

PLA DE MILLORA URBANA DE PARCEL·LA SITUADA AL CARRER DE LA VINYA 4-6 D'ALELLA

**PLA DE MILLORA URBANA DE LA PARCEL·LA SITUADA AL C/ DE LA VINYA, 4-6 D'ALELLA**

**Promotor:** HABITATLAND, SL

**Arquitecte redactor:** Jaume Coll i Fulcarà COLL I FULCARÀ ARQUITECTES, SLP

**Document modificat a 11 d'octubre de 2021**

## ÍNDEX

### 1. MEMÒRIES

#### 1.1. MEMÒRIA INFORMATIVA

1.1.1. OBJECTIU DEL PLA DE MILLORA URBANA

1.1.2. ÀMBIT I ESTAT ACTUAL DEL PLA DE MILLORA URBANA

1.1.3. AGENTS INTERVINENTS

1.1.4. PLANEJAMENT VIGENT

#### 1.2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

1.2.1. OBJECTIU I PROCEDÈNCIA DE LA REDACCIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA

1.2.2. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

#### 1.3. MEMÒRIA DE L'EXECUCIÓ I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

#### 1.4. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE LA MOBILITAT

#### 1.5. MEMÒRIA AMBIENTAL - INFORME AMBIENTAL

#### 1.6. PLA D'ETAPES

### 2. NORMES URBANÍSTIQUES

### 3. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

3.1. PLÀNOLS NORMATIUS del PMU

3.2. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ D'AVANTPROJECTE (no vinculants)

### 4. ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)

## 1. MEMÒRIES

### 1.1. MEMÒRIA INFORMATIVA

#### 1.1.1. OBJECTE

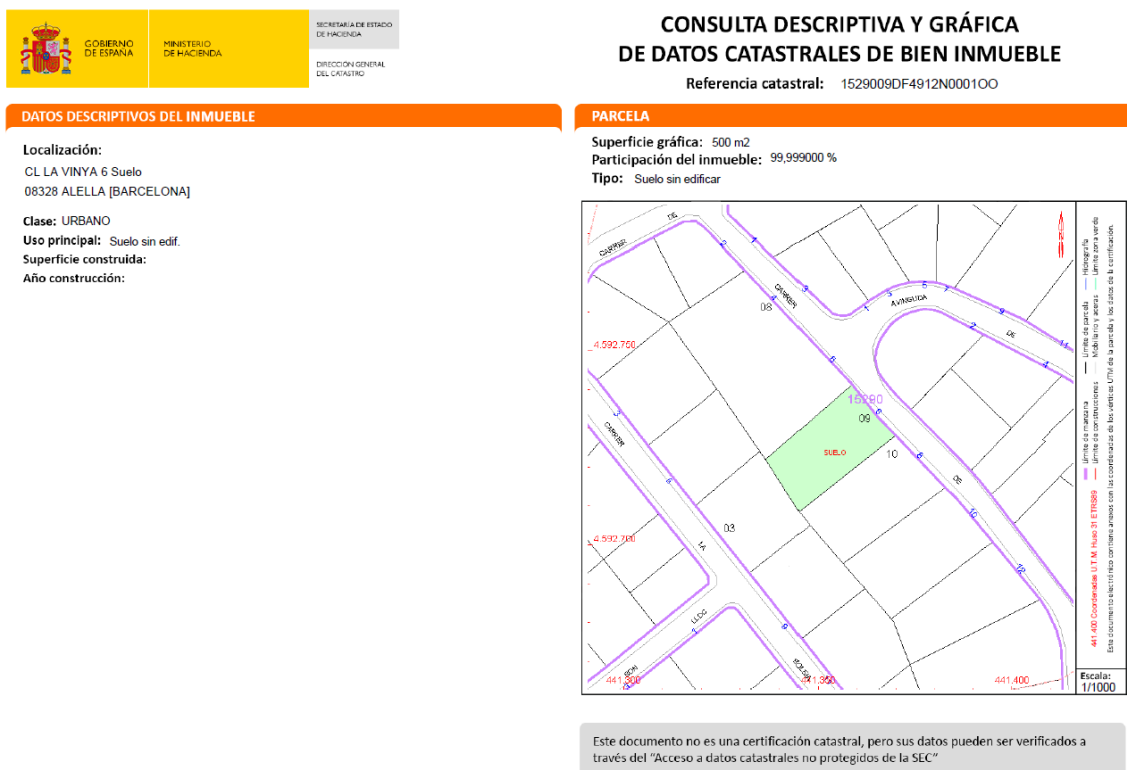
L'objecte d'aquest Pla de Millora és dur a terme l'ordenació de volums de la parcel·la situada al Carrer de La Vinya, núm. 4-6 d'Alella i ratificar aquesta ordenació amb la tramitació corresponent d'acord amb la legislació vigent.

#### 1.1.2. ÀMBIT I ESTAT ACTUAL


L'àmbit d'actuació d'aquest Pla de Millora Urbana es defineix amb la parcel·la número 4-6 del carrer de La Vinya, 4-6 del municipi d'Alella. Aquesta parcel·la es objecte d'una recent agrupació de dues parcel·les, la del C/de La Vinya, 4 i C/de la Vinya, 6.

Tot i que registralment consta com a una única parcel·la amb una superfície de 1.595,88 m2, segons aixecament topogràfic recent, cadastralment les fitxes son:

Ref. 1529009DF4912N000100



Ref. 1529008DF4912N0001MO



GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA  
SECRETARÍA DE ESTADO DE FISCALÍA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: **1529008DF4912N0001MO**

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

**Localización:**  
CL LA VINYA 4  
08328 ALELLA [BARCELONA]

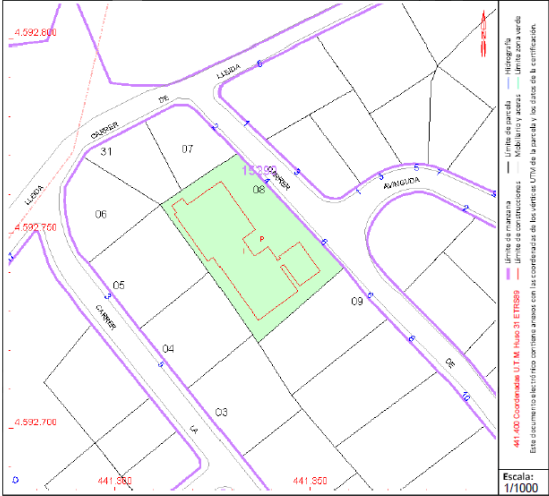
**Clase:** URBANO  
**Uso principal:** Sanidad, Benefic  
**Superficie construida:** 510 m2  
**Año construcción:** 2000

**Construcción**

Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m²
SANIDAD		60
SANIDAD		175
SANIDAD		50
SANIDAD	1/00/03	225

**PARCELA**

**Superficie gráfica:** 1.098 m2  
**Participación del inmueble:** 99,999900 %  
**Tipo:** Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

La parcel·la limita a nord-est amb el C/La Vinya, amb una longitud de 56,18 m; a sud-est limita amb la finca del C/La Vinya, 8 amb una longitud de 31,77 m; a sud-oest limita amb les parcel·les del C/La Soleia, 3, 5 i 7, amb una longitud de 58,80 m i a nord-oest limita amb les finques del C/Lleida, 13 i 15, amb una longitud de 24,02 m. Es tracta d'una parcel·la amb forma trapezoidal, més ample a sud que a nord i amb un pendent descendent cap a carrer.

A més a més, el límit de la parcel·la al C/La Vinya, té un pendent corresponent al de la pròpia rasant del carrer, amb un desnivell total del mateix de 4,87m.



Fotografia estat actual façana C/de la vinya (previ a l'enderroc de l'edificació existent en la parcel·la)



### 1.1.3. AGENTS INTERVINENTS

#### **Promotor de PMU**

Nom: HABITATLAND, SL

NIF: B01627959

Adreça: C/Almogàvers, 180 1r

08018 Barcelona

Representant: Joan Casas Pardo

DNI: 35106350R

#### **Equip redactor del Pla de Millora Urbana**

Nom: COLL I FULCARÀ ARQUITECTES, SLP

NIF: B17868878

Adreça: c/ Cooperativa, 75. 08302 MATARÓ (Barcelona)

Representant: Jaume Coll Fulcarà, arquitecte col·legiat 37758/9 pel Col·legi Oficial d'Arquitectes de Catalunya, amb DNI 40463202S

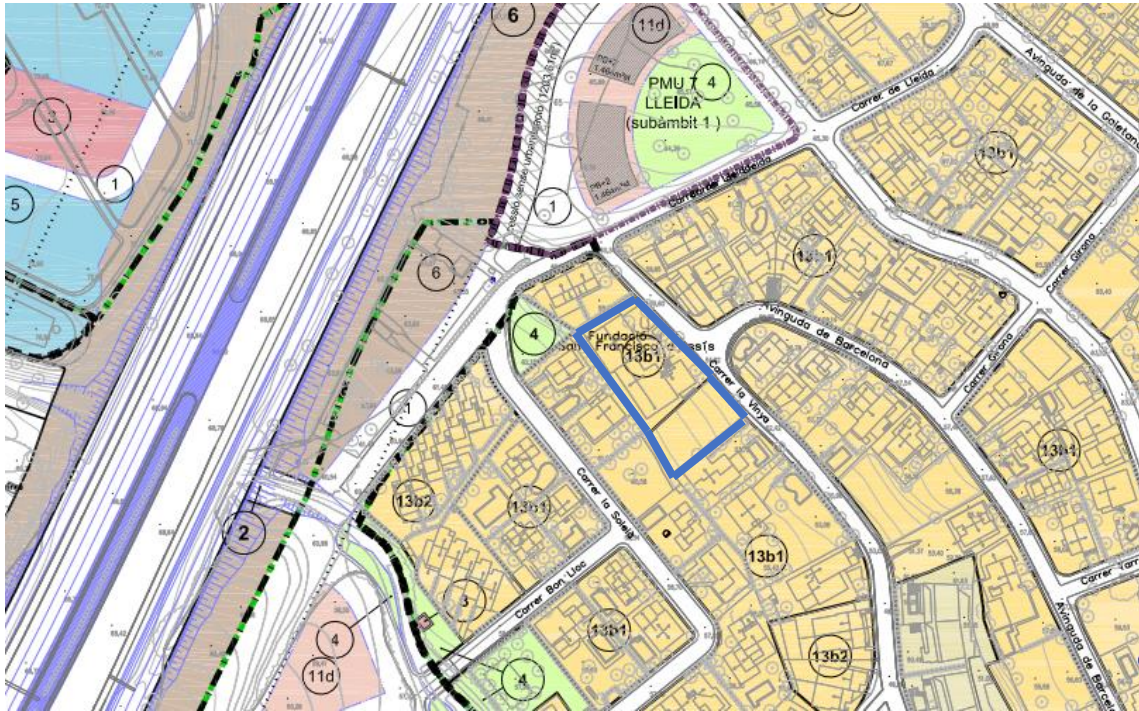
### 1.1.4. PLANEJAMENT VIGENT

El planejament vigent en aquesta parcel·la és el Pla d'Ordenació Urbana Municipal, POUM, d'Alella, aprovat definitivament el 16 de juliol de 2014 per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona i publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm. 6764 el dia 4 de desembre de 2014.

Els terrenys inclosos en aquesta figura de planejament tenen la consideració de sòl urbà i estan qualificats de Zona Ciutat Jardí. Intensiva unifamiliar aïllada (Clau 13b1).

D'acord amb la qualificació urbanística abans indicada els paràmetres urbanística d'aplicació a la qualificació 13b1 poden ser lleugerament diferents en funció de les característiques de la parcel·la. La regulació específica de tots els paràmetres s'estableix als articles 235 a 241 de la normativa del POUM.

Les condicions d'edificació estan en funció de si són parcel·les de 200 m<sup>2</sup> a 1200 m<sup>2</sup> o si són parcel·les iguals o superiors a 1.200 m<sup>2</sup>. A les parcel·les iguals o superiors a 1.200 m<sup>2</sup>, com la del present PMU, s'admet la tipologia d'edificació plurifamiliar amb regulació específica mitjançant la tramitació d'un Pla de millora urbana.



Plànol d'ordenació del POUM. P5.8

## Paràmetres d'ordenació del sòl (art. 235-141 del POUM d'Alella)

### Article 235. Definició, objectius i àmbit.

L'objectiu del POUM és el manteniment de les característiques de la parcel·lació i de l'edificació existents en els diferents teixits de ciutat jardí consolidats, però no es descarta que en el futur es produeixi la transformació d'alguns d'aquests àmbits a tipologies i models més sostenibles que permetin la millora de la qualitat urbana i de les infraestructures d'aquests teixits.

La qualificació "Ciutat jardí" clau 13 està assignada a àmbits de sòl urbà consolidat on l'ordenació és el model ciutat jardí de baixa densitat.

L'ús predominant i principal en aquest àmbit és el d'habitatge, també s'hi admeten altres usos principals que permeten la diversificació d'usos dins el teixit urbà, sempre i quan siguin compatibles amb l'ús d'habitatge predominant. Tots els usos principals també poden establir-se com a complementaris.

Les edificacions podran ser de tipologia unifamiliar o plurifamiliar. El POUM no qualifica parcel·les de tipologia plurifamiliar en ciutat jardí amb la qualificació 13a, malgrat tot, a la normativa es manté la qualificació 13a ja existent al Pla general aprovat l'any 1987. La qualificació 13a es manté en previsió de futures transformacions urbanes on es pugui implantar la tipologia plurifamiliar. La normativa del POUM tampoc estableix una regulació específica solament estableix alguns criteris generals per alguns supòsits, les regulacions específiques de la qualificació 13a i les subclaus que es puguin derivar ja les establirà el planejament que s'aprovi, PMU o modificació de POUM.

Finalment, es planteja la conversió progressiva de la parcel·la mínima de ciutat jardí de 200 m<sup>2</sup> a 400 m<sup>2</sup>, fet pel qual no s'admet la segregació de parcel·les de les quals les superfícies resultants siguin inferiors a 400 m<sup>2</sup>. Malgrat tot, s'admet la construcció de parcel·les inferiors amb aquesta superfície si han estat inscrites al registre abans de la data d'aprovació definitiva del POUM.

En la qualificació "Ciutat jardí" clau 13, el POUM estableix les següents subzones:

- Ciutat jardí intensiva.

13a. Intensiva plurifamiliar.

**13b1 Intensiva unifamiliar aïllada.**

13b2 Intensiva unifamiliar agrupada.

- Ciutat jardí semiintensiva.

13c1 Semiintensiva unifamiliar aïllada - tipus II

13c2 Semiintensiva unifamiliar agrupada.

- Ciutat jardí extensiva.

13d1 Extensiva unifamiliar aïllada tipus I.

13d2 Extensiva unifamiliar aïllada tipus II.

#### Article 236. Sistema d'ordenació.

Els paràmetres de la qualificació "Ciutat jardí intensiva plurifamiliar" clau 13a s'establiran en cadascun dels planejaments futurs que regulin la seva implantació, aquesta normativa no en determina cap.

La tipologia edificatòria de la qualificació "Ciutat jardí" clau 13 en la resta de subclaus urbanístiques és la d'edificació unifamiliar, ja sigui en les modalitats d'aïllada o en filera. La segona diferenciació important entre els models de qualificació de les diferents subclaus fa referència a l'edificabilitat neta, la densitat d'habitatges, la mida de parcel·la mínima, i l'ocupació del sòl, els quals determinen teixits intensius, semi intensius i extensius.

Les característiques principals d'aquests teixits en relació a cadascuna de les subclaus són les següents:

Ciutat jardí intensiva.

1. 13a Intensiva plurifamiliar.

Qualificació urbanística assignada a les parcel·les amb edificació existent de tipologia unifamiliar aïllada. L'objectiu de la qualificació és establir unes condicions transitòries per aquestes edificacions que estaran en volum disconforme perquè la tipologia admesa pel planejament és la d'edificació plurifamiliar aïllada.

**2. 13b1 Intensiva unifamiliar aïllada.**

**Qualificació que contempla la tipologia d'edificació plurifamiliar aïllada tal i com ja preveia el Pla general de 1987 amb la qualificació 13a, ordenació en ciutat jardí intensiva. S'estableix alguns ajustos de paràmetres per evitar l'excessiva densificació física i volumètrica del barri. No s'admet segregacions de parcel·les per sota de 400 m<sup>2</sup> de superfície.**

3. 13b2 Intensiva unifamiliar agrupada.

Qualificació que contempla la tipologia d'edificació unifamiliar en filera d'edificacions ja existents dins una ordenació en ciutat jardí intensiva, en la qual, es mantenen tots els paràmetres de les llicències de les edificacions existents.

Ciutat jardí semiintensiva.

4. 13c1 Semiintensiva unifamiliar aïllada

Qualificació amb edificació unifamiliar aïllada per parcel·les de superfície mínima de 500 m<sup>2</sup>.

5. 13c2 Semiintensiva unifamiliar agrupada.

Qualificació amb edificació unifamiliar en filera per parcel·les de superfície mínima de 500 m<sup>2</sup> s'admet l'agrupació de cases en un únic edifici d'un màxim de 6 habitatges i 40 metres de façana d'edificació, respectant la regulació la resta de paràmetres urbanístics de la zona 13c1.

Ciutat jardí extensiva.

7. 13d1 Extensiva unifamiliar aïllada

Ordenació de ciutat jardí en baixa densitat amb parcel·les de superfície mínima de 800 m<sup>2</sup>

8. 13d2 Extensiva unifamiliar aïllada

Ordenació de ciutat jardí en baixa densitat amb parcel·les de superfície mínima de 2.000 m<sup>2</sup>

Els paràmetres bàsics per l'ordenació i regulació de la qualificació "Ciutat jardí", clau 13 són: l'índex d'edificabilitat neta, l'ocupació de la parcel·la, les separacions a l'indars, l'alineació o reculada de l'edificació respecte del carrer, el punt d'aplicació de l'alçada reguladora, el nombre de plantes i els usos.

La regulació gràfica d'alineacions i rasants de les parcel·les respecte de la parcel·la s'estableix en detall als plànols P5 "Qualificació de sòl urbà i urbanitzable" a escala 1/2000.

Article 237. Condicions de parcel·lació.

Els paràmetres i disposicions comuns de parcel·lació de les subzones de sòl "Ciutat jardí" clau 13, no regulades per paràmetres particulars en aquest article i els següents s'estableixen de forma genèrica als articles del Capítol 2 del Títol II "Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús".

Els paràmetres particulars de parcel·lació de cadascuna de les subzones "Ciutat jardí" clau 13, en sòl urbà, són:

- Parcel·la mínima, front o façana mínima de parcel·la: Segons articles 67 i 68 Títol II

Subzona	Parcel·la mínima	Façana mínima
<b>13b1 Intensiva unifamiliar aïllada</b>	<b>400 m<sup>2</sup> (1)</b>	<b>18 metres</b>
13b2 Intensiva unifamiliar agrupada	200 m <sup>2</sup>	10 metres
13c1 Semiintensiva unifamiliar aïllada	500 m <sup>2</sup>	15 metres
13c2 Semiintensiva unifamiliar agrupada	500 m <sup>2</sup>	40 metres d'edifici agrupat
13d1 Extensiva unifamiliar aïllada	800 m <sup>2</sup>	20 metres
13d2 Extensiva unifamiliar aïllada	2.000 m <sup>2</sup>	30 metres

**(1) No s'admet la segregació ni l'edificació de parcel·les de superfície inferiors a 400 m<sup>2</sup> i/o longitud de façana menor a 18 m. S'admeten les parcel·les existents inferiors a 400 m<sup>2</sup> de superfície o 18 ml de façana, si estan registrades abans de la data d'aprovació definitiva del POUM.**

Article 238. Condicions d'edificació.

Les condicions generals per a la implantació de l'edificació per a les diferents subzones "Ciutat jardí" clau 13 d'acord amb el model d'edificació aïllada referida a la parcel·la s'estableixen al capítol 3 del Títol II "Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús", segons es detalla al paràgraf següent.

Paràmetres particulars de regulació de l'edificació de cadascuna de les subzones, "Ciutat jardí" clau 13, referits a l'illa, a la parcel·la o a l'edificació, per a cada subclau urbanística del sòl urbà són els següents:

1. Coeficient d'edificabilitat neta i edificabilitat màxima de parcel·la: Segons articles 87 i 88 Títol II

Subzona	Edificabilitat neta
<b>13b1 Intensiva unifamiliar aïllada</b>	<b>0,80 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup> sòl (1)</b>
13b2 Intensiva unifamiliar agrupada	0,80 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl (30% reducció sostre)
13c1 Semiintensiva unifamiliar aïllada	0,60 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl

13c2 Semiintensiva unifamiliar agrupada	0,60 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl (30% reducció sostre)
13d1 Extensiva unifamiliar aïllada	0,40 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl
13d2 Extensiva unifamiliar aïllada	0,20 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl

- (1) En parcel·les superiors a 1.200 m<sup>2</sup>, existents o resultat d'agrupació, s'admet la implantació d'edificació plurifamiliar amb una edificabilitat màxima d'1,20 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl agrupada dins un sòl volum el qual ha de tenir front a un únic front de carrer tot respectant les separacions a parts regulades dins la subclau 13b1. Per la implantació caldrà la tramitació d'un Pla de millora urbana, el qual incorporarà les càrregues urbanístiques corresponents a l'increment d'aprofitament que es produeixi en aplicació de la legislació urbanística vigent.

2. Densitat neta màxima d'habitatges: Segons article 90 Títol II.

Subzona	Densitat neta màxima d'habitatges
<b>13b1 Intensiva unifamiliar aïllada</b>	<b>1 habitatge per parcel·la (1)</b>
13b2 Intensiva unifamiliar agrupada	1 habitatge per parcel·la agrupada
13c1 Semiintensiva unifamiliar aïllada	1 habitatge per parcel·la
13c2 Semiintensiva unifamiliar agrupada	1 habitatge per parcel·la agrupada
13d1 Extensiva unifamiliar aïllada	1 habitatge per parcel·la
13d2 Extensiva unifamiliar aïllada	1 habitatge per parcel·la

- (1) S'admet 1 habitatge per cada 200 m<sup>2</sup> de parcel·la. En parcel·les superiors a 1.200 m<sup>2</sup>, ja siguin existents o resultants d'agrupació de parcel·les inferiors, es pot incrementar la densitat d'habitatges a 3 habitatges cada 400 m<sup>2</sup> de sòl, mitjançant la tramitació d'un PMU on l'edificabilitat s'haurà d'agrupar en un sòl volum alineat a un únic carrer.

3. Ocupació màxima de parcel·la: Segons article 91 Títol II.

Subzona	Ocupació màxima de parcel·la
<b>13b1 Intensiva unifamiliar aïllada</b>	<b>40% (1)</b>
13b2 Intensiva unifamiliar agrupada	40%
13c1 Semiintensiva unifamiliar aïllada	30%
13c2 Semiintensiva unifamiliar agrupada	30%
13d1 Extensiva unifamiliar aïllada	20%
13d2 Extensiva unifamiliar aïllada	10%

- (1) En parcel·les de superfície inferior a 400 m<sup>2</sup> i/o longitud de façana menor a 18 m, registrades abans de la data d'aprovació definitiva del POUM es manté l'ocupació màxima del 40%

4. Sòl de parcel·la lliure d'edificació: Segons article 92 Títol II.

A totes les subzones Es mantindrà amb vegetació i arbrat, com a mínim, el 60% del sòl lliure d'edificació, piscines o elements auxiliars, a excepció de la 13d, en què la proporció serà del 80%.

En els esglaonaments de parcel·la s'observarà la regulació sobre adaptació topogràfica i moviments de terres.

No es permet l'eliminació indiscriminada d'arbres existents. Els projectes d'obres, han d'incorporar la justificació detallada d'eliminació d'arbres i les mesures adoptades per la seva substitució o trasllat dins l'àmbit de la parcel·la.

Les àrees lliures d'edificació seran destinades a jardí o pati, hi queden prohibides les construccions soterrades. No obstant això, s'autoritza la construcció de garatges en substitució de terres amb superfície màxima de 50 m<sup>2</sup>, alçària de 3,50 metres i, en aquesta condició, sense obligació de separar-se de les partions ni dels carrers, i sempre que no sobresurti més de 0,60 metres sobre la rasant de la voravia quan estiguin per sota del nivell del carrer.

Es permeten les instal·lacions esportives següents: piscines, pistes de tennis i pistes poliesportives a cel obert, sempre i quan les tanques d'obra i opaques de les instal·lacions no superin l'alçada admesa per les tanques de parcel·la.

La cota d'implantació de la part superior del vas de les piscines se situarà dins la rasant màxima permesa per l'adaptació topogràfica que estableix normativament el POUM.

