artículo 12. Condiciones de edificabilidad

Cuadro que define las condiciones de edificabilidad:

(añadida una línea en alçada reguladora i rasant sobre terreno natural para que quede más explícito).

FICHA URBANÍSTICA	PMU	prop. ANTEPROYECTO	cumple
Ordenació:	Edificació aïllada	Edificació aïllada	✓
Tipologia:	Plurifamiliar	Plurifamiliar	✓
Parcel.la mínima:	1.433,92 m <sup>2</sup>	1.433,92 m <sup>2</sup>	✓
Façana mínima:	98 m	98 m	✓
Edificabilitat neta	1,20 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	1,18 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	✓
<i>Ocupació màxima (40% sol)</i>	573,57 m <sup>2</sup>	565,48 m <sup>2</sup>	✓
<i>Ocupación máxima (PB+2)</i>	1.719,84 m <sup>2</sup> t	1696,44 m <sup>2</sup> t	✓
<i>Densitat neta màxima</i>	11 viv	11 viv	✓
Parcel.la enjardinada mín (60% sol lliure)	516,37 m <sup>2</sup>	517,16 m <sup>2</sup>	✓
Nombre de plantes	PB +2	PB +2	✓
Alçada reguladora <i>forjat superior</i>	9,7 m	9,7 m	✓
<i>rasant pl. baixa sobre terreny nat.</i>	1,30 m	1,30 m	✓
Separacions mínimes <i>a carrer i z.verdes</i>	3 m	3 m o més	✓
<i>o veïns</i>	4 m	4 m o més	✓
Edificació auxiliar máx.	25 m <sup>2</sup> /Viv	0 m <sup>2</sup>	✓
Dotació aparcament <i>per habitatge</i>	17 ut	19 ut	✓
<i>ocupación máxima subsol (50%)</i>	716,96 m <sup>2</sup>	636 m <sup>2</sup>	✓
Usos admesos	Plurifamiliar	Plurifamiliar	✓

Además,

1. Cubierta plana será comunitaria. No se admite la cubierta privativa, ni la implantación en ella de elementos ligeros ni desmontables.
2. Los elementos técnicos a situar por encima de las cubiertas inclinadas, no sobresaldrán más de 1,5 m sobre la cumbrera, y si son privativas se retirarán más de 3 m de las viviendas vecinas. En todo caso se atenderán a la normativa subsidiaria del POUM.
3. La edificación estará concebida como una unidad de proyecto y se ejecutará en una sola fase.



4. La edificación prevista no tiene usos compatibles.

### CAP. 3.- INFRAESTRUCTURAS

#### **Artículo 13. Infraestructuras**

El ámbito y parcela objeto del PMU no pertenece a ningún sistema general del POUM, ya que se trata de una parcela ya urbanizada de suelo urbano edificable sin carencias de urbanización.

Las infraestructuras y mayores dotaciones de servicios que requiera el presente PMU irán a cargo del promotor, incluido un posible Centro de Distribución eléctrica, CD, que pudiera precisarse. En este caso el CD irá adosado a la edificación auxiliar y con ella, puede superar los 25 m<sup>2</sup> de edificación auxiliar permitida.

### CAP. 4.- GESTIÓN DEL PLAN DE MEJORA URBANA

#### **Artículo 13. Gestión del PMU**

1. Evaluación económica y financiera. El PMU no afecta a las finanzas municipales y todos los gastos derivados de su implantación irán a cargo del promotor.
2. Plan de etapas. El PMU se desarrollará en 4 años.
3. En relación al artículo 238.1 del POUM se ha de redactar un Proyecto de reparcelación del polígono delimitado en el plano I03 correspondiente a la parcela objeto del PMU, todo ello debido al aumento opcional de edificabilidad de 0,8 a 1,2 (ver 1.2.2)
4. EL polígono corresponde a una parcela única con un único propietario, así que se desarrollará por el sistema de reparcelación por compensación básica.



AJUNTAMENT D'ALELLA

No existen realojos ni relocalizaciones ya que la parcela se encuentra actualmente libre de edificaciones

Alella, 12 de juliol de 2018

El secretari general,  
Félix-José Valdés Conde