5. Alçada reguladora referida a parcel·la: Segons article 94 Títol II.

Subzona	Alçada màxima reguladora	
	Arrencada de coberta	Coronació de coberta
<b>13b1 Intensiva unifamiliar aïllada</b>	<b>7 metres</b>	<b>9,50 metres (1)</b>
13b2 Intensiva unifamiliar agrupada	7 metres	9,50 metres
13c1 Semiintensiva unifamiliar aïllada	7 metres	9,50 metres
13c2 Semiintensiva unifamiliar agrupada	7 metres	9,50 metres
13d1 Extensiva unifamiliar aïllada	7 metres	9,50 metres
13d2 Extensiva unifamiliar aïllada	7 metres	9,50 metres

**(1) En parcel·les de superfície superiors a 1.200 m<sup>2</sup> es permet PB+2, per tant l'alçada serà de 9,70m a l'arrencada de la coberta.**

6. Nombre plantes referides a parcel·la: Segons article 96 Títol II.

Subzona	Nombre màxim de plantes
13b1 Intensiva unifamiliar aïllada	PB+1 (1)
13b2 Intensiva unifamiliar agrupada	PB+1
13c1 Semiintensiva unifamiliar aïllada	PB+1
13c2 Semiintensiva unifamiliar agrupada	PB+1
13d1 Extensiva unifamiliar aïllada	PB+1
13d2 Extensiva unifamiliar aïllada	PB+1

**(1) En parcel·les superiors a 1.200 m<sup>2</sup> quan es tramiti el PMU s'admet edificis de PB+2 si es destinen a la tipologia d'edificació plurifamiliar.**

7. Separacions mínimes límits parcel·la: Segons article 98 Títol II.

- Les separacions de l'edificació principal i de les auxiliars a les partions de les parcel·les respectaran les distàncies mínimes següents, excepte en allò admès a l'apartat 10 (edificació principal i auxiliar) d'aquest article:

Subzona	Carrer i ZV Lateral	Fons
13b1 Intensiva unifamiliar aïllada (< 400 m <sup>2</sup> )	3 metres	2 metres
<b>13b1 Intensiva unifamiliar aïllada (&gt; o = 400 m<sup>2</sup>)</b>	<b>3 metres</b>	<b>4 metres</b>
13b2 Intensiva unifamiliar agrupada	3 metres	2 metres

## PLA DE MILLORA URBANA DE PARCEL·LA SITUADA AL CARRER DE LA VINYA 4-6 D'ALELLA

13c1 Semiintensiva unifamiliar aïllada	6 metres	3 metres	3 metres
13c2 Semiintensiva unifamiliar agrupada	6 metres	3 metres	3 metres
13d1 Extensiva unifamiliar aïllada	10 metres	5 metres	5 metres
13d1 Extensiva unifamiliar aïllada(àmbit Cal Doctor)	5 metres	3 metres	3 metres
13d2 Extensiva unifamiliar aïllada	15 metres	8 metres	8 metres

Els accessos de vianants o les franges de serveis entre parcel·les en els que sigui inviable el trànsit rodat s'entendran, a efectes de distàncies de l'edificació a aquestes franges, com a laterals de parcel·la; és a dir, no s'aplicarà la distància de l'edificació a carrer.

- La separació entre edificacions d'una mateixa parcel·la serà, com a mínim, un cop complimentats tots els altres paràmetres d'edificació:

<b>Subzones intensives (13b1 i 13b2):</b>	<b>4 m.</b>
Subzones semiintensives:	5 m.
Subzones extensives:	8 m.

Mitjançant el corresponent projecte d'agrupació, es permet l'agrupació de parcel·les a l'efecte d'assolir una major racionalitat en la distribució de les edificacions.

8. Adaptació topogràfica i moviment de terres: Segons article 100 Títol II.

El desnivell màxim del terreny transformat serà d'1,50 metres per sobre i 1,50 metres per sota respecte del natural.

Aquests límits màxims de variació topogràfica s'aplicaran tant en l'interior de la parcel·la com en els seus límits, amb la sola excepció del front de carrer, on cal mantenir la rasant natural, a partir de la qual l'explanació de terres de la transformació no superarà el 45% de pendent respecte de l'horitzontal.

S'exceptua d'aquesta limitació l'accés al garatge en planta soterrani.

Es prohibeix la contenció de terres amb murs de rocalla en la franja de separació a carrer o a espais públics

9. Unitats mínimes de projecte: Segons article 101 Títol II.

La urbanització interior de la parcel·la, les tanques perimetrals, els murs de contenció, l'edificació principal, les edificacions auxiliars, la piscina i qualsevol altre element que requereixi de llicència municipal o afecti els acabats i la imatge dels edificis haurà de garantir en tot moment la unitat de projecte respecte del projecte original o l'edifici principal, tant en el projecte d'obra de nova com en les posteriors reformes o rehabilitacions que es produeixin a l'interior de la parcel·la al llarg dels anys. Les parcel·les amb edificació agrupada o plurifamiliar hauran de garantir els acabats unitaris del conjunt. Per tant, qualsevol reforma o incorporació d'elements auxiliars requerirà l'autorització de la comunitat de propietaris segons les normes de la comunitat, o sobre la base d'un projecte d'intervenció que haurà de garantir la unitat de projecte d'acord amb el paràgraf anterior.

Per garantir la unitat mínima de projecte, tots els projectes de nova planta han d'especificar, com a mínim, els acabats de l'edificació principal i auxiliar, de les tanques perimetrals i dels murs de contenció.

10. Edificació principal i auxiliar: Segons article 104 Títol II

A totes les qualificacions, excepte la 13a, s'admet la construcció d'una edificació auxiliar amb un màxim de 25 m<sup>2</sup> per habitatge. L'edificació auxiliar podrà adossar-se a lindars però sense envair la franja de separació a carrer.

L'ocupació de l'edificació auxiliar se suma a la de l'edificació principal per obtenir l'ocupació màxima admesa. L'edificabilitat de la construcció auxiliar també serà suplementària a la de l'edificació principal. Les edificacions auxiliars situades als lindars de parcel·la caldrà que estiguin adossades a les existents a la mitgera de les finques veïnes, per evitar dispersió d'aquestes construccions i l'ocupació indiscriminada del sòl.

L'alçada màxima absoluta dels edificis auxiliars és de 3,50 metres.

#### 11. Planta soterrani: Segons article 106Títol II

La planta soterrani se separarà dels límits de parcel·la la mateixa distància que les plantes sobre rasant, a excepció dels 50 m<sup>2</sup> destinats a garatge en substitució de terres exposats en l'apartat 4 d'aquest article.

L'ocupació màxima de la planta soterrani respecte de la parcel·la serà del 50%, amb la condició que tot el subsòl de l'edificació principal es destinarà a soterrani, el qual formarà part del 50% d'ocupació màxima admesa.

Solament s'admet 1 planta soterrani amb un front amb façana. La resta de plantes soterrani hauran d'estar totalment soterrades per tots els fronts i, complir la normativa del POUM referent a adaptació topogràfica de murs de contenció i talussos.

La primera planta soterrani es podrà destinar a espais complementaris de l'habitatge sempre i quan estiguin vinculats a un habitatge de planta baixa de 50 m<sup>2</sup> de superfície mínima. La superfície destinada a habitatge del soterrani no computarà a efectes d'edificabilitat, llevat que tingui una façana vista, aleshores computarà el 100% de la superfície d'habitatge de la planta semisoterrada.

La primera planta soterrani es pot destinar a els altres usos admesos dins la qualificació ciutat jardí, però vinculats a l'ús principal de l'entitat de la planta baixa. Aquests usos hauran de complir la mateixa regulació que el cas d'habitatge.

Els usos d'aparcament i serveis tècnics situats al primer i següents soterranis no computaran a efectes d'edificabilitat.

#### Article 239. Condicions d'ús i aparcaments.

Les condicions generals dels aparcaments i dels usos admesos, principals i complementaris de les subzones amb la qualificació "Ciutat jardí" clau 13, s'estableixen de forma genèrica dins el Capítol 4 del Títol II "Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús".

No s'estableixen paràmetres particulars d'aparcaments a les subzones "Ciutat jardí" clau 13. Aquelles edificacions que no puguin allotjar l'aparcament dels vehicles que li són preceptius faran les reserves segons es detalla a l'article 131 de la normativa.

#### Article 240. Usos admesos:

Paràmetres particulars de les condicions generals dels usos admesos, principals i complementaris de les subzones "Ciutat jardí" clau 13, del sòl urbà.

Subzona	Ús principal	Usos compatibles
<b>13b1 Intensiva unifamiliar aïllada</b>	<b>Habitatge unifamiliar i plurifamiliar</b>	<b>(1) i (2)</b>
13b2 Intensiva unifamiliar agrupada	Habitatge unifamiliar	(1) i (2)
13c1 Semiintensiva unifamiliar aïllada	Habitatge unifamiliar	(1) i (2)
13c2 Semiintensiva unifamiliar agrupada	Habitatge unifamiliar	(1) i (2)



13d1 Extensiva unifamiliar aïllada	Habitatge unifamiliar (1) i (2)
13d2 Extensiva unifamiliar aïllada	Habitatge unifamiliar (1) i (2)

Altres usos admesos com a principals o compatibles (2)

- Oficines i serveis professionals (3)
- Educatiu
- Esportiu
- Restauració
- Comercial, màxim 300 m<sup>2</sup> (3)

(1) Quan en una mateixa parcel·la hi hagi un ús principal d'habitatge i un ús compatible, el sostre de l'ús principal d'habitatge ha de ser com a mínim del 60% del total.

(2) Les activitats admeses com a compatibles o les admeses com a altres usos principals estaran limitades per l'ús i els efectes molestos que puguin generar sobre les edificacions veïnes, i en especial les activitats molestes que es puguin realitzar en l'espai lliure de parcel·la.

(3) S'admet els usos principals de comercial i d'oficines a les edificacions de les parcel·les amb qualificació "Ciutat jardí" clau 13, situades amb façana a la Riera d'Alella o Riera Principal, és a dir, a les parcel·les confrontants, a l'avinguda Àngel Guimerà, al carrer de la Riera Principal, a l'avinguda dels Rosers i a totes les parcel·les confrontants a la carretera del Masnou a Granollers situades al sud del pont de la C-32.

Excepte per a l'ús d'habitatge, la resta d'usos admesos com a principals que s'implantin amb agrupació de parcel·la el sostre i l'ocupació es reduiran un 20% respecte el que seria d'aplicació per cada parcel·la per separat.

Tots els usos admesos han de complir amb les places d'aparcament exigides a raó del sostre i els usos. Les places d'aparcament s'han de situar dins la mateixa parcel·la o en una de propera que no estigui qualificada de zona 13 (ciutat jardí).

#### Article 241. Agrupació d'habitatges unifamiliars i terrenys en pendent.

1. A totes les subzones excepte la 13d, s'admet l'agrupació de dues edificacions en un únic edifici apariat al llindar. Aquestes edificacions estaran sotmeses als paràmetres urbanístics de la zona a què corresponguin, excepte el coeficient d'edificabilitat (que es reduirà el 30%).

2. En les subzones, 13b2 i 13c2 s'admet l'agrupació de l'edificació en un únic edifici d'un màxim de 6 habitatges i 40 metres de façana d'edificació, respectant la resta de paràmetres urbanístics de la zona. El número d'habitatges que es pot admetre en una parcel·la es determina per la superfície i la façana mínimes de la mateixa, per a cada subzona.

3. A qualsevol de les subzones, 13c1, 13d1 s'hi admeten diversos habitatges unifamiliars per parcel·la sempre que la superfície de la mateixa sigui tantes vegades la mínima com habitatges s'hi vulguin edificar, i sempre que fos possible ordenar les edificacions en parcel·les separades.

4. En el cas de terrenys naturals amb pendent superior al 20%, l'edificabilitat i l'ocupació es reduiran el 20% per cada 10% d'increment del pendent respecte dels que són d'aplicació.

**En resum**, i segons el Certificat d'aprofitament urbanístic, sol·licitat el 28 de gener de 202 i emès el mateix dia, pels SSTT municipals (adjunt com a ANNEX 1 del present PMU), **els Paràmetres específics per a les parcel·les iguals o superiors a 1.200m<sup>2</sup>, son:**

Els paràmetres d'edificació no recollits en aquest tipus de parcel·la seran els mateixos paràmetres urbanístics de les parcel·les de 200m<sup>2</sup> o superiors

Parcel·la mínima	1.200 m <sup>2</sup>
Façana mínima	18 m
Tipologia	Plurifamiliar
Edificabilitat neta	1,2 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
Nombre de plantes	PB+2
Alçada reguladora	9,7 metres fins a arrencada coberta
Densitat neta d'hab.	3 habitatges per parcel·la de 400m <sup>2</sup>
Separacions mínimes	3m a carrer i zones verdes 4 m a laterals i fons de parcel·la
Ordenació	Volum unitari

**L'ordenació de la parcel·la, haurà de complir amb la resta d'articles generals a totes les zones dels quals es destaquen els següents:**

Article 90. Densitat màxima d'habitatges neta.

És el valor que estableix el nombre màxim d'habitatges d'una parcel·la en relació a la superfície construïda total de l'edifici corresponent a les plantes superiors al primer soterrani. **La densitat resultant serà la de l'enter més pròxim al primer decimal.**

Article 94. Alçada reguladora referida a la parcel·la.

1. És la mesura vertical en el pla exterior de la façana que va del punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la fins al pla horitzontal d'arrencada de l'acabat de la teulada (en el cas de coberta inclinada) o el pla superior de l'últim forjat (en el cas de coberta plana).
2. S'entén per alçada reguladora màxima aquella que poden assolir les edificacions dins cada parcel·la d'una qualificació concreta.
3. L'alçada reguladora referida a la parcel·la s'aplicarà en cada punt del contorn del pla de façana de l'edificació.
4. L'alçada reguladora màxima es correspon amb el nombre de plantes màxim assenyalat en els plànols d'ordenació o bé a la normativa de la qualificació corresponent de cada solar. Amb caràcter general, si l'alçada reguladora no s'especifica a les respectives qualificacions seran les següents:

Nombre màxim de plantes ARM

2p (PB + 1PP) 7,20 m

3p (PB + 2PP) 9,70 m

5. El nombre màxim de plantes admès quan no està definit en els plànols d'ordenació es regula per a la normativa de cada zona, juntament amb les corresponents alçades reguladores màximes.
6. Per sobre l'alçada reguladora tan sols es permeten els elements autoritzats per sobre el volum màxim d'un edifici establerts en l'article 110 d'aquestes Normes.
7. En els edificis de tipus industrial amb coberta inclinada, l'alçada màxima es mesurarà incloent el carener de l'edifici.

Article 95. Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la.

El punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la s'aplicarà en tot el contorn de l'edificació, a partir de la cota topogràfica de la rasant definitiva del terreny, un cop transformat el terreny dins els límits de moviments de terres admesos pel POUM.

Article 100. Adaptació topogràfica del terreny.

1. A efectes de les adaptacions topogràfiques, s'entén com a terreny natural el terreny inicial no transformat, amb pendent sensiblement uniforme.
2. Tret que es defineixi diferent per una qualificació específica, les plataformes d'anivellació en terrenys situats en zones edificables en tipologia aïllada destinada a usos residencial o terciari estaran subjectes a les limitacions següents:
  - a) El desnivell màxim entre el terreny transformat i el natural serà d'1,50 m per sobre o 2,20 m per sota del primer respecte del segon. Aquests límits màxims de variació topogràfica s'aplicaran tant en l'interior de la parcel·la com en els seus límits, amb la sola excepció del front del carrer, on cal mantenir la rasant natural, a partir de la qual l'explanació de terres de la transformació no superarà un 45% respecte de l'horitzontal.
  - b) Les terrasses que es creïn per enjardinar el sòl lliure d'edificació d'una parcel·la compliran la condició addicional de quedar incloses en un talús ideal de pendent 1/3 (alçada/base) mesurat des d'1,50 m per sobre de la cota topogràfica inferior del terreny natural. Si no es pot complir aquesta condició, el terreny s'haurà de mantenir sense terrasses.
  - c) Per a edificació aïllada amb separacions a veï superiors a 5 m cal regular la separació dels anivellaments respecte de les tanques perimetrals. En tot cas, en l'espai establert per a les separacions mínimes a veïns solament s'admeten anivellaments de +/-0,50 m. respecte de la cota natural del terreny.
3. Les transformacions topogràfiques dels patis d'illa de les zones edificables amb la tipologia d'alineació a carrer s'ajustaran a les següents limitacions:
  - a) En general, el pati d'illa quedarà situat a la cota de la planta baixa dins els marges establerts en l'article 85.
  - b) Quan, per desnivells dels vials, dues parcel·les confrontants per la part posterior, resultin tenir el nivell de planta baixa amb una diferència de cota superior a 1,20 m s'esglaonarà el nivell de planta baixa per tal de no superar aquesta magnitud en el límit de les dues parcel·les, sempre respectant la regulació de l'article 82.
4. Es prohibeix l'adaptació topogràfica en la franja de separació al carrer feta amb rocalla o similar.

#### Article 105. Planta baixa.

1. Té aquesta consideració la planta de l'edifici en relació més directa amb la rasant de carrer o terreny confrontant, i és l'element de l'edifici que relaciona la resta de construcció possible amb l'entorn. Segons la tipologia d'edificació pot estar referida al carrer o a la parcel·la.
2. Quan la normativa específica de cada zona no estableixi el contrari, s'aplicaran els criteris següents:
  - a) La planta baixa, en general, no es podrà desdoblar com a entitat registral independent, i tindrà una alçada lliure màxima de 3,50 m i de 5,50 m en els casos en què s'admet altell. La concessió de llicència d'obres per a edificis amb plantes baixes més altes que el màxim establert restarà condicionada a la sol·licitud de llicència d'activitat simultània a la d'obres, ja que és a través d'aquesta segona que es pot arribar a justificar la necessitat de major alçada.
  - b) L'alçada lliure mínima de les plantes baixes, des de la cota del paviment de la planta baixa fins sota el forjat, serà com a mínim de 2,70 m.
3. No s'admet la planta entresol o altell (entès com la part superior de les dues parts en què un sostre fet a una certa alçada divideix parcialment una cambra com la planta baixa), sempre i quan tingui accés independent des de l'exterior diferent al de la planta baixa i pugui conformar una entitat registral segregada de la planta baixa a la que és vincula.
4. No s'admet l'esglaonament de la planta baixa.

#### Article 106. Planta soterrani.

1. És la planta situada per sota aquella que té la consideració de planta baixa. Les plantes semi soterrades situades per sota de la planta baixa tindran la consideració de soterrani.
2. En les plantes amb la consideració de soterranis únicament s'admetrà l'ús de garatge, sala d'instal·lacions, despensa o celler i traster.
3. No es permetrà l'ús d'habitatge ni el residencial especial, llevat que estiguin vinculades a l'entitat registral i a l'ús de la planta baixa, i sense accés independent, d'acord amb la regulació de cada qualificació.
4. La regulació de les plantes soterrani s'ajustarà als següents criteris:
  - a) L'alçada mínima s'estableix en 2,20 m per a garatges i 2,40 m si són places d'aparcament o entitats registrals de venda.
  - b) L'alçada màxima serà de 2,80 m. La concessió de llicència d'obres per a edificis amb plantes soterrani més altes que el màxim establert restarà condicionada a la sol·licitud de llicència d'activitat simultània a la d'obres, ja que a través d'aquesta segona es podrà arribar a justificar la necessitat de major alçada.
  - c) En les edificacions unifamiliars, quan l'ús del soterrani exigeixi l'entrada de vehicles, la rampa d'accés resultant tindrà un tram final desitjable de 4,50 m de desenvolupament recte i un pendent màxim del 5%, i un tram inicial a nivell del carrer de 3 m amb pendent màxim del 5%.

En qualsevol cas l'amplada mínima de l'accés serà de 3 m.

En les edificacions plurifamiliars serà d'aplicació l'article 129.3.

No seran exigibles les condicions de disseny de les rampes d'aquest apartat c), en els casos que la parcel·la existent en el moment de l'aprovació del POUM no admeti el disseny d'aquestes rampes de forma compatible amb l'edificació i en disminueixi el seu aprofitament potencial.

#### Article 107. Plantes pis.

1. S'entén per planta pis l'edificada per sobre de la considerada planta baixa, excepte la planta sota coberta.
2. Si la normativa específica de cada zona no estableix el contrari, l'alçada lliure mínima de les plantes pis serà de 2,70 m mesurats de terra a sostre. No s'estableix alçada màxima de les plantes pis, ja que estan condicionades per la impossibilitat de sobrepassar l'alçada màxima reguladora establerta a cada qualificació.

#### Article 108. Planta coberta.

1. És la planta terminal de l'edifici que té la finalitat bàsica de protegir la construcció de la pluja. La coberta podrà ser inclinada o plana.
2. El carener de la coberta en cap cas superarà l'alçada de 3,50 m respecte la cara superior del pla horitzontal de la darrera planta admesa, com a condició necessària i complementària, afegida a la cota d'alçada màxima del carener.
3. La regulació de l'arrencada de la coberta des del pla de façana i l'alçada màxima del carener es fixarà per a cada subzona.
4. El pendent de la coberta no superarà el 35% a partir del vol situat dins d'una envoltant simètrica respecte de la planta de l'edifici.
5. La planta coberta no podrà tenir cap ús específic, tret de la possible col·locació d'instal·lacions generals de l'edifici i de maquinària per a ascensors, de producció d'aigua calenta sanitària (en endavant ACS) amb captadors solars, etc.

6. En cas de noves edificacions, caldrà situar les instal·lacions tècniques i concretament les referents a plaques solars i acumuladors sobre la coberta plana o integrades en el pla de la coberta inclinada.

Article 109. Planta sota coberta.

1. És la planta possible que se situa per sobre de l'últim pis, com a sostre d'aquest, i per sota de la coberta, essent l'últim forjat real.

2. La coberta d'aquesta planta haurà d'acomplir les condicions establertes en els apartats 4, 5 i 6 de l'article anterior.

3. Excepte a les subzones de la qualificació "Nucli antic", clau 10, el volum de la planta sota coberta estarà definit per l'envolvent formada pels plans inclinats de la coberta, on el carener haurà d'estar situat com a màxim a 3,50 m d'alçada vertical respecte de la cara superior del sostre de l'última planta pis admesa, i un tancament vertical situat, com a mínim, a 3 metres de la façana respecte la qual es retira. Entre aquest plans inclinats, verticals i horitzontals de tancament, de l'espai sota coberta s'hi podrà situar la terrassa integrada a la coberta, que estarà enretirada, com a mínim, 3 metres de la façana.

4. En el cas de la qualificació "Nucli antic", clau 10, caldrà retirar la planta sota coberta a una distància d'1 metre respecte l'alineació de carrer, l'arrencada de la cara superior del pla de coberta es pot situar a 7,20 metres.

5. L'espai de la planta sota coberta tan sols es podrà destinar a:

- trasters o espais comunitaris al servei del conjunt de l'edifici,
- ampliació de l'habitatge situat immediatament en la planta inferior, sense poder constituir mai una entitat registral independent de l'habitatge al qual està vinculat, ni tenir accés independent dels espais comuns. La seva superfície no pot ser mai condició indispensable per obtenir els nivells mínims d'habitabilitat de l'habitatge que hi té vinculat.
- les obertures de ventilació i il·luminació s'adaptaran als pendents de la coberta sense sobresortir-ne.

6. En les zones o sectors de desenvolupament on es regula l'edificabilitat màxima de parcel·la a partir del coeficient d'edificabilitat, els espais de la planta sota coberta que tinguin una alçada igual o superior a 1,90 m computaran a efectes d'edificabilitat. 7. Per practicar obertures als tancaments verticals es podrà seccionar la línia de coberta en aquell punt que formi com a mínim un amplit de 100 cm d'alçada des de l'últim forjat. L'obertura seccionada verticalment del diedre generat pels pendents se separarà 1,50 metres de les mitgeres i en cap cas no superarà el 35% de la projecció horitzontal del vessant.

8. La solució mixta de coberta inclinada i terrassa a adoptar en les qualificacions d'edificació agrupada en ciutat jardí i d'edificació específica complirà les següents condicions:

- a: amplit mínim de l'últim forjat 1.10 metres.
- b: distància de separació a mitgera 1,10 metres
- c: ocupació màxima del 60 % de la projecció horitzontal de la vessant on s'insereix

9. Les baranes de façana anterior o posterior i la dels patis interiors que s'elevin directament sobre l'alçada reguladora màxima no podran excedir d'1,20 m.

Article 110. Volum màxim d'un edifici.

1. S'entén com a volum màxim d'un edifici el que resulta de l'aplicació dels estàndards urbanístics màxims admesos.

2. En el cas d'edificacions regulades mitjançant fondària edificable i nombre màxim de plantes, serà el volum definit per la fondària edificable i la coberta de l'edifici que arrenqui de l'alçada reguladora o de la part superior del sostre de l'última planta construïble, segons cada qualificació i cada parcel·la.

3. En edificació aïllada i volumetria definida, a les limitacions establertes en el paràgraf anterior caldrà afegir-hi les que es deriven de l'observança de no sobrepassar l'edificabilitat màxima permesa.

4. Per sobre del volum màxim només es podrà construir:

- a) La teulada de l'edifici, segons l'altura reguladora i el pendent màxim admès del 35% a tot el terme municipal.
- b) Les separacions entre terrasses, les quals hauran de ser opaques quan no sobrepassin la prolongació el pla de teulada. Per afavorir una major privacitat, es permetrà sobrepassar el pla del forjat horitzontal fins 1,80 metres d'altura, amb la condició que els elements constructius que constitueixen aquesta separació siguin de materials lleugers, no siguin totalment opacs i tinguin caràcter d'element accessori a la construcció.
- c) Les baranes dels patis interiors, amb una altura màxima d'1,10 m.
- d) Els elements tècnics de les instal·lacions i dels serveis situats sota la coberta real i les xemeneies situades per sobre de la teulada.

S'entenen com a elements tècnics: els cossos d'escala d'accés al terrat, l'espai de recorregut extra dels ascensors, la cambra de màquines dels ascensors, les claraboies, els conductes i la ventilació, les antenes i RITUS de telecomunicacions, els filtres d'aire, etc. Les dimensions d'aquests elements depenen de les exigències tècniques de cada edifici o instal·lació. El volum d'aquests elements es preveurà mitjançant una composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici en el moment de sol·licitar la llicència municipal de construcció. Les d'instal·lacions de captació d'energia solar s'hauran d'integrar en la coberta de l'edifici de manera que no generin molèsties a les finques veïnes.

- e) Tots els elements tècnics que es construeixin per damunt del nivell de l'últim forjat es col·locaran, sempre que sigui possible, sota el diedre definit pel pendent màxim de la coberta i, sota la coberta real.

## 1.2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

### 1.2.1. OBJECTIU I PROCEDÈNCIA DE LA REDACCIÓ D'UN PLA DE MILLORA URBANA

Aquest Pla tracta d'acollir-se a l'edificabilitat permesa al POUM vigent d'Alella en tipologia residencial plurifamiliar agrupada com indica la normativa vigent al seu article 238 punt 1, 2 i 6, per al que necessita la tramitació d'aquesta PLA DE MILLORA URBANA, PMU. La parcel·la, com s'ha descrit, disposa de més dels 1.200 m<sup>2</sup> establerts. La seva aprovació permetrà disposar de 1,2m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>sòl en una tipologia residencial plurifamiliar, a la vegada que estableix les càrregues urbanístiques corresponents a l'increment de edificabilitat de 0,8 a 1,2 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

Aquest Pla de Millora Urbana, haurà de concretar l'ordenació, creant un Polígon d'Actuació Urbanística (PAU La Vinya 4-6) i el corresponent projecte de reparcel·lació d'aquest PAU, concretarà les plusvàlues generades arran d'incrementar la intensitat i l'aprofitament respecte el POUM vigent.

### 1.2.2. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

En la parcel·la objecte del PMU s'ordena l'edificabilitat ja prevista al POUM del municipi. Més concretament, la normativa que el POUM preveu per a la clau 13b1 i descrita en el punt anterior.

Es tracta, com s'ha dit, d'una parcel·la resultant final de 1.595,88 m<sup>2</sup>, superior als 400 m<sup>2</sup> de parcel·la mínima, i amb una longitud de façana en el front amb el C/de la vinya del voltant de 56,18 m lineals superior als 18 m mínims exigits.

D'acord amb l'article 236.2 es contempla la tipologia d'edificació plurifamiliar aïllada.

El coeficient d'edificabilitat màxima que es contempla, segons article 238.1, tenint en compte que es tracta d'una parcel·la superior a los 1.200 m<sup>2</sup> que agrupa la seva edificabilitat en ús residencial plurifamiliar, serà de 1,20 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s que equival a 1.915,06 m<sup>2</sup> de sostre i la tipologia a desenvolupar en aquest PMU serà la aïllada plurifamiliar.

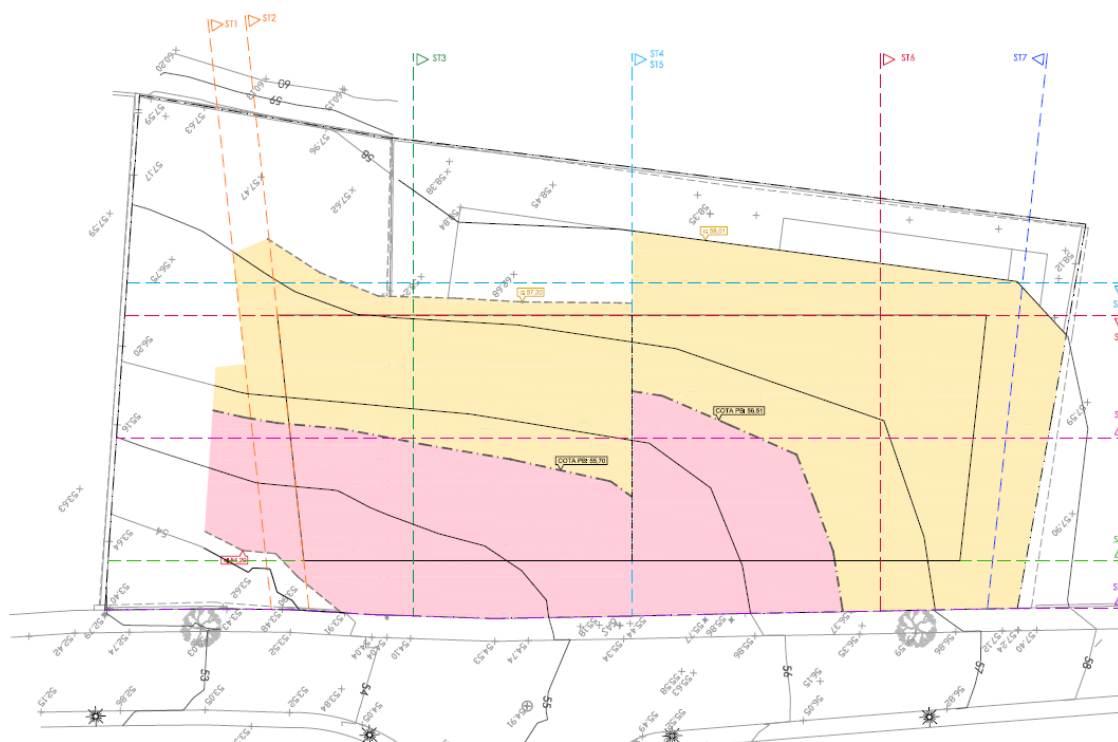
La densitat neta màxima de la parcel·la, segons l'article 238.2, essent superior a 1.200m<sup>2</sup> és de 3 habitatges per cada 400 m<sup>2</sup> de sòl, amb un total de 12 habitatges, d'acord amb l'article 90 del POUM d'Alella.

El present PMU preveu l'edificació de 12 habitatges en un únic volum.

L'edificació s'ha desenvolupat en un bloc lineal compost per dues escales. Aquest bloc, alineat amb el carrer, preveu 4 habitatges per planta.

Es crea una plataforma, complint amb els paràmetres del POUM, per a definir la situació de la planta baixa (150cm per sobre del terreny natural i 220cm per dessota del mateix).

Per dessota d'aquesta plataforma s'ubica la planta soterrani. El desnivell del carrer, permet que l'accés a la planta soterrani es produeixi pràcticament a nivell per la part baixa de la parcel·la.



Esquema d'implantació de la volumetria i de la plataforma anivellada de la parcel·la

D'acord amb l'article 238.4 del POUM, es mantindrà amb vegetació i arbrat, com a mínim, el 60% del sòl lliure d'edificació, piscines o elements auxiliars. No es permet l'eliminació indiscriminada d'arbres existents. El projecte d'obres, incorporarà la justificació detallada d'eliminació d'arbres i les mesures adoptades per la seva substitució o trasllat dins l'àmbit de la parcel·la.

Les àrees lliures d'edificació seran destinades a jardí o pati, hi queden prohibides les construccions soterrades. No obstant això, s'autoritza la construcció de garatges en substitució de terres amb superfície màxima de 50 m<sup>2</sup>, alçària de 3,50 metres i, en aquesta condició, sense obligació de separar-se de les partions ni dels carrers, i sempre que no sobresurti més de 0,60 metres sobre la rasant de la voravia quan estiguin per sota del nivell del carrer.

**Es permeten les instal·lacions esportives següents: piscines, pistes de tennis i pistes poliesportives a cel obert,** sempre i quan les tanques d'obra i opaques de les instal·lacions no superin l'alçada admesa per les tanques de parcel·la.

**La cota d'implantació de la part superior del vas de les piscines se situarà dins la rasant màxima permesa per l'adaptació topogràfica que estableix normativament el POUM.**

L'altura màxima de l'edificació serà de 9,70 m fins a l'arrencada de la coberta i 3,50 m fins al carener respecte la cara superior de la darrera planta (art.108), permetent l'edificació de PB+2 plantes (art.238.6 - art.94) ja que es tracta d'una parcel·la superior als 1.200m<sup>2</sup>.



La separació mínima als límits de la parcel·la serà de 3m a carrer de la vinya i de 4 m a les parcel·les l·lindants i a fons de parcel·la.

L'ocupació màxima de la planta soterrani serà inferior al 50% de la parcel·la amb la condició que tot el subsol de l'edificació principal es destini a soterrani, el qual, formarà part del 50% de l'ocupació màxima admesa. Els usos d'aparcament i serveis tècnics no computaran a efectes d'edificabilitat, d'acord amb l'article 238.11.

#### Quadre de superfícies i de comparativa de condicions del POUM i del PMU

Total sistemes	POUM		PMU	
Sòl d'aprofitament privat				
Zona de nucli antic (clau 13b1)	1.595,88 m <sup>2</sup>		1.595,88 m <sup>2</sup>	
Superfície total	1.595,88 m <sup>2</sup>	100%	1.595,88 m <sup>2</sup>	100%

#### Quadre de paràmetres urbanístics

	Art.	POUM	PMU	Avantprojecte (no vinculant)
Ordenació		Edif. aïllada	Edif. aïllada	Edif. aïllada
Tipologia		Unif./Plurifamiliar	Plurifmailiar	Plurifmailiar
Parcel·la mínima	Art. 237	400 m <sup>2</sup> /1200 m <sup>2</sup>	1.595,88 m <sup>2</sup>	1.595,88 m <sup>2</sup>
Façana mínima		18 m	56,18 m	56,18 m
Edificabilitat	Art. 238.1	0,8-1,2 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s	1.595,88 m <sup>2</sup> x 1,2m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> = 1.915,06 m <sup>2</sup>	1.915,00 m <sup>2</sup>
Ocupació màxima edificació sobre rasant	Art. 238.3	40%	1.595,88 m <sup>2</sup> x 40% = 638,35 m <sup>2</sup>	600,50 m <sup>2</sup>
Ocupació màxima sota rasant	Art. 238.11	50%	1.595,88 m <sup>2</sup> x 50% = 797,94 m <sup>2</sup>	691,05 m <sup>2</sup> (incloent ocupació principal, ocupació auxiliar i part de rampa accés al soterrani coberta)
Densitat neta màxima	Art. 238.2	3hab/400m <sup>2</sup>	1.595,88 m <sup>2</sup> /400m <sup>2</sup> x 3hab = 11,97 uts	12 habitatge
Parcel·la (sòl lliure enjardinat)	Art. 238.4	60% del sòl lliure	Mínim segons ocupació màxima (957,53 m <sup>2</sup> x 60%) = 574,52 m <sup>2</sup>	580,00 m <sup>2</sup>
Alçada reguladors	Art. 94			
Arrencada de coberta		7,00 m	9,70 m	9,70 m
Carener coberta		9,50 m	3,5m s/darrer forjat	3,5m s/darrer forjat

Nombre de plantes	Art. 238.6	PB+1/PB+2	PB+2	PB+2
Separacions mínimes	Art. 238.7			
Carrer i zones verdes		3 m	3 m	3 m
Laterals		4 m	4 m	>4 m
Fons		4 m	4 m	>4 m
Edificació auxiliar màx.	Art. 238.10	25,00 m <sup>2</sup> /habitatge	25,00 m <sup>2</sup>	25,00 m <sup>2</sup>
Dotació d'aparcament mínima	Art. 130	1,5 places/habitatge o 1 plaça/100m <sup>2</sup> construïts (el més restrictiu)	1,5 places/habitatge o 1 plaça/100m <sup>2</sup> construïts (el més restrictiu)	1,5 places x 12 hab. = 18 places o <b>Sup.</b> <b>PB+P1+P2+PSC=1.915,06</b> <b>m<sup>2</sup> /100m<sup>2</sup>= 19 places</b>
Unitat mínima de projecte		Volumetria, urbanització i espai lliure d'edificació en un únic projecte	Volumetria i espai lliure d'edificació en un únic projecte	Volumetria i espai lliure d'edificació en un únic projecte
Usos admesos	Art. 240	Unif./Plurifamiliar	Plurifamiliar	Plurifamiliar

### Descripció de l'avantprojecte proposat seguint l'ordenació urbanística del PMU

La proposta d'ordenació que conté aquest PMU aconsegueix els requisits descrits a la normativa del POUM d'Alella de 2014 per a una parcel·la en sòl urbà Ciutat Jardí de més de 1.200m<sup>2</sup> en zona de clau 13b1a. Per això, s'ha realitzat un Avantprojecte d'Edificació que s'acompanya en aquest document i serveix de base i referència (no normativa) a la proposta urbanística. Es tractarà d'una edificació plurifamiliar, en un únic bloc amb divisió horitzontal de 6 habitatges per escala (12 en total). L'edificació prevista en l'Avantprojecte tindrà planta baixa i 2 pisos i es separarà a carrer un mínim de 3m i a les parcel·les lindants un mínim de 4m. Té coberta amb una part plana i una altra inclinada ocupant una superfície en planta de 585,46 m<sup>2</sup> (36,68%) i deixant la resta com superfície lliure a on s'ubicarà el jardí privat i comunitari, essent aquest un 63,32 %. D'aquest, un 60% serà enjardinat. La piscina comunitària es situa en la zona enjardinada i l'accés a l'aparcament en el lateral de jardí a sud-est. L'aparcament es situa sota l'edificació. Aquesta edificació complirà l'edificabilitat màxima de 1,20 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s es a dir que serà d'un màxim de 1.915,06 m<sup>2</sup> de sostre, i una ocupació màxima en planta de 638,35m<sup>2</sup>.

### Tanca i moviment de terres

La tanca prevista complirà l'article 99 i tindrà una part opaca inferior als 2m. Els moviments de terres seran màxims de 1,5m del terreny natural evitant talussos de mes de 45% i sense utilitzar murs de rocalla (art 100 i art. 238-8) en murs que donen al carrer.

L'edificació es separarà un mínim de 3m a vial i 4m a parcel·les veïnes.

### Altura reguladora

L'edificació tindrà una altura màxima de 9,70m corresponent a PB+2 (art. 238.6 i art 94) des de la cota del terreny final. Es preveu una planta soterrani (amb una alçada lliure prevista de 240 cm) per aparcament que ocuparà l'espai sota l'edifici (a la que s'accedeix per la cota més baixa de la parcel·la).

### Tractament de mitgeres

Es tracta d'un bloc separat dels llandars, que no presenta mitgeres entre edificacions, encara si les que es definiran a les pròpies divisions horitzontals dels habitatges.

### Enjardinament

Es mantindrà tot l'arbrat de la parcel·la que no estigui afectat per la nova construcció. La resta d'arbres es trasplantaran o es replantaran de nous en cas necessari.

Es mantindrà el 60% de la parcel·la lliure d'edificació, es a dir 797,76m<sup>2</sup> (0,6 x 1329,60 m<sup>2</sup>), dels quals un 60% serà enjardinament. A la zona enjardinada també s'ubicarà una piscina comunitària pels habitatges.

### Previsió d'infraestructures

La parcel·la ja està urbanitzada amb el que no es preveu la incorporació de infraestructures municipals.

Les infraestructures pròpies del bloc d'habitatges plurifamiliars i de la piscina s'ubicaran seguint la normativa vigent dins la parcel·la.

### **Quadres numèrics de la proposta d'avantprojecte (no vinculant)**

L'avantprojecte d'edificació de la parcel·la proposa una primera ordenació que serveix de base i referència del projecte definitiu, a tall d'exemple per verificar que es compleixen totes les especificacions d'aquest PMU.

### Quadre de Superfícies de la proposta Avantprojecte (no vinculant)

<u>Superfície construïda Planta Soterrani</u>	<u>660,40 m<sup>2</sup></u>
---	-----------------------------

Edificació principal	635,40 m <sup>2</sup>
----------------------	-----------------------

Edificació auxiliar	25,00 m <sup>2</sup>
---------------------	----------------------

<u>Superfície construïda Planta Baixa</u>	<u>600,50 m<sup>2</sup></u>
---	-----------------------------

Edificació principal	539,70 m <sup>2</sup>
----------------------	-----------------------

Zones porxades	60,70 m <sup>2</sup>
----------------	----------------------

Superfície construïda Planta Primera 600,50 m<sup>2</sup>

Edificació principal 548,40 m<sup>2</sup>

Zones porxades 52,00 m<sup>2</sup>

Superfície construïda Planta Segona 600,50 m<sup>2</sup>

Edificació principal 548,40 m<sup>2</sup>

Zones porxades 52,00 m<sup>2</sup>

Superfície construïda Planta Sota Coberta 113,50 m<sup>2</sup>

Edificació principal 113,50 m<sup>2</sup>

Total Edificació principal (PB+P1+P2+PSC) 1.915,00 m<sup>2</sup>

### 1.3. MEMÒRIA DE L'EXECUCIÓ AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

Aquest PMU, que ordena el volum d'una parcel·la urbana per a donar compliment al POUM, pel que fa a parcel·les de més de 1200m<sup>2</sup> en un àmbit concret, haurà de concretar l'ordenació i el corresponent projecte de reparcel·lació, les plusvàlues generades arran d'incrementar la intensitat i l'aprofitament respecte el Pla General d'Ordenació de 1987.

Tot i així, no existeixen sòls de cessió ni d'urbanització ni cal delimitar cap polígon d'actuació urbanística per a l'execució del planejament.

El PMU serà executiu, per tant, un cop publicada la seva aprovació definitiva, les determinacions del d'aquest seran llavors d'aplicació directa i immediata.

Pel altre banda, la intervenció administrativa es limitarà, un cop aprovat el planejament, a la redacció del projecte de reparcel·lació que definirà les plusvàlues generades pel mateix i el pagament de les mateixes, a la concessió de les llicències d'obres que s'adaptin a les seves condicions d'ús i ordenació, així com a la resta de normativa vigent.

No existeixen, per tant, nous factors que posin en entredit, la viabilitat econòmica de l'actuació.

Per últim, cal aclarir que el PMU no tindrà tampoc cap impacte en les finances públiques des del punt de vista del manteniment de les infraestructures o de la prestació de serveis.

#### **1.4. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE LA MOBILITAT**

Aquest Pla de Millora, per les seves característiques, no té cap incidència en la mobilitat plantejada pel POUM d'Alella. No es canvien els usos, ni la seva ubicació, ni s'afecten vials.

L'àmbit d'actuació es situa en una parcel·la urbana consolidada del municipi d'Alella i és de promoció privada.

El PMU proposa concentrar l'edificació residencial en una tipologia intensiva plurifamiliar en dita parcel·la única, enlloc d'aixecar parcel·les unifamiliars aïllades. Aquesta tipologia no altera l'edificabilitat permesa ni la població esperada, fins i tot millora l'eficiència de les infraestructures de mobilitat pel fet de concentrar places d'aparcament en una única volumetria, reduint guals privatius, incloent les noves condicions d'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques.

No modifica tampoc les condicions del seu entorn.

Les dimensions finals de la proposta i el seu estricte caràcter residencial, no permet el mínim de massa poblacional suficient per abordar una parametrització d'accessos i moviments per el que es considera innecessari l'Estudi de mobilitat.

#### **1.5. MEMÒRIA AMBIENTAL (Informe ambiental) i Estudi d'impacte i integració paisatgística (EIIP)**

Aquest PMU tampoc té cap incidència en l'impacte ambiental de les edificacions previstes, atès que, per la seva naturalesa, es limita a permetre aplicar els paràmetres urbanístics i els aprofitaments previstos pel POUM de forma correcta i adient sobre la parcel·la objecte.

Pel que fa al projecte d'obra de l'edificació dins l'àmbit del POUM, i fent referència als canvis introduïts en la legislació referent a les edificacions i les seves característiques (codi tècnic, decret d'ecoeficiència,...) les edificacions futures suposaran una millora respecte a l'entorn existent en quant a limitacions de la demanda energètica i prestacions.

Es redacta un Estudi d'impacte i integració paisatgística (EIIP) que preveu la justificació de la volumetria i de les mesures preses pel que fa als elements compositius de la façana, segons disposa el Article 66.1.f) en relació a l'article 70.7 del TRLLU pels plans de millora en sòl urbà consolidat.

Les mesures d'integració que es proposen en l'EIIP adjunt son:

1. Adaptar topogràficament la nova edificació, per a que la mateixa tingui la volumetria mínima i adaptada al sòl, tot i consolidar-ne la totalitat de l'edificabilitat.
2. Mantenir el color i materials de les edificacions de la zona per tal d'unificar el cromatisme. Sempre dins de la tonalitat dels crema/terrossos.
3. Utilitzar materials típics de la zona en l'execució de les façanes de les edificacions. Existents en l'entorn i gens invasius a nivell cromàtic, com ara, aplacats, maons vistos, elements de serralleria i tancaments amb colors foscos, acabats de coberta de teula amb acabats terrossos, entre d'altres.
4. Consolidar un enjardinament adaptat al projecte, amb grans àrees toves, noves plantacions autòctones i amb una conscienciació per un manteniment de la mateixa el més respectuós amb el medi ambient possible.
5. Defensa de la ciutat compacta amb espais lliures d'edificació de qualitat pels habitatges i per a gaudi de l'entorn immediat.
6. Aquest PMU i la proposta que l'acompanya assegura una utilització racional del territori, es concentra l'edifici deixant més espai lliure per l'enjardinament.
7. Permet racionalitzar els recursos:
  - Es genera una única entrada, adossada a l'edificació i molt propera a la tram urbana per accedir a l'aparcament previst per als 12 habitatges, essent així més coherent amb la peatonalitat del carrer, minimitzant-ne els guals privatis.
  - Es preveuen dos nuclis de comunicació vertical als habitatges que donen servei accessible als mateixos i permeten reduir el còmput d'usuaris dels elements de comunicació.
  - Es concentra en un únic bloc d'habitatge plurifamiliar, essent més racional amb els recursos (serveis urbans i privats, instal·lacions, ...)
  - Una edificació integrada amb l'entorn i amb una volumetria que s'apropa als edificis de l'entorn, augmentant l'espai per enjardinament, respecte a diverses construccions unifamiliars.

## 1.6. PLA D'ETAPES

Es preveu una justificació del Pla d'Etapes del Planejament, segons disposa el Article 66.1.f) en relació a l'article 70.7 del TRLLU pels plans de millora en sòl urbà consolidat.

El present PMU, es desenvoluparà en 3 anys.

Durant aquest període, es preveuen les següents etapes de desenvolupament:

- Redacció i tramitació del present PMU fins a la seva aprovació definitiva per part de l'Ajuntament d'Alella.
- Redacció del projecte de Reparcel·lació econòmica del Polígon d'Actuació Urbanística resultant del PMU per a la concreció de les plusvàlues generades pel PMU i presentació fins a la seva aprovació per part de l'Ajuntament.
- Presentació del Projecte d'Obra d'Edificació per a la petició i concessió de la llicència d'obres municipal.
- Execució de les obres d'edificació.
- Finalització de les obres d'edificació i tramitació de la documentació necessària per a finalitzar el procés davant de l'Ajuntament d'Alella.

## 2. NORMES URBANÍSTIQUES

### CAPÍTOL I – 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 al C/de la Vinya, 4-6 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 de la parcel·la respon a dues ref. cadastrals: la núm. 1529009DF4912N000100 i la núm.1529008DF4912N0001MO del municipi d’Alella 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 son promoguts d’acord amb les determinacions d’un pla d’ordenació urbanística municipal o d’un programa d’actuació urbanística municipal.

#### Article 3 - Contingut i documentació

3.1 Els documents que integren el PMU, D’acord amb el disposat per l’article 66.1 en relació al 66 del TRLU 1/2010, de 3 d’agost, són:

Memòries:

- Memòria informativa
- Memòria justificativa
- Memòria de l’execució i avaluació econòmica i financera
- Memòria justificativa de la mobilitat
- Memòria ambiental (informe ambiental)
- Pla d’Etapes

Normativa

Documentació gràfica:

- N1 Ortofoto
- N1 Situació
- N1 Planejament Vigent
- N2 Topogràfic



N3 Plànol Normatiu resultant del PMU – PAU La Vinya 4-6  
N4-N11 Plànol de seccions terreny natural i gàlibs i cotes d'implantació  
I0-I6 Plànols no vinculants – proposta edificació

3.2 Tenen 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**

- 5.1. 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.
- 5.2. 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**

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

- 7.1. Materialitzar l'edificabilitat equivalent a un coeficient de 1,2 m<sup>2</sup>sol/m<sup>2</sup> sòl corresponents a la zona ciutat jardí clau 13b1 per parcel·les superiors a 1.200 m<sup>2</sup>.
- 7.2. Materialitzar un increment de l'edificabilitat equivalent a un coeficient net de 0,4 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup> sòl que correspon a passar de 0,8 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup> sòl per a habitatges unifamiliars aïllats a 1,2 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup> sòl per a un bloc d'habitatges plurifamiliar en règim de propietat horitzontal amb elements comuns.

#### **Article 8 - Acompliment del POUM**

El contingut normatiu del PMU s'ha d'entendre substitutori i complementari de les normes i plànols d'ordenació del POUM, que seran d'aplicació universal, sense que sigui excusable el seu incompliment per motius de manca de reproducció de l'articulat de referència en aquest document.

#### **Article 9 - Acompliment de les mesures correctores indicades per l'EIIP**

L'EIIP redactat per acompanyar al present document, en el seu apartat de mesures d'integració proposades, indica la necessitat de :

Les mesures d'integració que es proposen en l'EIIP adjunt son:

1. Adaptar topogràficament la nova edificació, per a que la mateixa tingui la volumetria mínima i adaptada al sòl, tot i consolidar-ne la totalitat de l'edificabilitat.

2. Mantenir el color i materials de les edificacions de la zona per tal d'unificar el cromatisme. Sempre dins de la tonalitat dels crema/terrossos.
3. Utilitzar materials típics de la zona en l'execució de les façanes de les edificacions. Existents en l'entorn i gens invasius a nivell cromàtic, com ara, aplacats, maons vistos, elements de serralleria i tancaments amb colors foscos, acabats de coberta de teula amb acabats terrossos, entre d'altres.
4. Consolidar un enjardinament adaptat al projecte, amb grans àrees toves, noves plantacions autòctones i amb una conscienciació per un manteniment d'ella mateixa el més respectuós amb el medi ambient possible.
5. Defensa de la ciutat compacta amb espais lliures d'edificació de qualitat pels habitatges i per a gaudi de l'entorn immediat.
6. Aquest PMU i la proposta que l'acompanya assegura una utilització racional del territori, es concentra l'edifici deixant més espai lliure per l'enjardinament.
7. Permet racionalitzar els recursos:
  - Es genera una única entrada, adossada a l'edificació i molt propera a la tram urbana per accedir a l'aparcament previst per als 12 habitatges, essent així més coherent amb la peatonalitat del carrer, minimitzant-ne els guals privatis.
  - Es preveuen dos nuclis de comunicació vertical als habitatges que donen servei accessible als mateixos i permeten reduir el còmput d'usuaris dels elements de comunicació.
  - Es concentra en un únic bloc d'habitatge plurifamiliar, essent més racional amb els recursos (serveis urbans i privats, instal·lacions, ...)
  - Una edificació integrada amb l'entorn i amb una volumetria que s'apropa als edificis de l'entorn, augmentant l'espai per enjardinament, respecte a diverses construccions unifamiliars.

Les conclusions de l'EIIP son:

La protecció del paisatge es garanteix a través de l'ordenació mitjançant l'establiment d'una sèrie de condicions encaminades a mantenir la fisonomia del lloc preservant les tipologies constructives existents i els cromatismes de la zona.

Els criteris establerts i les mesures proposades en el present EIIP persegueixen afavorir, garantir i facilitar el compliment dels objectius de protecció paisatgística establerts per tal de mantenir els valors del lloc i es basen en dos criteris: no alterar substancialment la presència amb la nova edificació de la zona, respectant la imatge actual dels elements dominants del lloc i la configuració dels elements visibles i millorar l'espai lliure de l'edificació per a obtenir un conjunt harmoniós i agradable a la percepció visual i sempre amb criteris respectuosos amb el medi.

**CAPÍTOL II– EDIFICACIÓ I USOS DEL SÒL****Article 10 - Objecte**

Aquest capítol té com objectiu regular l'edificació, ús 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 11 - 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 1.200m<sup>2</sup>.

**Article 12 - 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 13b1.

**Article 13 - Condicions d'edificabilitat**

Quadre que defineix les condicions d'edificabilitat

<b>Fitxa Urbanística</b>	<b>PMU</b>
Ordenació	Edif. aïllada
Tipologia	Plurifamiliar
Parcel·la mínima	1.595,88 m <sup>2</sup>
Façana mínima	MIN. 18 m
Edificabilitat	1,2m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup>
Ocupació màxima	40%
Edificabilitat màxima	1.915,06 m <sup>2</sup> st
Ocupació màxima del subsòl	797,94 m <sup>2</sup>
Densitat neta màxima	12 habitatge
Parcel·la (sòl lliure enjardinat) mín. 60% sòl lliure d'edificació	574,52 m <sup>2</sup>
Alçada reguladors	
Arrencada de coberta	9,70 m

Nombre de plantes	PB+2
Separacions mínimes	
Carrer i zones verdes	3 m
Laterals	4 m
Fons	4 m
Edificació auxiliar màx.	25,00 m <sup>2</sup>
Dotació d'aparcament mínima	1,5 places x hab o Sup. total/100m <sup>2</sup>
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 tendals 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 privatius 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.

### CAPÍTOL III – INFRAESTRUCTURES

#### Article 14 - 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, inclosa la adaptació d'un espai per a 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, si fora necessari, els 25 m<sup>2</sup> d'edificació auxiliar permesa.

### CAPÍTOL IV - GESTIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA

#### Article 15 - Gestió del PMU

15.1. 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.

15.2. Pla d'etapes. El PMU es desenvoluparà en 3 anys.

15.3. En tractar-se d'una parcel·la única sense cessió de sòl, només serà necessari presentar un projecte de reparcel·lació econòmica del PAU definit pel PMU (PAU La Vinya 4-6).

15.4. No existeixen reallotjaments ni relocalitzacions.

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

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

Mataró, 11 d'octubre de 2021

L'equip redactor:

Jaume Coll i Fulcarà  
Arquitecte redactor  
Col. 37758/9

El promotor:

Nom: HABITATLAND, SL  
NIF: B01627959  
Adreça: C/Almogàvers, 180 1r  
08018 Barcelona  
Representant: Joan Casas Pardo DNI: 35106350R

3. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

3.1. Documentació gràfica normativa del PMU (plànols vinculants)

3.2. Documentació gràfica informativa (no vinculant)

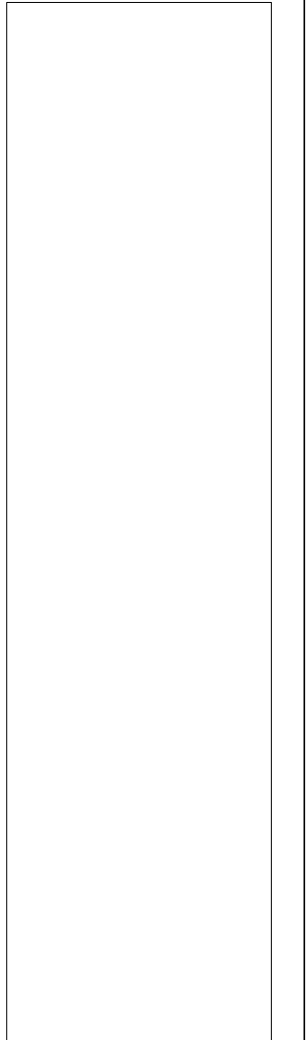
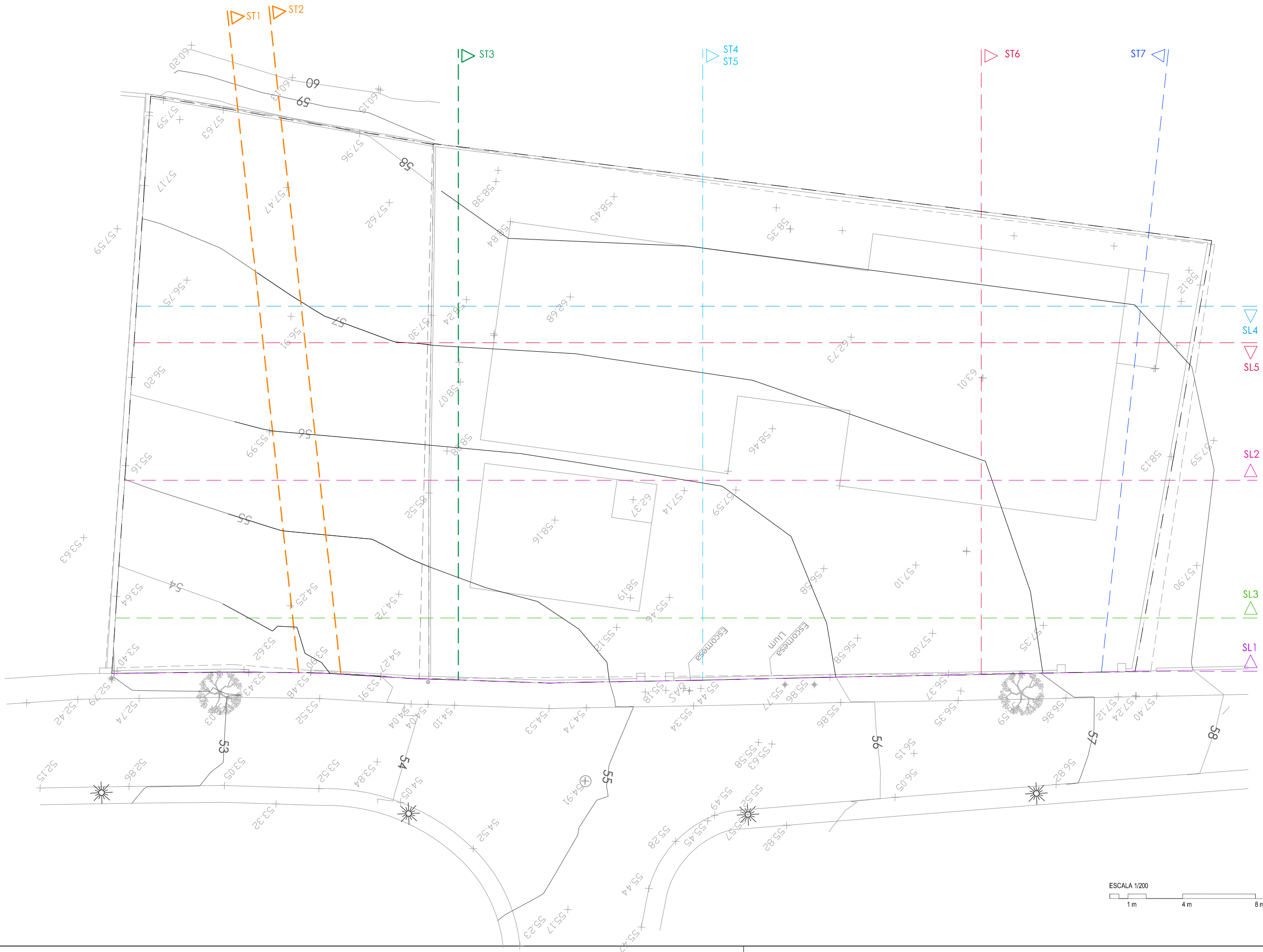
Documentació gràfica normativa del PMU (plànols vinculants)







PARCEL·LA C/LA VINYA, 4-6  
 SUPERFÍCIE DE PARCEL·LA 1.595,88 m<sup>2</sup>



Jaume Coll Fulcarà  
 arquitecte col·legiat nº37758/9

Projecte Ref. U20048

**Pla de Millora Urbana  
 C/La Vinya, 4-6  
 d'Alella**

Emplaçament  
 Carrer La Vinya nº4-6  
 Alella (Barcelona)

Document  
**PLANEJAMENT - PMU**

Propietari  
 HABITATLAND, SL

Plànol  
 Plànol topogràfic terreny natural  
 segons documentació gràfica  
 (seccions de treball)

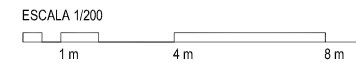
Data Número

11.10.21

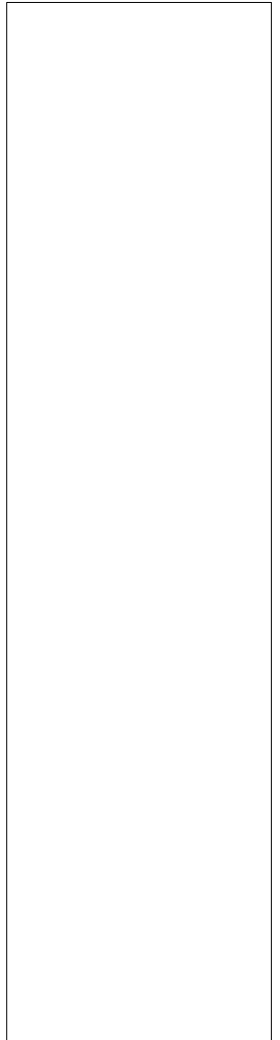
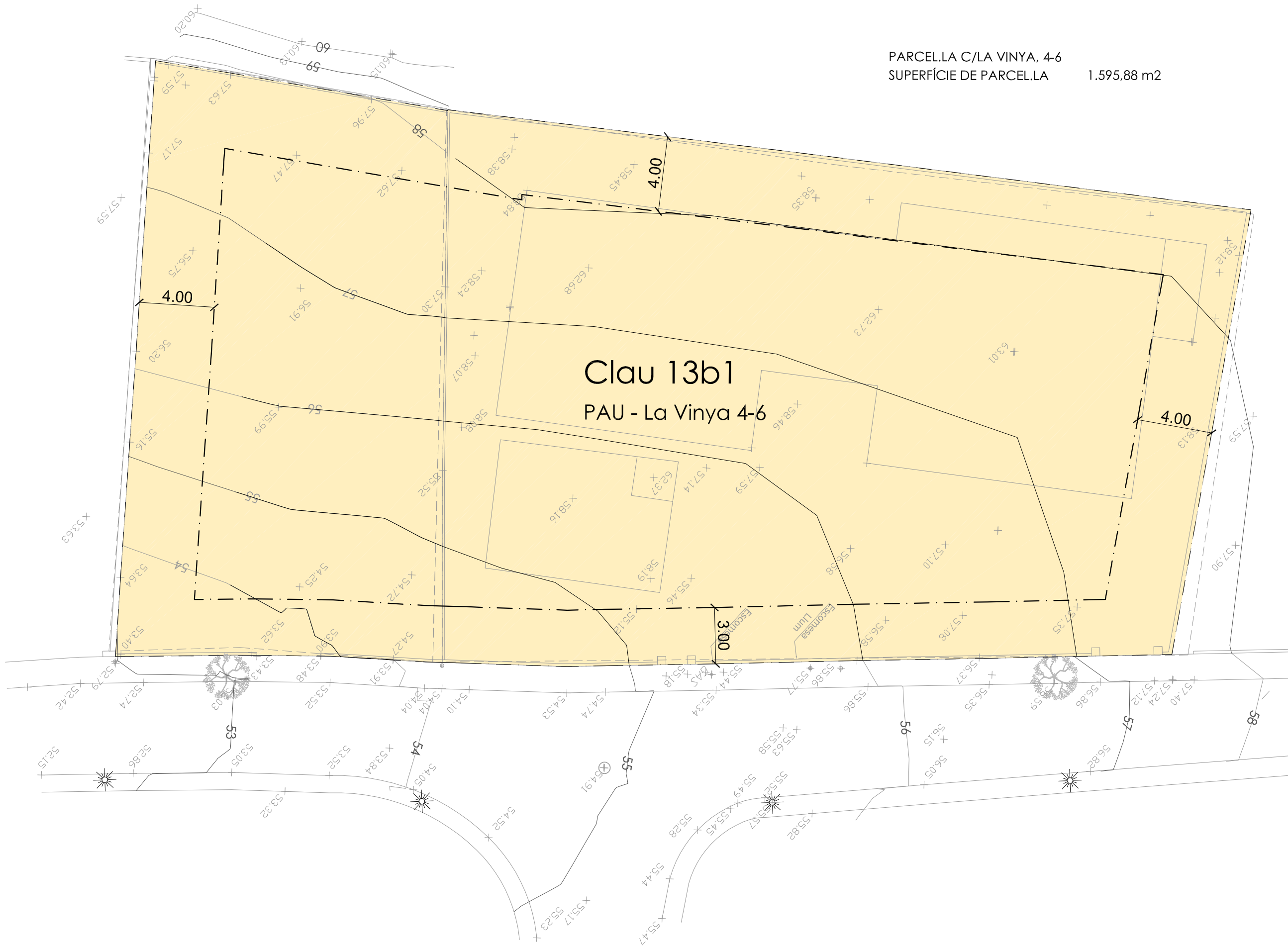
Escala

1/200

**N.2**



PARCEL·LA C/LA VINYA, 4-6  
 SUPERFÍCIE DE PARCEL·LA 1.595,88 m<sup>2</sup>



Jaume Coll Fulcarà  
 arquitecte col·legiat nº37758/9

Projecte Ref. U20048  
**Pla de Millora Urbana  
 C/La Vinya, 4-6  
 d'Alella**

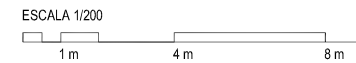
Emplaçament  
 Carrer La Vinya nº4-6  
 Alella (Barcelona)

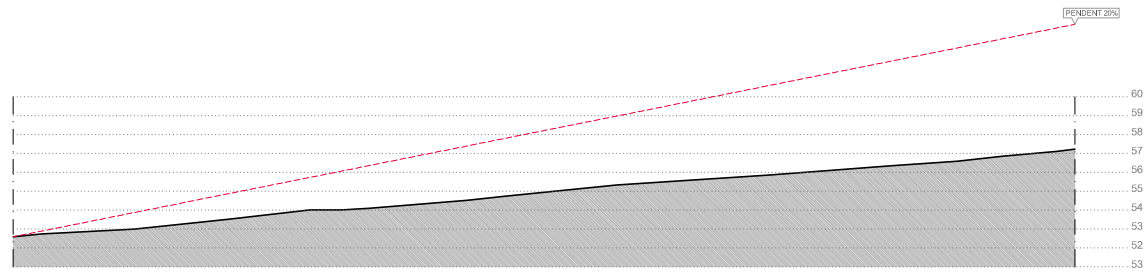
Document  
**PLANEJAMENT - PMU**

Propietari  
**HABITATLAND, SL**

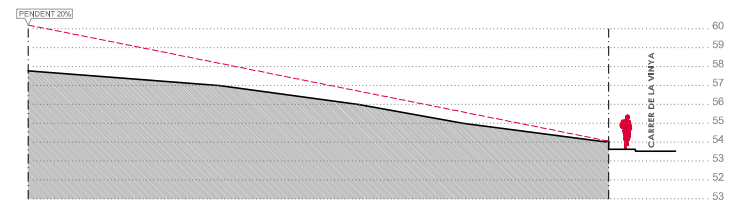
Plànol  
 Plànol parcel·la - Normativa  
 Urbanística  
 Planejament proposat  
 pel PMU

Data	Número
11.10.21	<b>N.3</b>
Escala 1/200	

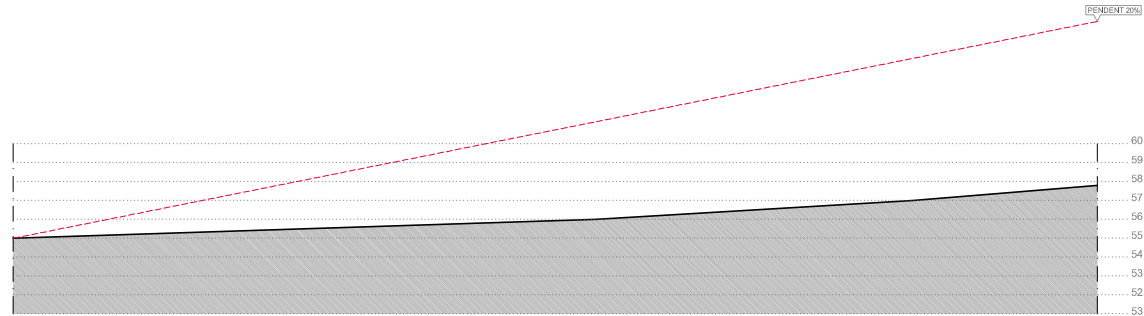




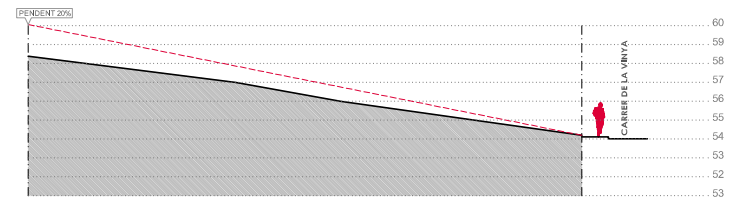
Secció longitudinal 1



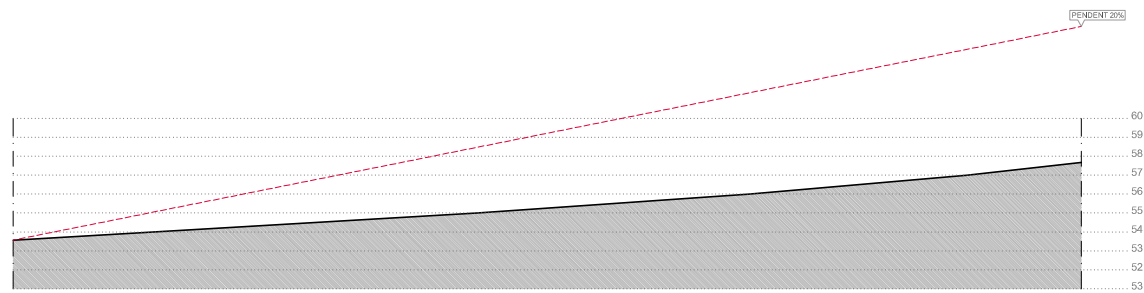
Secció transversal 2



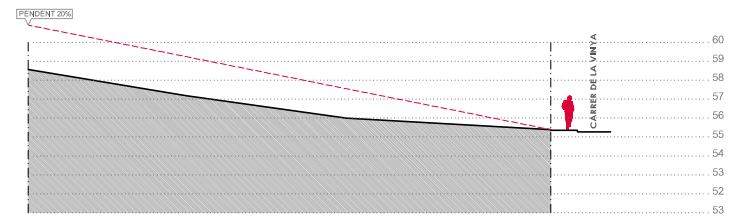
Secció longitudinal 2



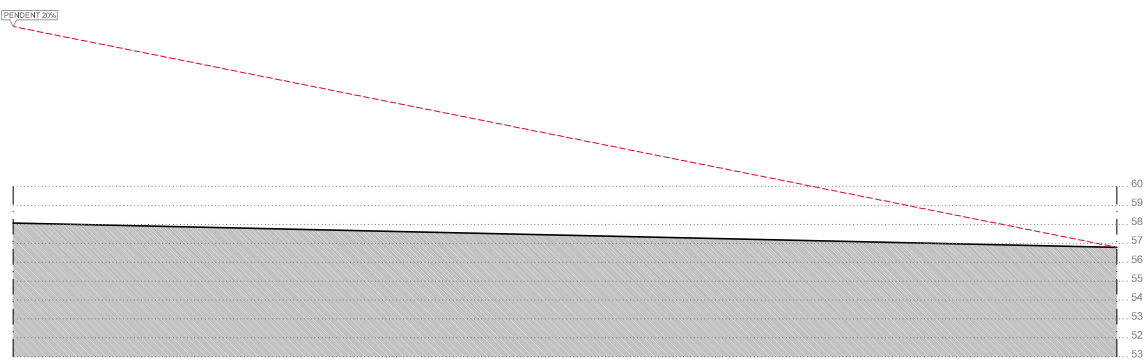
Secció transversal 3



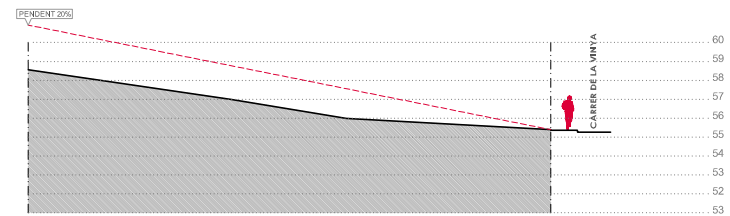
Secció longitudinal 3



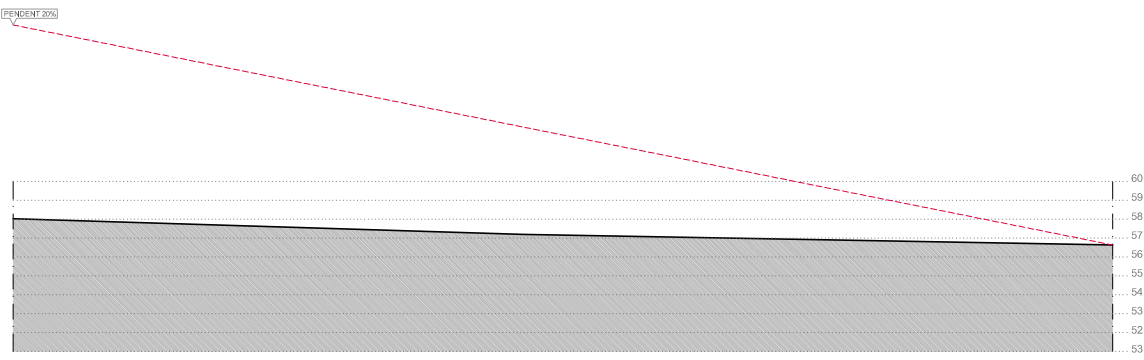
Secció transversal 4



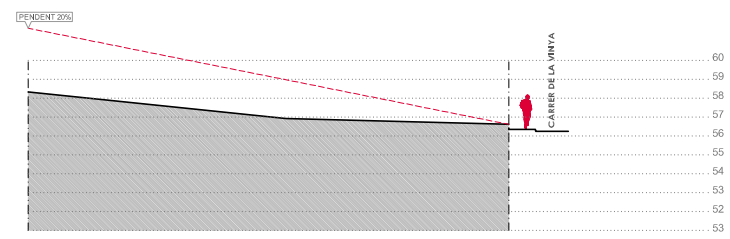
Secció longitudinal 4



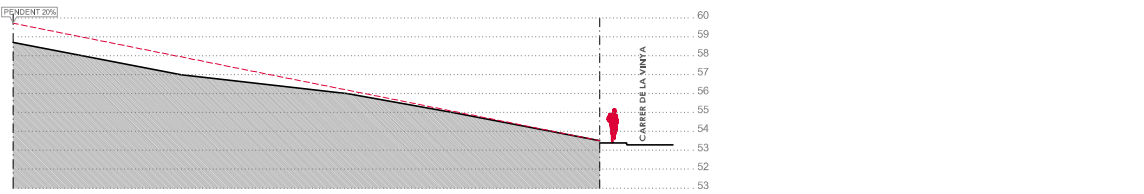
Secció transversal 5



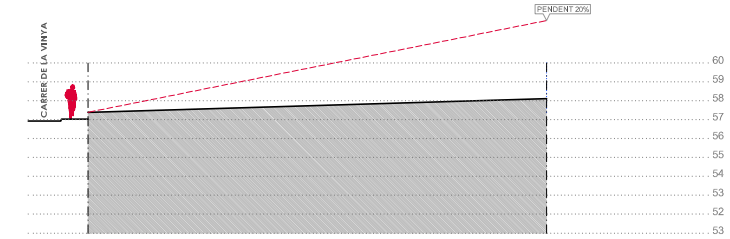
Secció longitudinal 5



Secció transversal 6

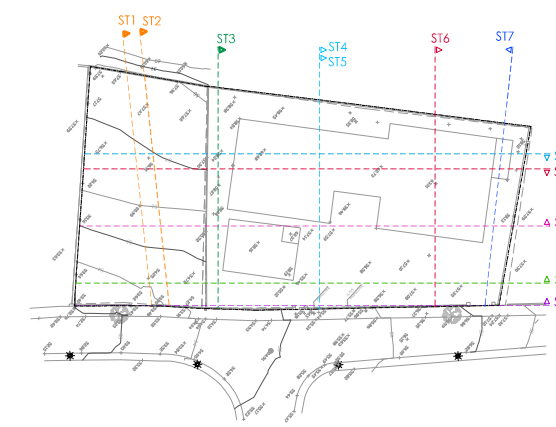


Secció transversal 1



Secció transversal 7

SECCIONS TERRENY ESTAT ACTUAL  
 (JUSTIFICACIÓ DE L'ART. 241.1 DEL POUM  
 - PERCENTATGE DEL PENDENT DEL  
 TERRENY NATURAL)



ESCALA 1/400  
 2 m 8 m 16 m

Projecte Ref. U20048

Pla de Millora Urbana  
 C/La Vinya, 4-6  
 d'Alella

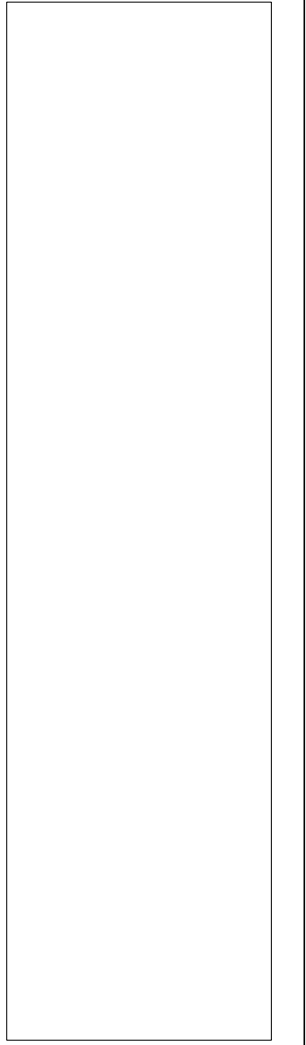
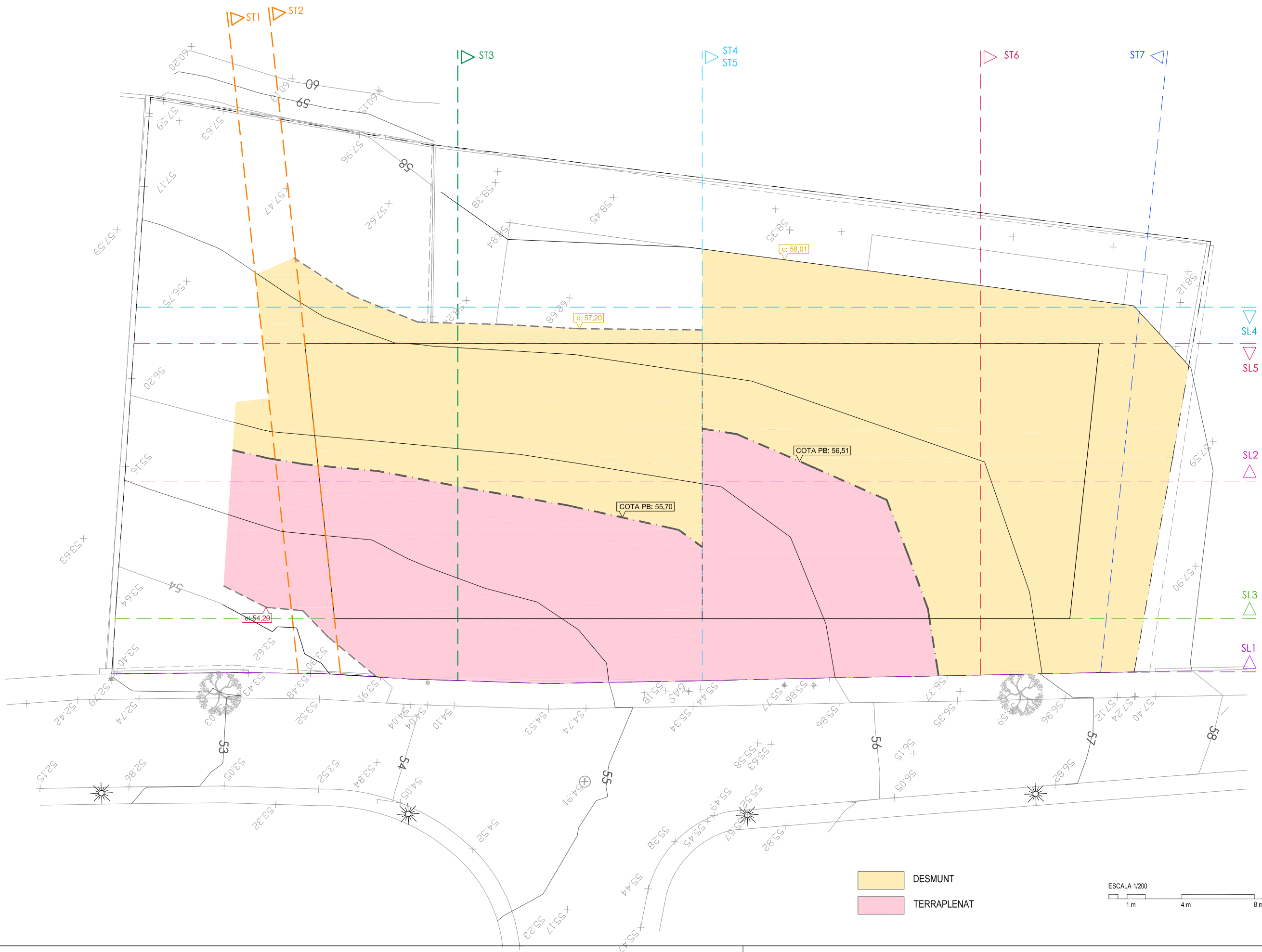
Emplaçament  
 Carrer La Vinya nº4-6  
 Alella (Barcelona)

Document  
 PLANEJAMENT - PMU  
 Propietari  
 HABITATLAND, SL

Plànol  
 Seccions terreny estat actual  
 (justificació de l'art. 241.1 del  
 POUM - Percentatge del  
 pendent del terreny natural)

Data	Número
11.10.21	<b>N.4</b>
Escala 1/400	

Jaume Coll Fulcarà  
 arquitecte col·legiat nº37758/9



Jaume Coll Fulcarà  
 arquitecte col.legiat nº37758/9

Projecte Ref. U20048

**Pla de Millora Urbana  
 C/La Vinya, 4-6  
 d'Alella**

Emplaçament  
 Carrer La Vinya nº4-6  
 Alella (Barcelona)

Document  
**PLANEJAMENT - PMU**

Propietari  
 HABITATLAND, SL

Plànol  
 IMPLANTACIÓ AL TERRENY

Data Número

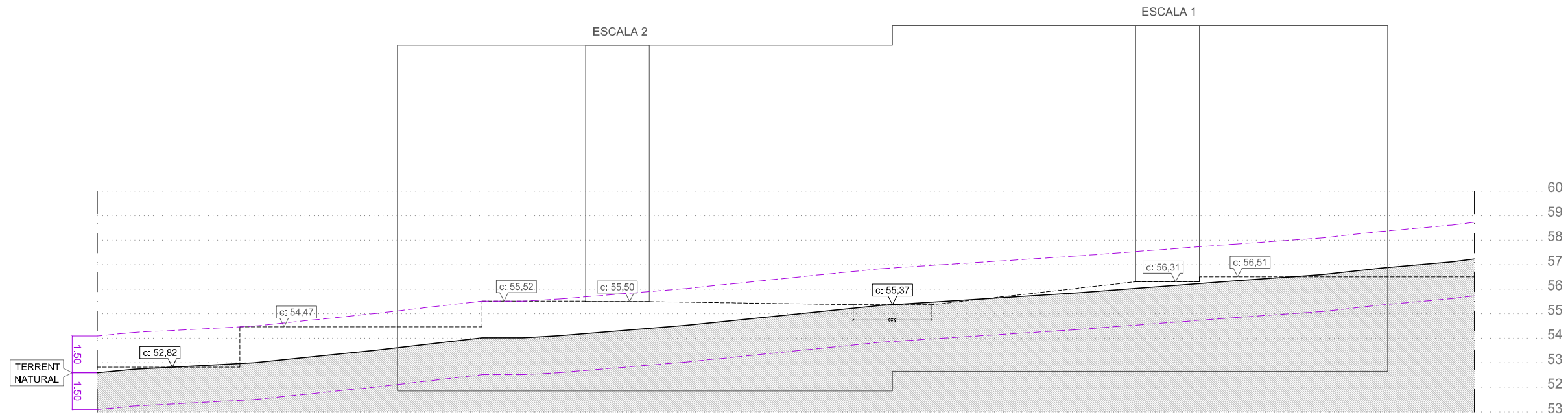
11.10.21

Escala

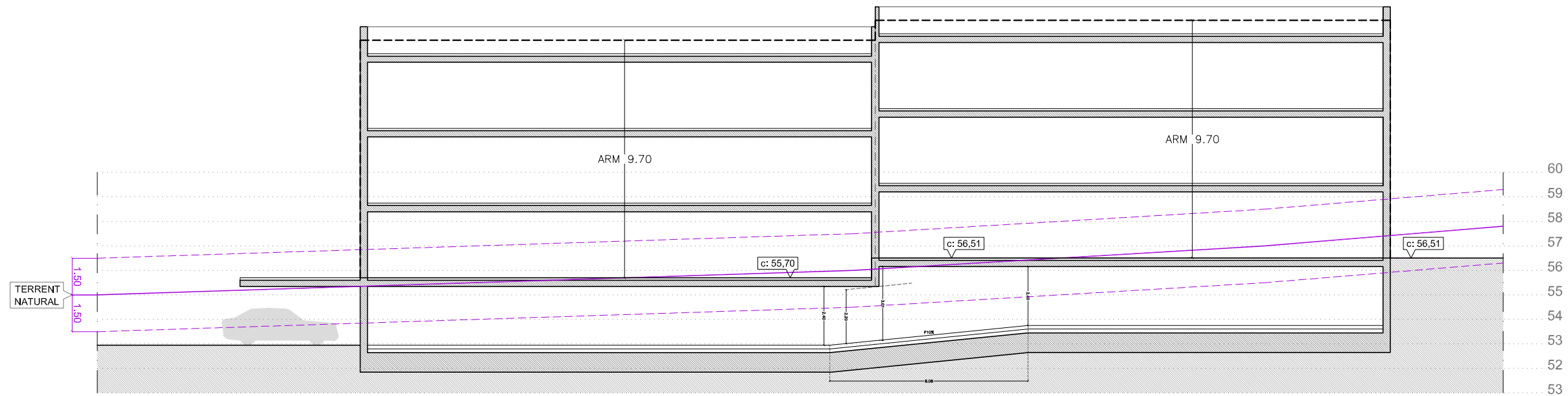
1/200

**N.5**

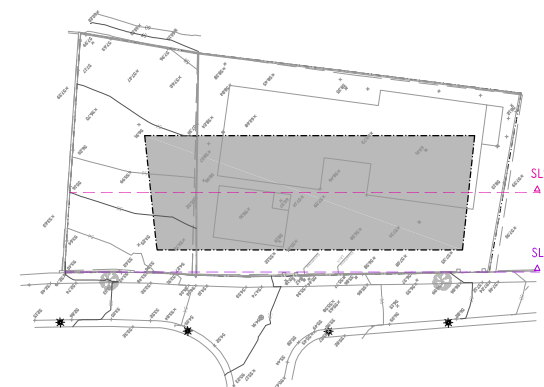




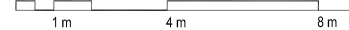
Secció longitudinal 1



Secció longitudinal 2



ESCALA 1/200



Jaume Coll Fulcarà  
 arquitecte col·legiat nº37758/9

Projecte Ref. U20048

**Pla de Millora Urbana**  
**C/La Vinya, 4-6**  
**d'Alella**

Emplaçament  
 Carrer La Vinya nº4-6  
 Alella (Barcelona)

Document  
**PLANEJAMENT - PMU**

Propietari  
**HABITATLAND, SL**

Plànol

Seccions esquemàtiques  
 del terreny amb l'edificació,  
 gàlib, punt d'aplicació de l'ARM  
 i cota implantació PB

Data

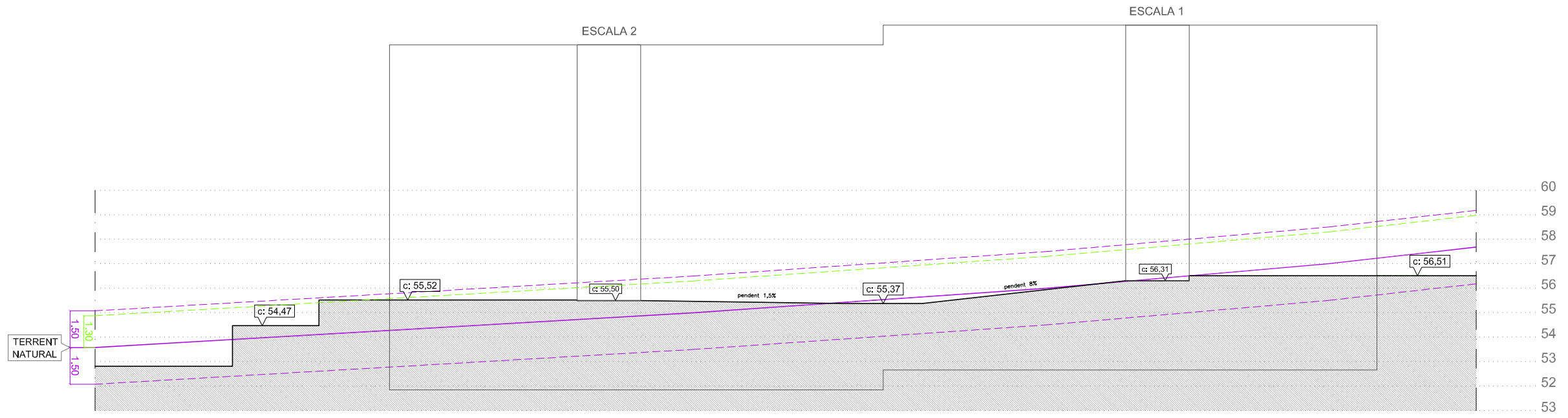
11.10.21

Escala

1/200

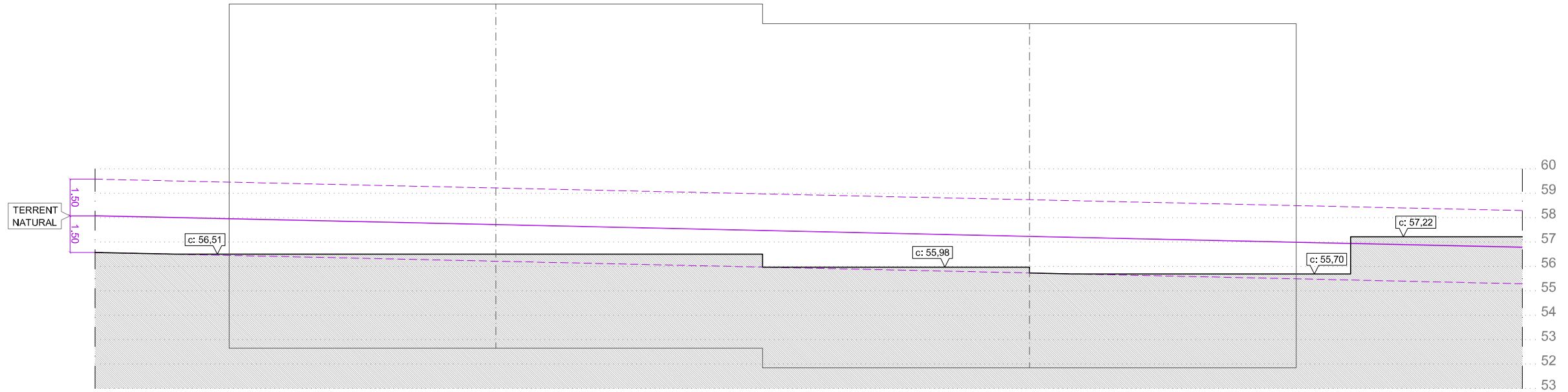
Número

**N.6**

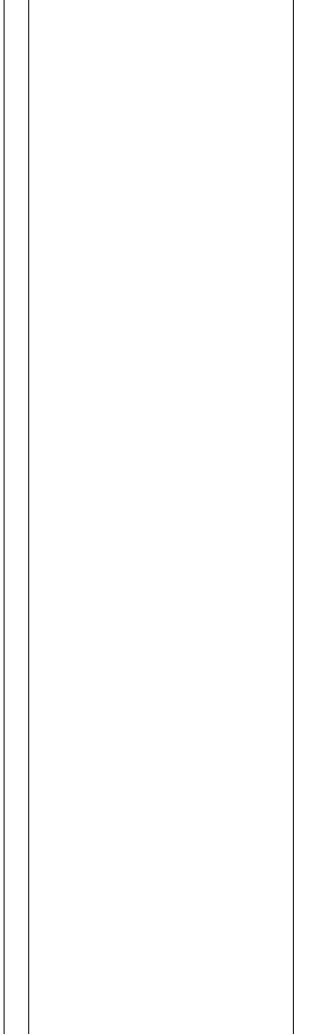
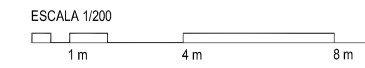
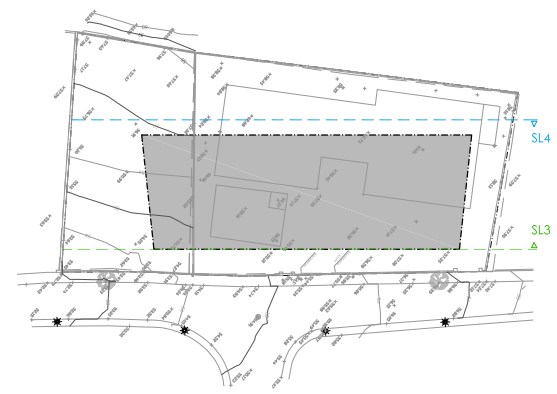


Secció longitudinal 3

SECCIÓ ON ES JUSTIFICA LA SITUACIÓ DE LA COTA DE LA PLANTA BAIXA, NO SUPERANT AQUESTA ELS 1,3M PER SOBRE DEL TERRENY NATURAL (JUSTIFICACIÓ DE L'ART. 97 DEL PDUM) - SECCIÓ APLICADA EN EL PERÍMETRE DE LA PLANTA BAIXA



Secció longitudinal 4



Jaume Coll Fulcarà  
 arquitecte col·legiat nº37758/9

Projecte Ref. U20048

**Pla de Millora Urbana  
 C/La Vinya, 4-6  
 d'Alella**

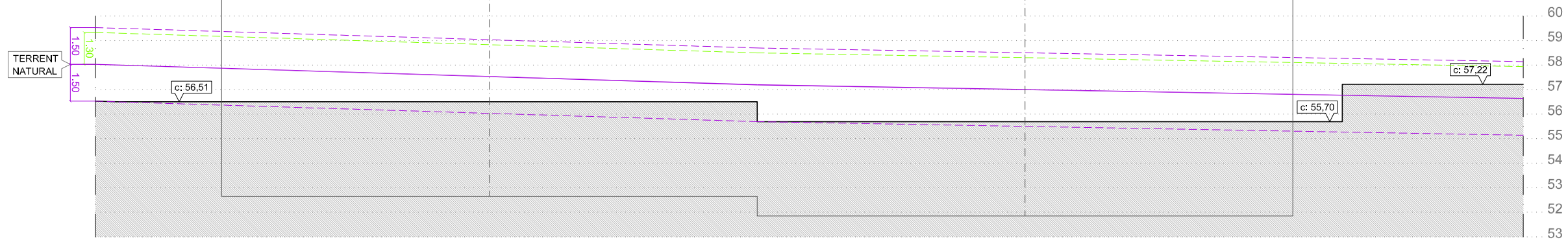
Emplaçament  
 Carrer La Vinya nº4-6  
 Alella (Barcelona)

Document  
**PLANEJAMENT - PMU**

Propietari  
**HABITATLAND, SL**

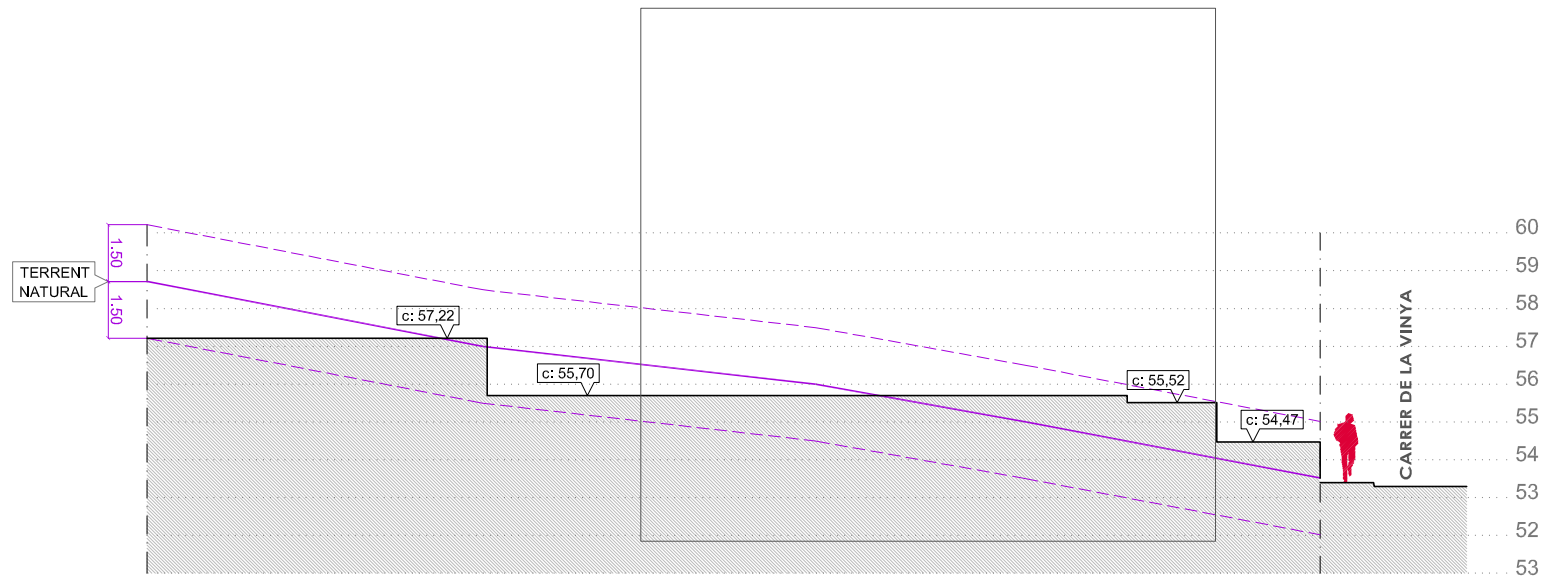
Plànol  
 Seccions esquemàtiques  
 del terreny amb l'edificació,  
 gàlib, punt d'aplicació de l'ARM  
 i cota implantació PB

Data	Número
11.10.21	<b>N.7</b>
Escala 1/200	

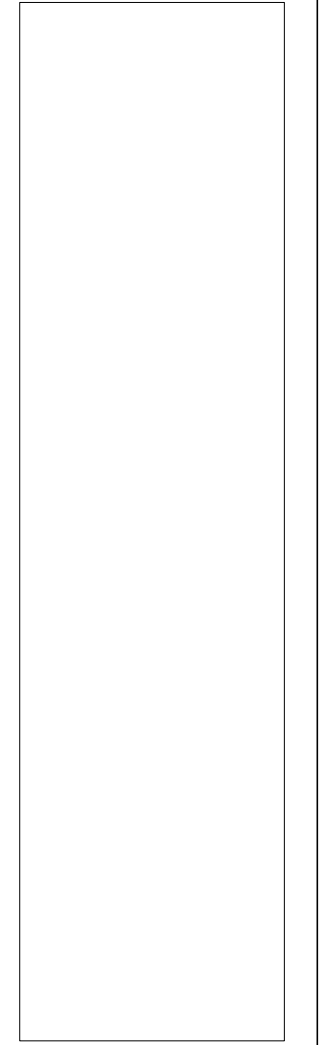
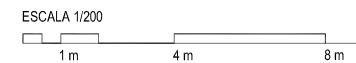
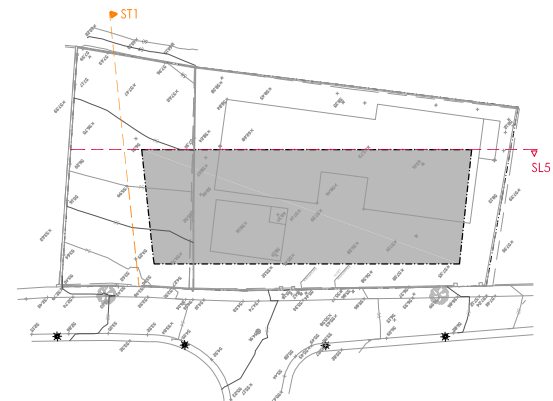


Secció longitudinal 5

SECCIÓ ON ES JUSTIFICA LA SITUACIÓ DE LA COTA DE LA PLANTA BAIXA, NO SUPERANT AQUESTA ELS 1,3M PER SOBRE DEL TERRENY NATURAL (JUSTIFICACIÓ DE L'ART. 97 DEL PDUM) - SECCIÓ APLICADA EN EL PERÍMETRE DE LA PLANTA BAIXA



Secció transversal 1



Jaume Coll Fulcarà  
 arquitecte col·legiat nº37758/9

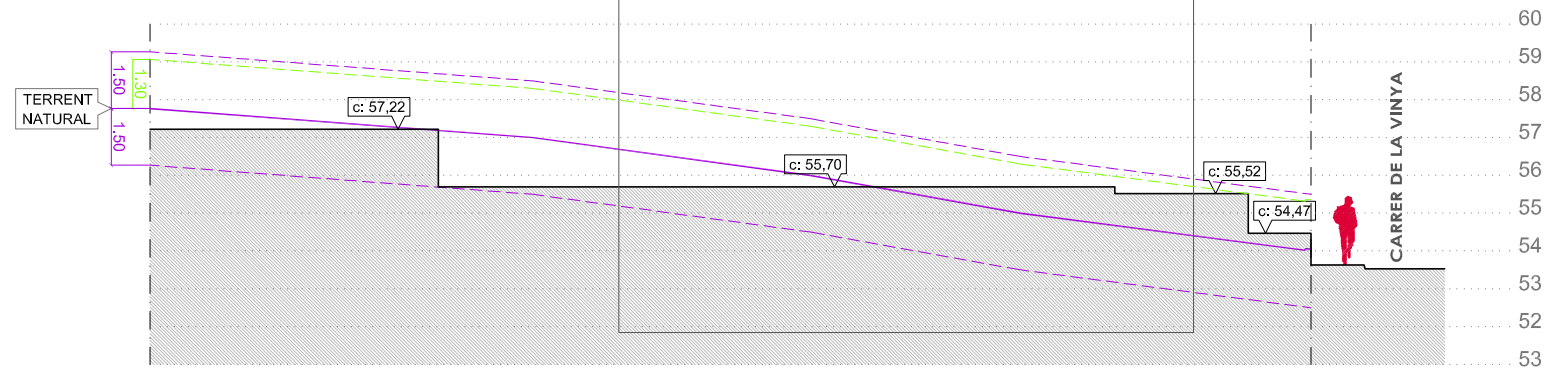
Projecte Ref. U20048  
**Pla de Millora Urbana**  
**C/La Vinya, 4-6**  
**d'Alella**

Emplaçament  
 Carrer La Vinya nº4-6  
 Alella (Barcelona)

Document  
**PLANEJAMENT - PMU**  
 Propietari  
**HABITATLAND, SL**

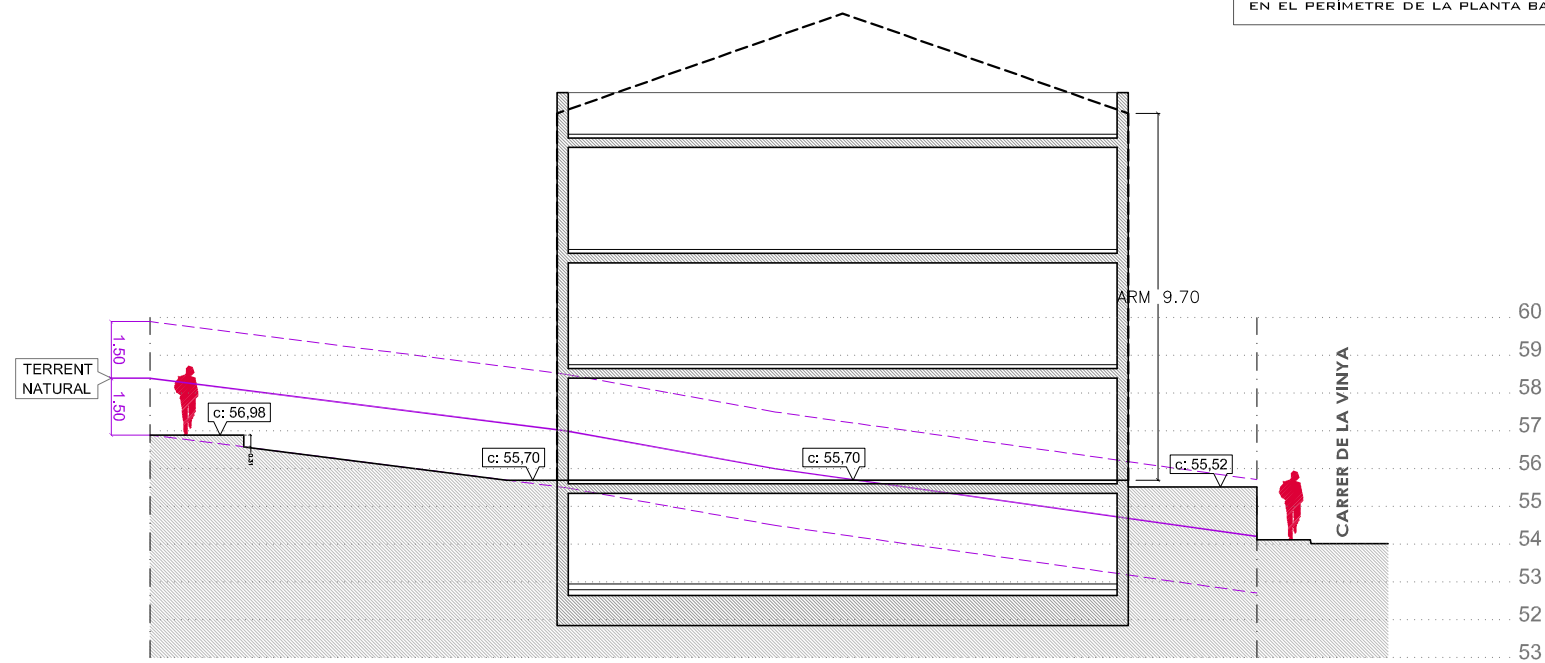
Plànol  
 Seccions esquemàtiques  
 del terreny amb l'edificació,  
 gàlib, punt d'aplicació de l'ARM  
 i cota implantació PB

Data	Número
11.10.21	<b>N.8</b>
Escala 1/200	

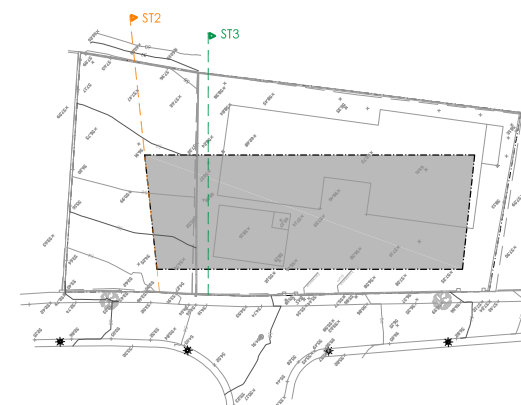


Secció transversal 2

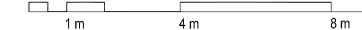
SECCIÓ ON ES JUSTIFICA LA SITUACIÓ DE LA COTA DE LA PLANTA BAIXA, NO SUPERANT AQUESTA ELS 1,3M PER SOBRE DEL TERRENY NATURAL (JUSTIFICACIÓ DE L'ART. 97 DEL PDUM) - SECCIÓ APLICADA EN EL PERÍMETRE DE LA PLANTA BAIXA



Secció transversal 3



ESCALA 1/200



Jaume Coll Fulcarà  
 arquitecte col·legiat nº37758/9

Projecte Ref. U20048

**Pla de Millora Urbana  
 C/La Vinya, 4-6  
 d'Alella**

Emplaçament  
 Carrer La Vinya nº4-6  
 Alella (Barcelona)

Document  
**PLANEJAMENT - PMU**

Propietari  
 HABITATLAND, SL

Plànol

Seccions esquemàtiques del terreny amb l'edificació, gàlib, punt d'aplicació de l'ARM i cota implantació PB

Data

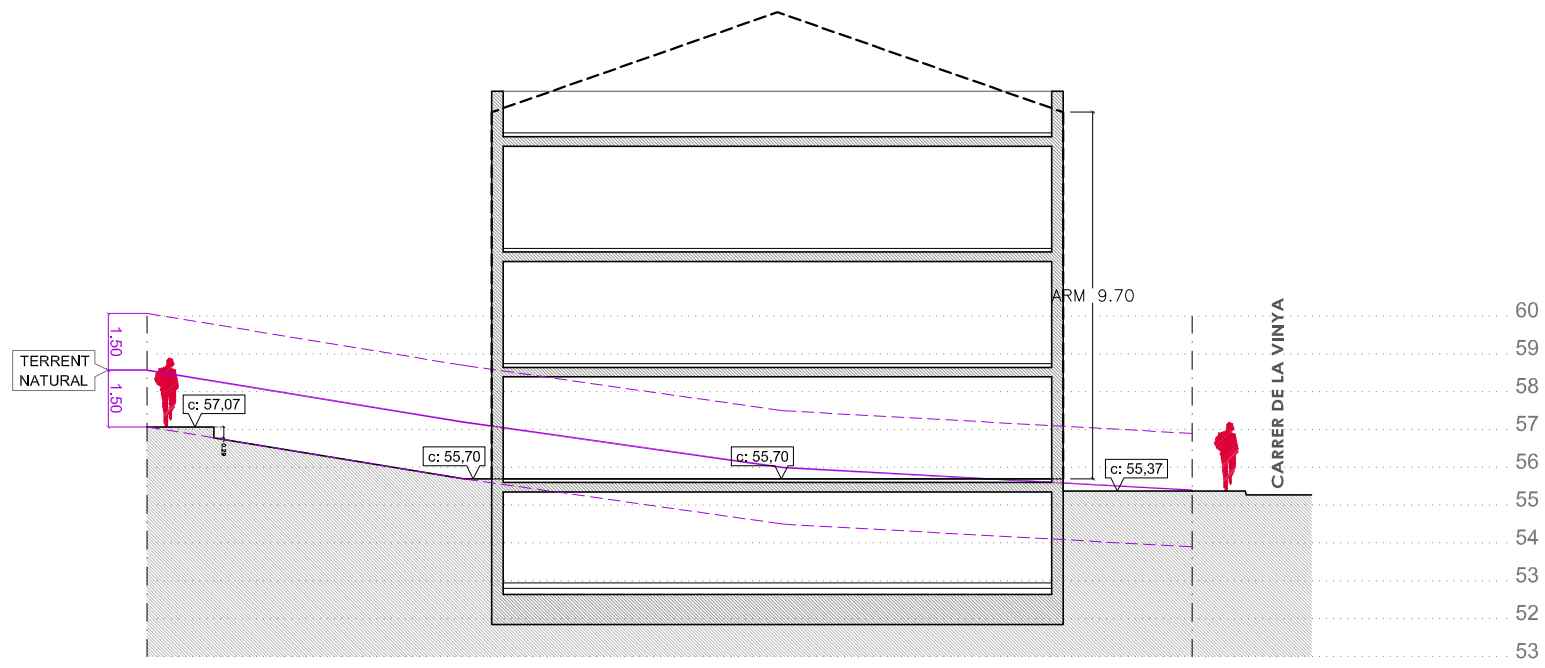
11.10.21

Escala  
 1/200

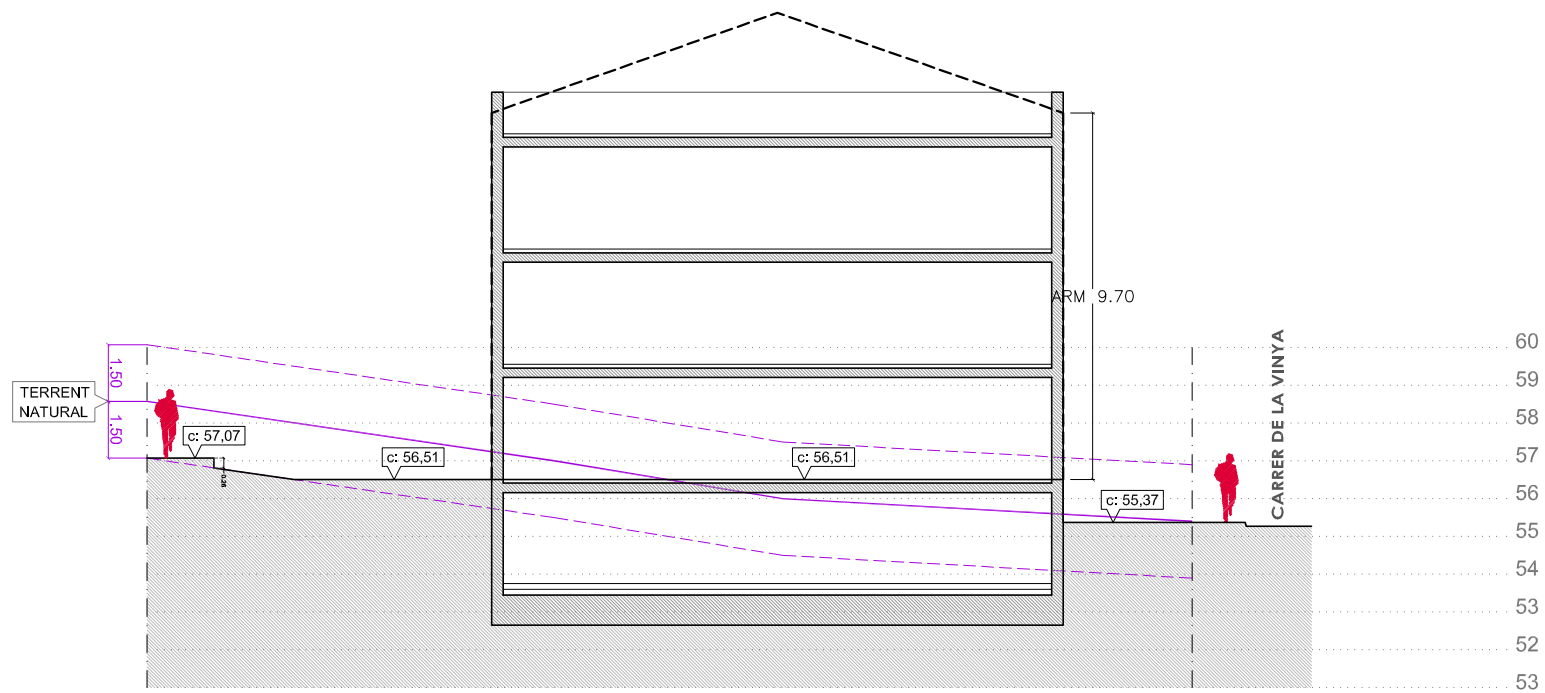
Número

**N.9**

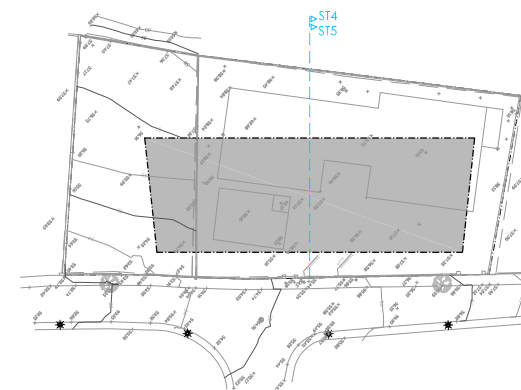




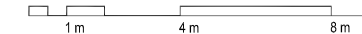
Secció transversal 4



Secció transversal 5



ESCALA 1/200



Projecte Ref. U20048

**Pla de Millora Urbana  
 C/La Vinya, 4-6  
 d'Alella**

Emplaçament  
 Carrer La Vinya nº4-6  
 Alella (Barcelona)

Document  
**PLANEJAMENT - PMU**

Propietari  
 HABITATLAND, SL

Plànol

Seccions esquemàtiques  
 del terreny amb l'edificació,  
 gàlib, punt d'aplicació de l'ARM  
 i cota implantació PB

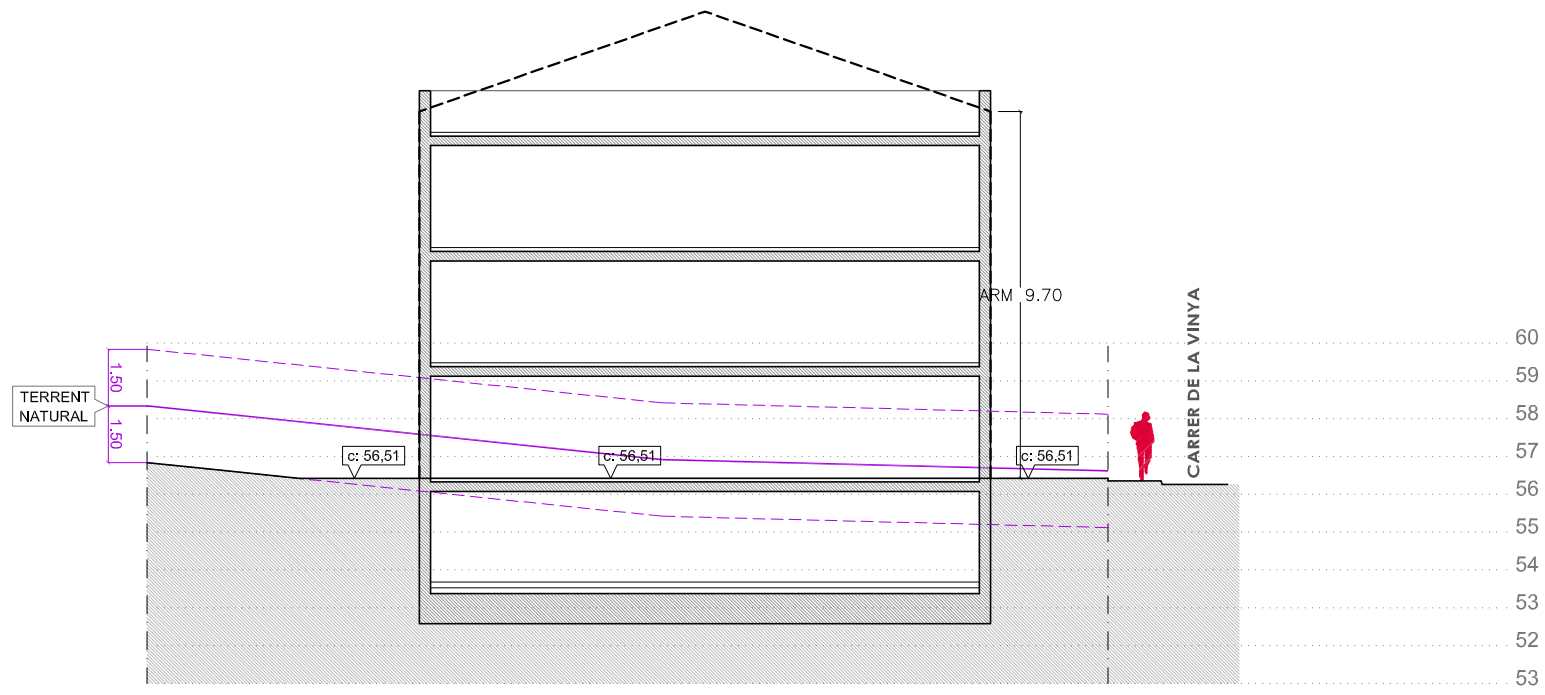
Data

11.10.21

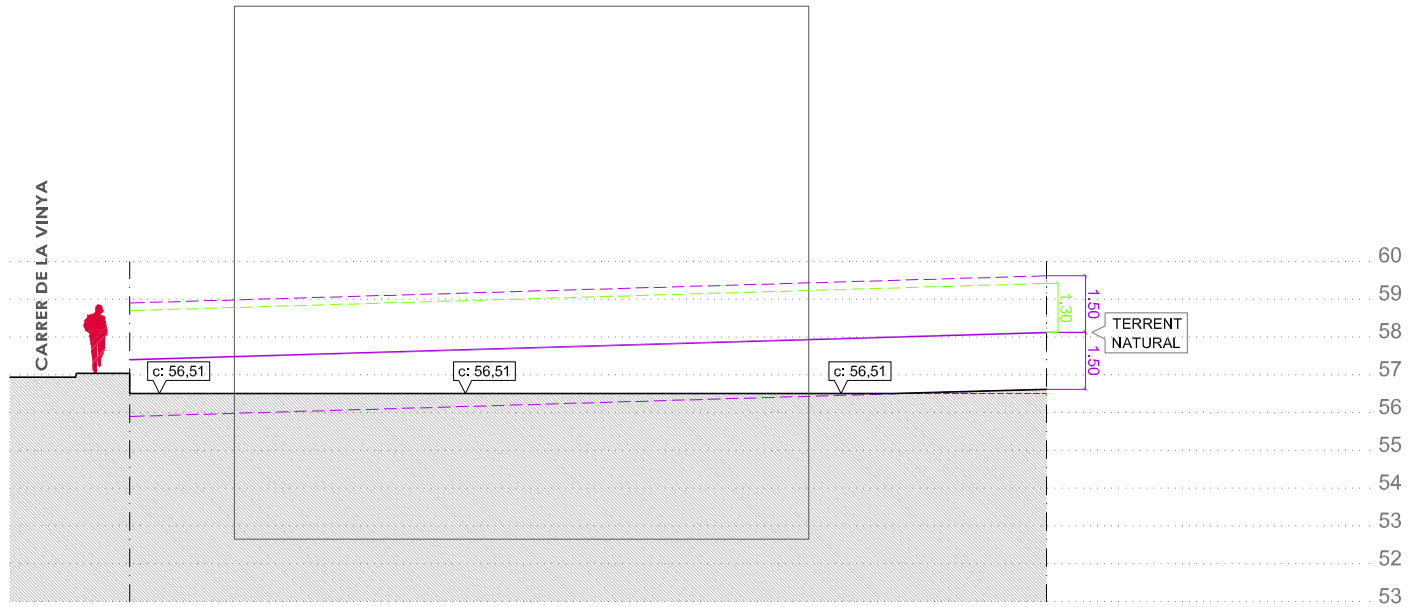
Escala  
 1/200

Número

**N.10**

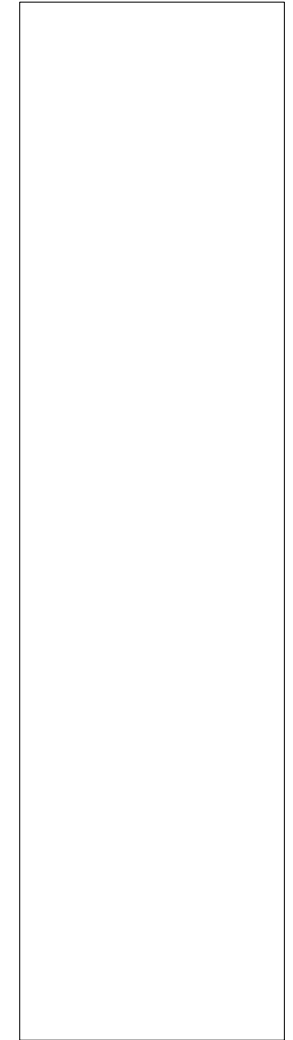
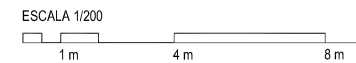
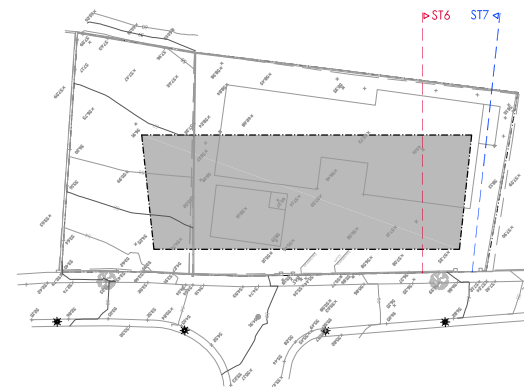


Secció transversal 6



Secció transversal 7

SECCIÓ ON ES JUSTIFICA LA SITUACIÓ DE LA COTA DE LA PLANTA BAIXA, NO SUPERANT AQUESTA ELS 1,3M PER SOBRE DEL TERRENY NATURAL (JUSTIFICACIÓ DE L'ART. 97 DEL PDUM) - SECCIÓ APLICADA EN EL PERÍMETRE DE LA PLANTA BAIXA



Jaume Coll Fulcarà  
 arquitecte col.legiat nº37758/9

Projecte Ref. U20048

**Pla de Millora Urbana  
 C/La Vinya, 4-6  
 d'Alella**

Emplaçament  
 Carrer La Vinya nº4-6  
 Alella (Barcelona)

Document  
**PLANEJAMENT - PMU**

Propietari  
**HABITATLAND, SL**

Plànol

Seccions esquemàtiques del terreny amb l'edificació, gàlib, punt d'aplicació de l'ARM i cota implantació PB

Data

11.10.21

Escala  
 1/200

Número

**N.11**

Documentació gràfica informativa (no vinculant)

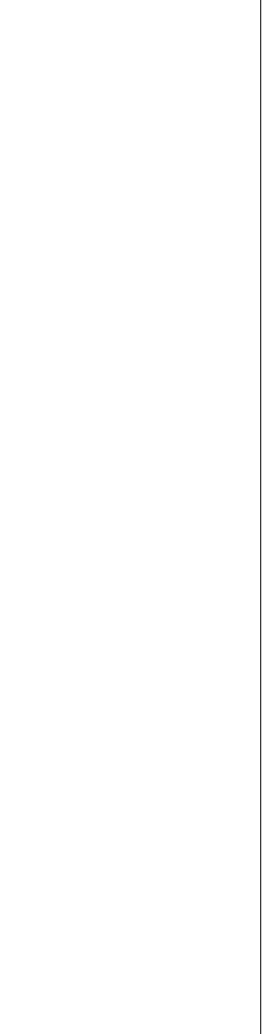
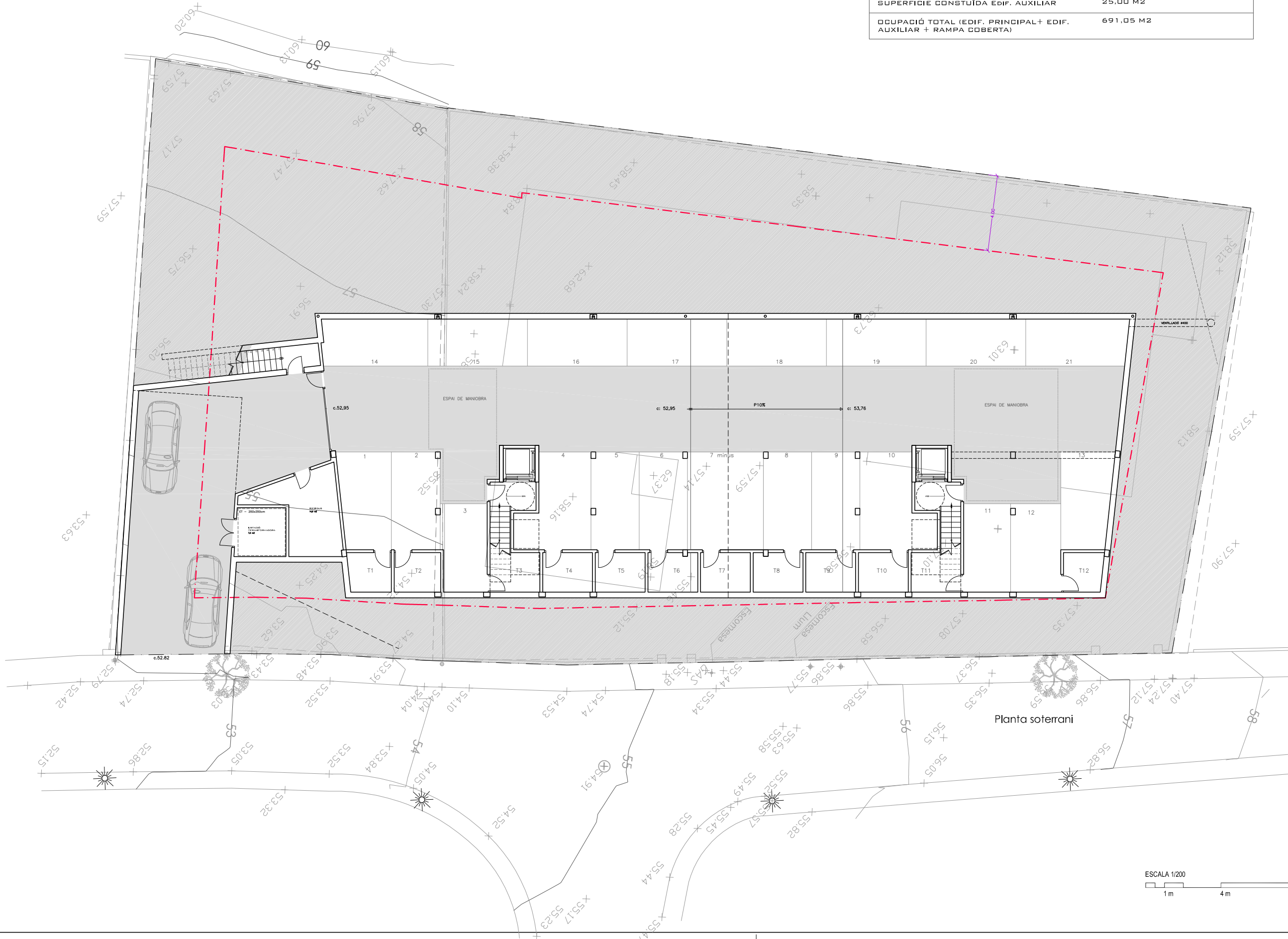








SUPERFICIE PARCEL·LA	1 595,88 M2
SUPERFICIE OCUPACIÓ MÀX. S/ART.238 PGOU	50% S/1.595,88M2 = 797,94M2
SUPERFICIE CONSTRUÏDA EDIF. PRINCIPAL	635,40 M2
SUPERFICIE CONSTRUÏDA EDIF. AUXILIAR	25,00 M2
OCUPACIÓ TOTAL (EDIF. PRINCIPAL+ EDIF. AUXILIAR + RAMPA COBERTA)	691,05 M2



Jaume Coll Fulcarà  
 arquitecte col·legiat nº37758/9

Projecte Ref.U20048

**Construcció d'habitatge plurifamiliar aïllat a Alella**

**Emplaçament**  
 Carrer de la Vinya, 4-6  
 Alella (Barcelona)

**Document**  
 AVANTPROJECTE (DOC. INFORMATIU)  
 - no vinculant -

**Propietari**  
 HABITATLAND, SL

**Plànol**  
 Planta soterrani

Data

11.10.21

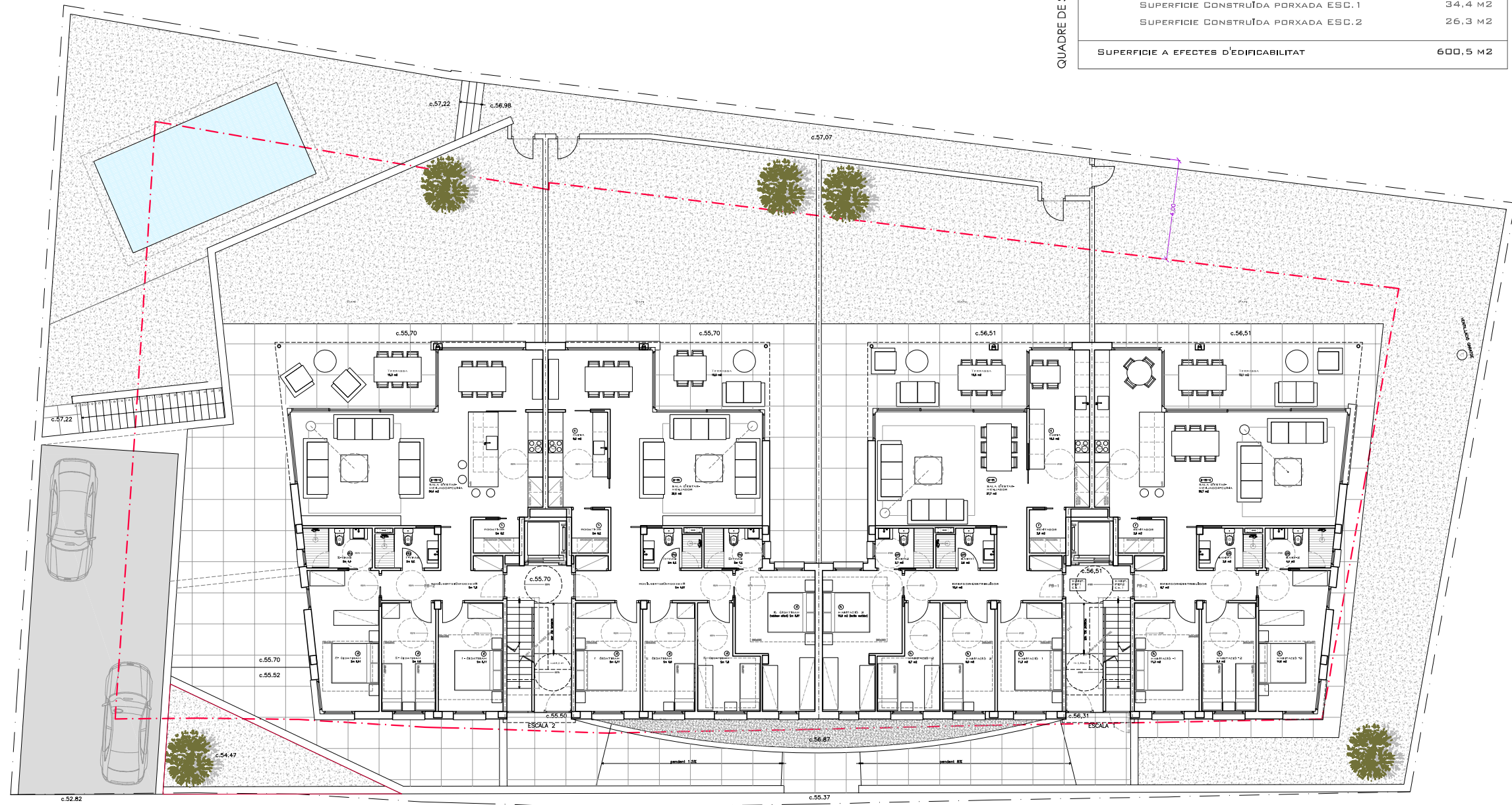
Escala  
 1/200

Nombre

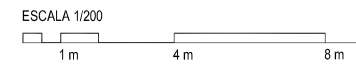
**1.2**

QUADRE DE SUPERFÍCIES PLANTA BAIXA

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA HABITATGE ESC.1 PB-1	123,8 M2
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA HABITATGE ESC.1 PB-2	120,5 M2
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA ZONES COMUNES ESC.1	21,5 M2
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA HABITATGE ESC.2 PB-1	128,2 M2
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA HABITATGE ESC.2 PB-2	124,2 M2
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA ZONES COMUNES ESC.2	21,5 M2
<b>SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA TOTAL</b>	<b>539,7 M2</b>
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PORXADA ESC.1	34,4 M2
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PORXADA ESC.2	26,3 M2
<b>SUPERFÍCIE A EFECTES D'EDIFICABILITAT</b>	<b>600,5 M2</b>



Planta baixa



Jaume Coll Fulcarà  
 arquitecte col.legiat nº37758/9

Projecte Ref.U20048

**Construcció d'habitatge plurifamiliar aïllat a Alella**

**Emplaçament**  
 Carrer de la Vinya, 4-6  
 Alella (Barcelona)

**Document**  
 AVANTPROJECTE (DOC. INFORMATIU)  
 - no vinculant -

**Propietari**  
 HABITATLAND, SL

**Plànol**  
 Planta baixa

**Data**  
 11.10.21  
**Escala**  
 1/200

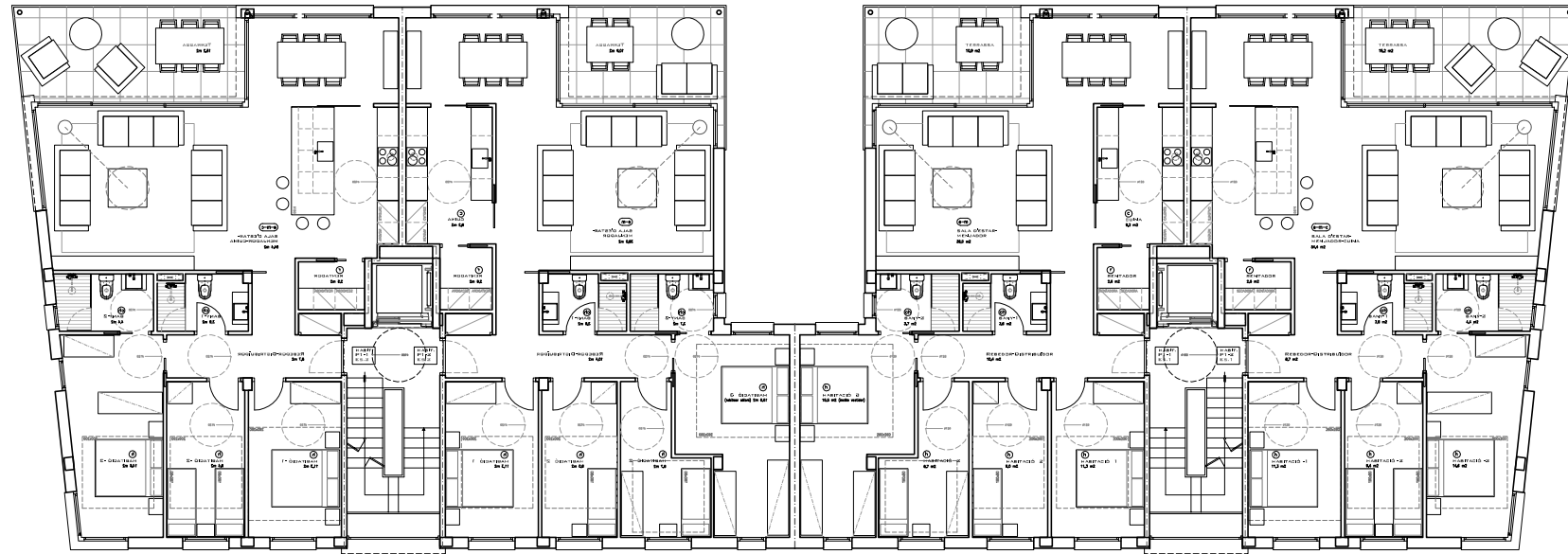
**Nombre**  
**1.3**





QUADRE DE SUPERFÍCIES PLANTA PRIMERA

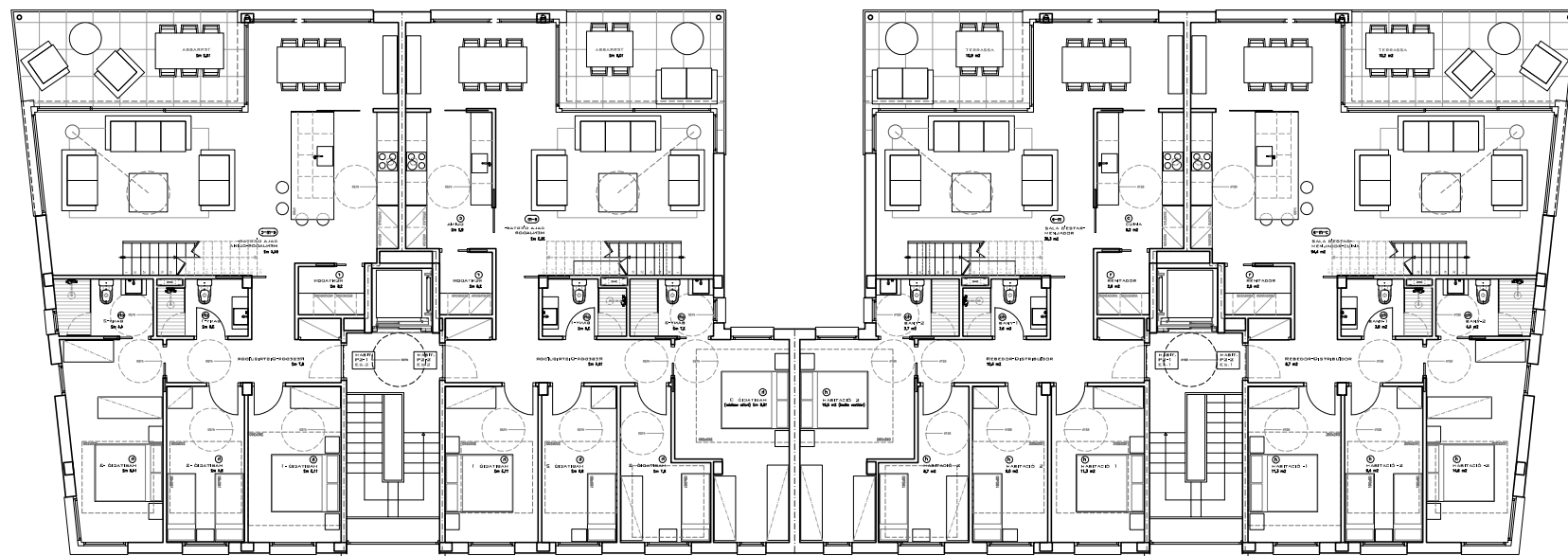
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA HABITATGE ESC.1 P1-1	128,3 M2
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA HABITATGE ESC.1 P1-2	124,4 M2
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA ZONES COMUNES ESC.1	21,5 M2
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA HABITATGE ESC.2 P1-1	128,3 M2
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA HABITATGE ESC.2 P1-2	124,4 M2
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA ZONES COMUNES	21,5 M2
<b>SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA TOTAL</b>	<b>548,4 M2</b>
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PORXADA ESC.1	26,0 M2
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PORXADA ESC.2	26,0 M2
<b>SUPERFÍCIE A EFECTES D'EDIFICABILITAT</b>	<b>600,5 M2</b>



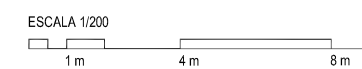
Planta primera

QUADRE DE SUPERFÍCIES PLANTA SEGONA

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA HABITATGE ESC.1 P1-1	128,3 M2
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA HABITATGE ESC.1 P1-2	124,4 M2
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA ZONES COMUNES ESC.1	21,5 M2
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA HABITATGE ESC.2 P1-1	128,3 M2
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA HABITATGE ESC.2 P1-2	124,4 M2
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA ZONES COMUNES	21,5 M2
<b>SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA TOTAL</b>	<b>548,4 M2</b>
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PORXADA ESC.1	26,0 M2
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PORXADA ESC.2	26,0 M2
<b>SUPERFÍCIE A EFECTES D'EDIFICABILITAT</b>	<b>600,5 M2</b>



Planta segona



Jaume Coll Fulcarà  
 arquitecte col.legiat nº37758/9

Projecte Ref.U20048

**Construcció d'habitatge plurifamiliar aïllat a Alella**

**Emplaçament**  
 Carrer de la Vinya, 4-6  
 Alella (Barcelona)

**Document**  
 AVANTPROJECTE (DOC. INFORMATIU)  
 - no vinculant -

**Propietari**  
 HABITATLAND, SL

**Plànol**  
 Planta primera i segona

Data Nombre

11.10.21

Escala 1/200

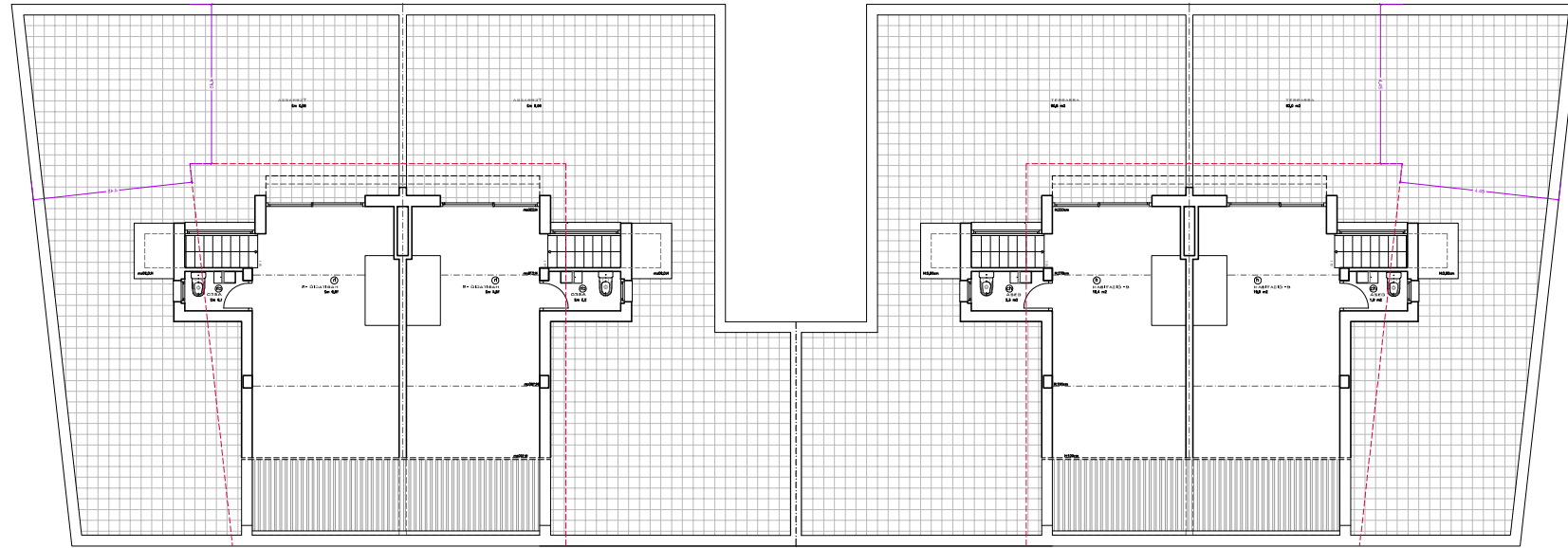
**1.4**



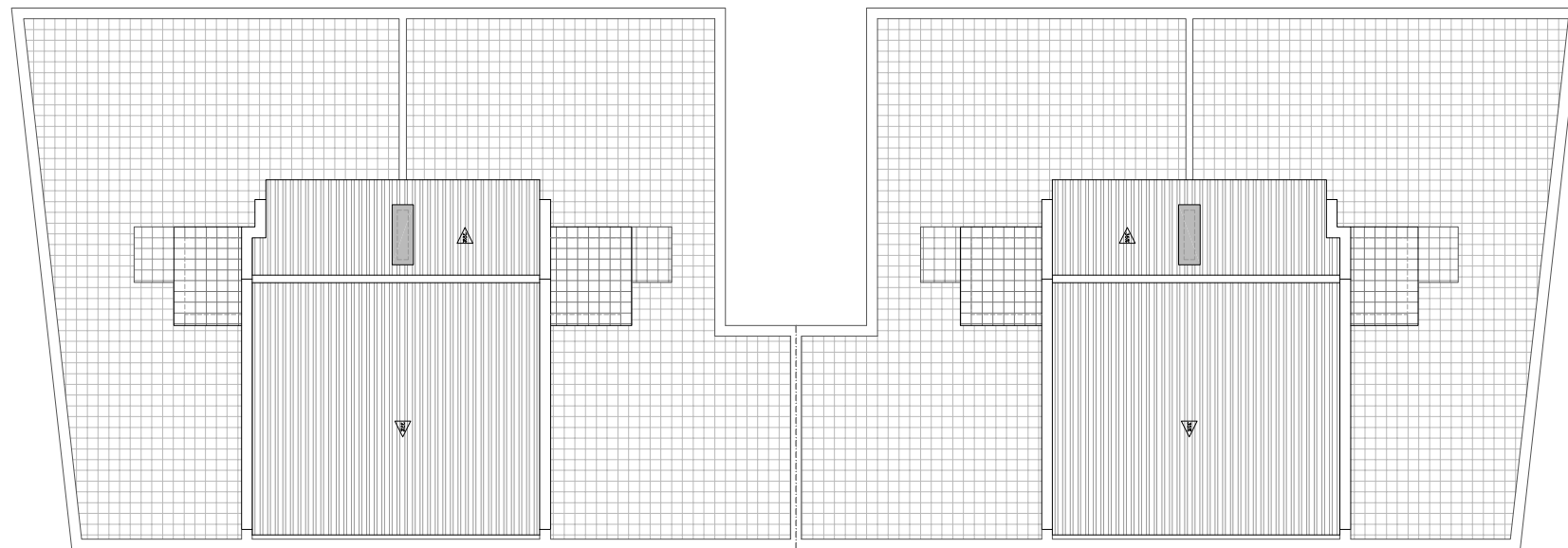


QUADRE DE SUPERFÍCIES SOTACOBERTA

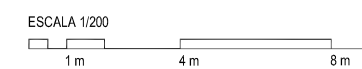
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA HABITATGE ESC.1 Psot.-1	28,1 M2
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA HABITATGE ESC.1 Psot.-2	28,8 M2
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA HABITATGE ESC.2 Psot.-1	28,1 M2
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA HABITATGE ESC.2 Psot.-2	28,8 M2
<b>SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA TOTAL</b>	<b>113,8 M2</b>



Planta sotacoberta



Planta coberta



Jaume Coll Fulcarà  
 arquitecte col.legiat nº37758/9

Projecte Ref.U20048

**Construcció d'habitatge plurifamiliar aïllat a Alella**

Emplaçament  
 Carrer de la Vinya, 4-6  
 Alella (Barcelona)

Document  
 AVANTPROJECTE (DOC. INFORMATIU)  
 - no vinculant -

Propietari  
 HABITATLAND, SL

Plànol  
 Planta sota coberta

Data

11.10.21

Escala  
 1/200

Nombre

**1.5**





4. ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (EIIP)

**ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA  
DE LA PARCEL·LA SITUADA AL C/ DE LA VINYA, 4-6  
(ALELLA – MARESME)**

15 DE MARÇ DE 2021  
Jaume Coll i Fulcarà, arquitecte

# ÍNDEX

<b>I ESTUDI .....</b>	<b>3</b>
<b>1. DADES BÀSIQUES.....</b>	<b>3</b>
<b>2. PLANEJAMENT VIGENT I INSTRUMENTS DE PAISATGE .....</b>	<b>6</b>
2.1 Pla Territorial Parcial	6
2.2 POUM d'Alcella	8
<b>3 PAISATGE DEL LLOC I PROJECTE /PLA .....</b>	<b>10</b>
4.1 Descripció i visibilitat de l'emplaçament	10
4.2 Programa i requisits del projecte	13
4.3. Visió integral del projecte	13
4.4 Anàlisi sistemàtica de les transformacions	15
<b>4 ESTRATÈGIES, CRITERIS I MESURES D'INTEGRACIÓ .....</b>	<b>17</b>
4.1 Estratègies	17
4.2 Criteris	17
5.3 Mesures	17
<b>6 CONCLUSIONS.....</b>	<b>18</b>
<b>II. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA .....</b>	<b>19</b>
<b>1. AVANT. D'OBRA – proposta d'edificació (no vinculant).....</b>	<b>20</b>

# I ESTUDI

## 1. DADES BÀSIQUES

<b>Projecte</b>	<b>Integració paisatgística de les parcel·les situades al Carrer de la Vinya, 4-6 d'Alella</b>
<b>Síntesi d'actuació</b>	PMU per a la Construcció d'habitatge plurifamiliar aïllat a Alella.
<b>Emplaçament</b>	Carrer de la Vinya, 4-6
<b>Municipi</b>	08328 – Alella, Barcelona. Comarca del Maresme
<b>Referència cadastral</b>	1529009DF4912N0001OO 1529008DF4912N0001MO

<b>Promotor</b>	Nom: HABITATLAND, SL NIF: B01627959 Adreça: C/Almogàvers, 180 1r 08018 Barcelona Representant: Joan Casas Pardo DNI: 35106350R
-----------------	---

<b>Arquitecte Redactor</b>	Nom: Jaume Coll i Fulcarà Nº col·legiat: 37.758-9  Adreça professional a efectes de notificacions: Carrer Cooperativa, 75 baixos 2 – Mataró (Barcelona) Telèfon: 93 741 04 06
----------------------------	---

<b>Base Legal</b>	Article 70.1b del TRLLU pels plans de millora en sòl urbà consolidat.
-------------------	---

<b>Situació:</b>	<p>L'àmbit d'actuació d'aquest Pla de Millora Urbana es defineix amb la parcel·la número 4-6 del carrer de La Vinya, 4-6 del municipi d'Alella. Aquesta parcel·la es objecte d'una recent agrupació de dues parcel·les, la del C/de La Vinya, 4 i C/de la Vinya, 6.</p> <p>Tot i que registralment consta com a una única parcel·la amb una superfície de 1.595,88 m<sup>2</sup>, segons aixecament topogràfic recent, cadastralment les fitxes son:</p> <p>Ref. 1529009DF4912N0001OO i Ref. 1529008DF4912N0001MO</p> <p>La parcel·la limita a nord-est amb el C/La Vinya, amb una longitud de 56,18 m; a sud-est limita amb la finca del C/La Vinya, 8 amb una longitud de 31,77 m; a sud-oest limita amb les parcel·les del C/La Soleia, 3, 5 i 7, amb una longitud de 58,80 m i a nord-oest limita amb les finques del C/Lleida, 13 i 15, amb una longitud de 24,02 m. Es tracta d'una parcel·la amb forma trapezoidal, més ample a sud que a nord i amb un pendent descendent cap a carrer.</p>
------------------	---

A més a més, el límit de la parcel·la al C/La Vinya, té un pendent corresponent al de la pròpia rasant del carrer, amb un desnivell total del mateix de 4,87m.

**Accés a la parcel·la**

La parcel·la té accés i façana pel C/de la Vinya, 4-6

**Àmbit d'actuació**

El planejament vigent en aquesta parcel·la és el Pla d'Ordenació Urbana Municipal, POUM, d'Alella, aprovat definitivament el 16 de juliol de 2014 per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona i publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm. 6764 el dia 4 de desembre de 2014.

Els terrenys inclosos en aquesta figura de planejament tenen la consideració de sòl urbà i estan qualificats de Zona Ciutat Jardí. Intensiva unifamiliar aïllada (Clau 13b1).

**Coordenades UTM**

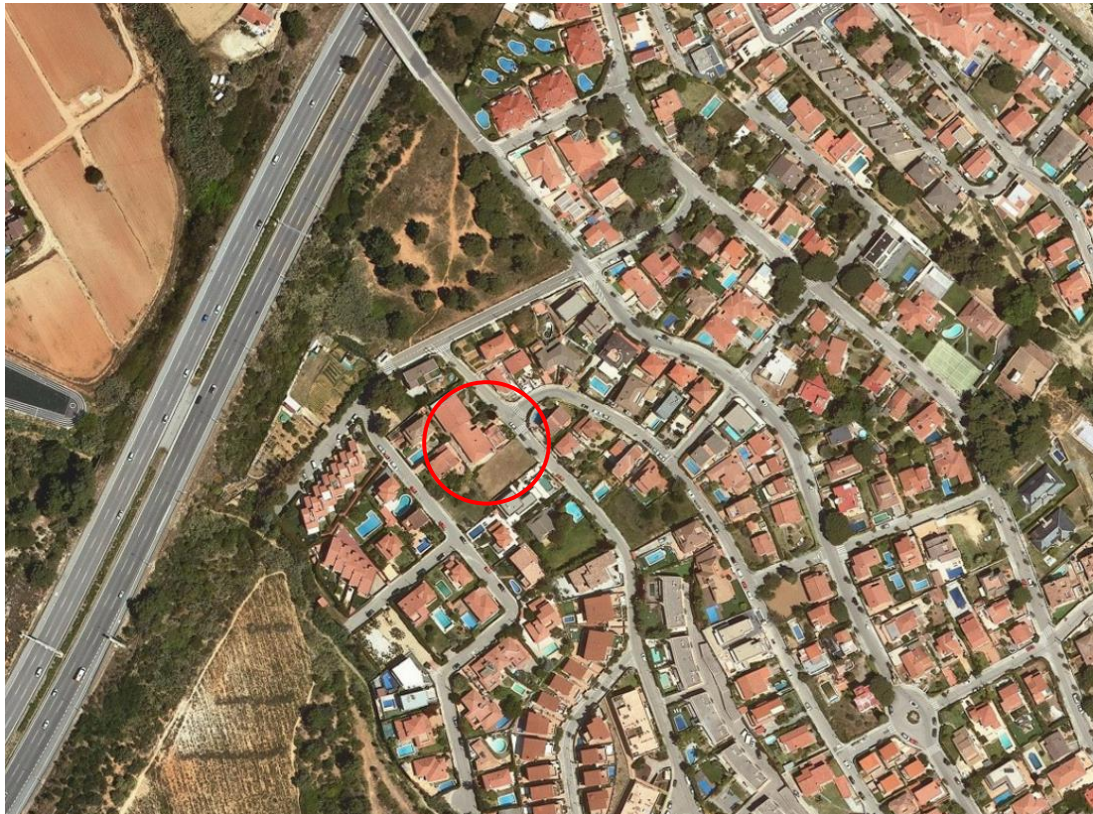
X= 441331.778 Y= 4592769.867

X= 441311.501 Y= 4592756.992

X= 441345.024 Y= 4592708.680

X= 441369.828 Y= 4592728.530





*Imatges de l'Institut Cartogràfic de Catalunya*

Mataró, març de 2021



## 2. PLANEJAMENT VIGENT I INSTRUMENTS DE PAISATGE

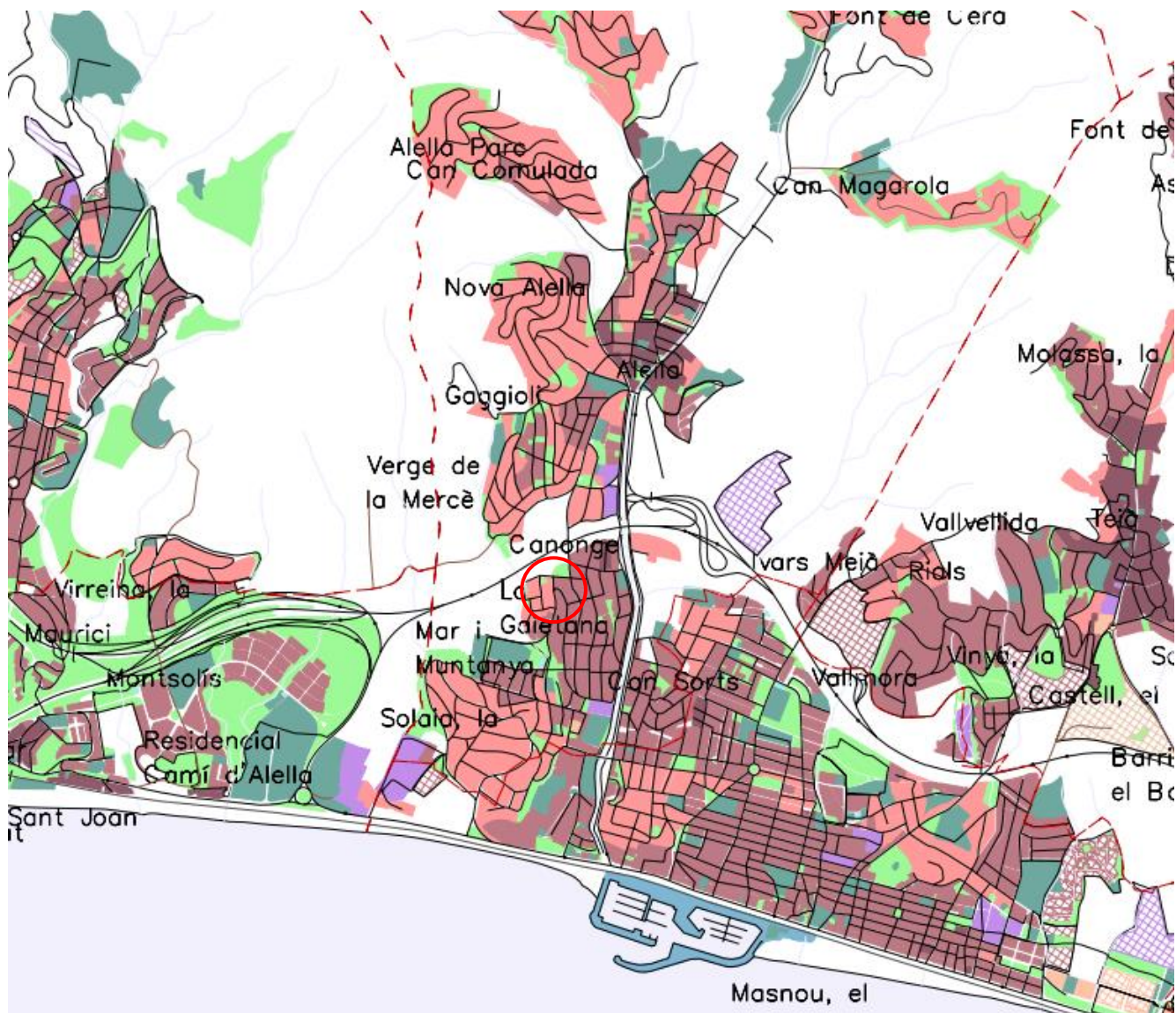
### 2.1 Pla Territorial Parcial

#### Títol

Pla Territorial metropolità de Barcelona. En data 20 d'abril de 2010, el Govern de Catalunya ha aprovat definitivament el Pla territorial metropolità de Barcelona (DOGC núm. 5627 - 12/05/2010).

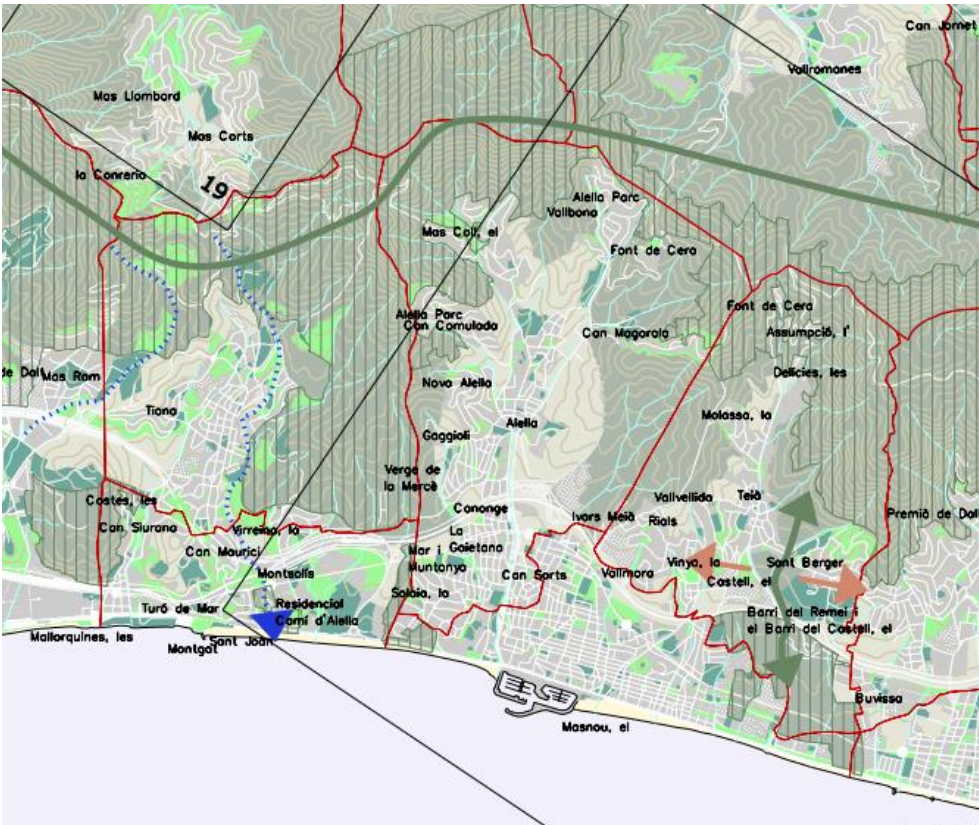
#### Classificació

El Pla territorial classifica el sòl com a urbà RESIDENCIAL (Creixements especialitzats de baixa densitat).

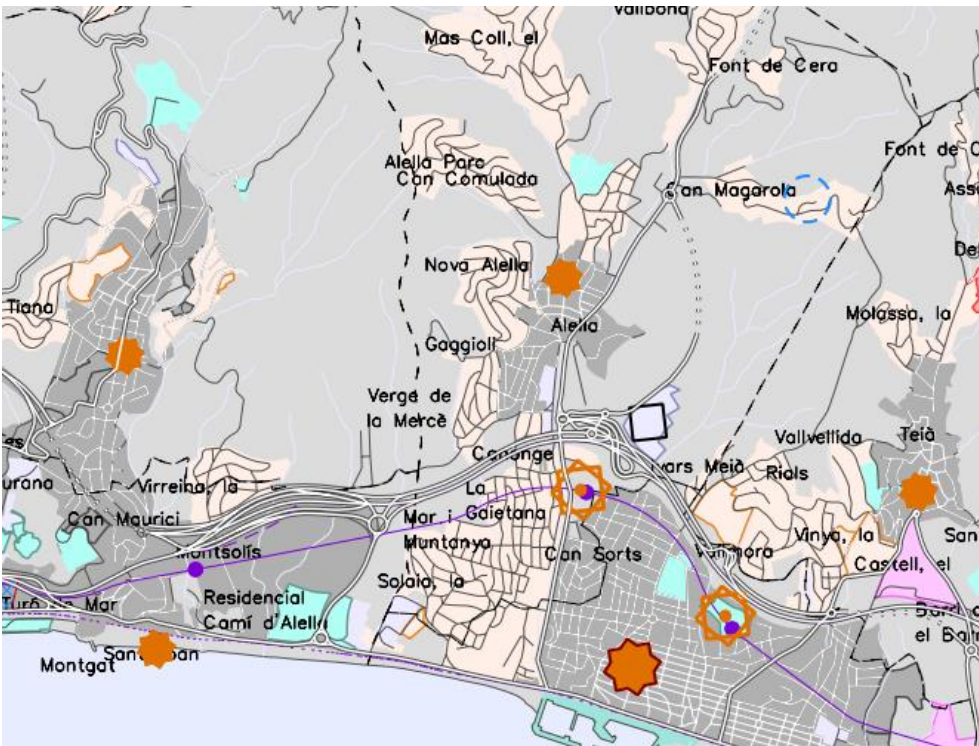


Pla Territorial Metropolità de Barcelona. Plànol 2.1 Sistema Urbà. Planejament.





Pla Territorial Metropolità de Barcelona. Plànol 1.3 Espais Oberts. Proposta amb planejament (ZV i E)



Pla Territorial Metropolità de Barcelona. Plànol 2.3 Estratègies Urbanes

## 2.2 POUM d'Alella

### Títol

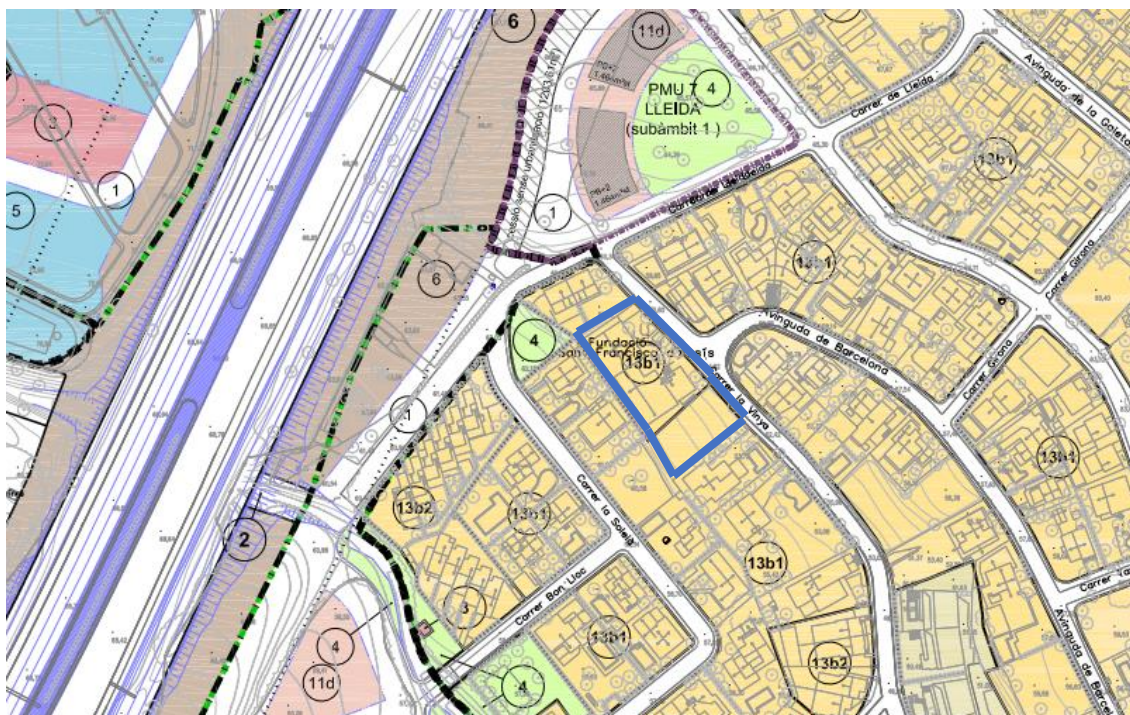
Pla d'Ordenació Urbana Municipal, POUM, d'Alella, aprovat definitivament el 16 de juliol de 2014 per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona i publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm. 6764 el dia 4 de desembre de 2014.

### Classificació:

Zonificació: Zona Ciutat Jardí. Intensiva unifamiliar aïllada (Clau 13b1).

### Gestió Urbanística:

Àrea de sòl urbà consolidat.



Plànol d'ordenació del POUM. P5.8

Normativa urbanística Zona 13b1 - Zona Ciutat Jardí. Intensiva unifamiliar aïllada

Quadre de superfícies i de comparativa de condicions del POUM i del PMU

Total sistemes	POUM		PMU	
Sòl d'aprofitament privat				
Zona de nucli antic (clau 13b1)	1.595,88 m2		1.595,88 m2	
Superfície total	1.595,88 m2	100%	1.595,88 m2	100%



## Quadre de paràmetres urbanística

	Art.	POUM	PMU
Ordenació		Edif. aïllada	Edif. aïllada
Tipologia		Unif./Plurifamiliar	Plurifmailiar
Parcel.la mínima	Art. 237	400 m2 /1200 m2	1.595,88 m2
Façana mínima		18 m	56,18 m
Edificabilitat	Art. 238.1	0,8-1,2 m2st/m2s	1.595,88 m2 x 1,2m2st/m2 = 1.915,06 m2
Ocupació màxima edificació sobre rasant	Art. 238.3	40%	1.595,88 m2 x 40% = 638,35 m2
Ocupació màxima sota rasant	Art. 238.11	50%	1.595,88 m2 x 50% = 797,94 m2
Densitat neta màxima	Art. 238.2	3hab/400m2	1.595,88 m2/400m2 x 3hab = 11,97 uts (12 habitatge)
Parcel.la (sòl lliure enjardinat)	Art. 238.4	60% del sòl lliure	Mínim segons ocupació màxima (957,53 m2 x 60%) = 574,52 m2
Alçada reguladors	Art. 94		
Arrencada de coberta		7,00 m	9,70 m
Carener coberta		9,50 m	3,5m s/darrer forjat
Nombre de plantes	Art. 238.6	PB+1/PB+2	PB+2
Separacions mínimes	Art. 238.7		
Carrer i zones verdes		3 m	3 m
Laterals		4 m	4 m
Fons		4 m	4 m
Edificació auxiliar màx.	Art. 238.10	25,00 m2/habitatge	25,00 m2
Dotació d'aparcament	Art. 130	1,5 places/habitatge o	1,5 places x 12 hab. = 18

		1 plaça/100m <sup>2</sup> construïts (el més restrictiu)	places o <b>Sup.</b> <b>PB+P1+P2+PSC=1.915,06</b> m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> = <b>19 places</b>
Unitat mínima de projecte		Volumetria, urbanització i espai lliure d'edificació en un únic projecte	Volumetria i espai lliure d'edificació en un únic projecte

### 3 PAISATGE DEL LLOC I PROJECTE /PLA

#### 4.1 Descripció i visibilitat de l'emplaçament

En el cas que ens ocupa, es tracta d'una parcel·la situada en una zona de ciutat jardí, edificacions unifamiliars i plurifamiliars aïllades que es van ordenant en parcel·les i seguint una trama urbana irregular que resol els desnivells de la orografia de l'àmbit.

Concretament, la parcel·la ocupa la vessant nord d'un lleuger turó, i tot i tenir una forma trapezoidal, el límit més llarg de la parcel·la és el que fa de façana a carrer.

El C/de la Vinya, respon, topogràficament a un tàlveg natural, flanquejada per dues vessants de dos turonets. Tan mateix, el propi carrer, té un pendent ascendent sud-est/nord-oest, que definirà la implantació de l'edificació.

La parcel·la limita a nord-est amb el C/La Vinya, amb una longitud de 56,18 m; a sud-est limita amb la finca del C/La Vinya, 8 amb una longitud de 31,77 m; a sud-oest limita amb les parcel·les del C/La Soleia, 3, 5 i 7, amb una longitud de 58,80 m i a nord-oest limita amb les finques del C/Lleida, 13 i 15, amb una longitud de 24,02 m. Es tracta d'una parcel·la amb forma trapezoidal, més ampla a sud que a nord i amb un pendent descendent cap a carrer.

A més a més, el límit de la parcel·la al C/La Vinya, té un pendent corresponent al de la pròpia rasant del carrer, amb un desnivell total del mateix de 4,87m.



*Fotografia estat actual façana C/de la vinya (previ a l'enderroc de l'edificació existent en la parcel·la)*

##### 4.1.1 Estructura del lloc

L'àrea es troba totalment urbanitzada amb un índex de consolidació a nivell d'edificació del 80% del sòl urbà. Les edificacions tenen una antiguitat que transcorre desde l'actualitat a uns 40 anys.

Majoritàriament, es tracta d'edificacions unifamiliars i petits plurifamiliars aïllats.

Les unitats de paisatge que integren i envolten l'àmbit d'actuació son:

- a. Cuitat Jardí, amb edificacions unifamiliars, unifamiliars en filera i petits plurifamiliars de poca alçada, adaptats a la topografia de la zona i organitzats en funció de l'asseïllament i de la trama viària.
- b. Traça de l'Autovia Barcelona Mataró.



*Document de taques edificades en la zona objecte, sobre cartografia del ICC i amb la incorporació de la proposta de volumetria per a la parcel.la objecte el present PMU*





*Fotomuntatge sobre ortofotomapa de la zona objecte, amb la incorporació de la proposta de coberta per a la parcel·la objecte el present PMU*

#### **4.1.2 Objectiu del PMU i justificació del mateix**

El PMU tracta d'acollir-se a l'edificabilitat permesa al POUM vigent d'Alcella en tipologia residencial plurifamiliar agrupada com indica la normativa vigent al seu article 238 punt 1, 2 i 6, per al que necessita la tramitació d'aquesta figura de planejament.

La parcel·la, com s'ha descrit, disposa de més dels 1.200 m<sup>2</sup> establerts. La seva aprovació permetrà disposar de 1,2m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>sòl en una tipologia residencial plurifamiliar, a la vegada que estableix les càrregues urbanístiques corresponents a l'increment de edificabilitat de 0,8 a 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

En el present EIIP, es justificarà la integració de la volumetria que permet el POUM, via la tramitació del PMU i la no alteració paisatgística de l'entorn per l'aprovació del mateix. Fent ús, si s'escau de les mesures correctores que seguidament s'enumerin.

#### **4.1.3 Alternatives d'ubicació**

Donat que les parcel·les queden definides i el POUM defineix les separacions de l'edificació dels diferents llinars de la parcel·la només permet definir unes premisses de projecte que permeten no afectar l'impacte visual de l'edificació a carrer.

1. L'edificació segons el POUM, s'haurà de consolidar en un únic volum.
2. Per la topografia de la parcel·la in en compliment dels paràmetres urbanístics, pel que fa a la plataforma d'ubicació de la planta baixa de l'edifici, es compleixen els requisits de que la mateixa no es situï a menys de 220cm del terreny natural, ni a més de 150cm del mateix.

3. Per a garantir el màxim assolellament de la parcel·la, l'edificació s'emplaçaria més adossada a la vialitat que al centre de parcel·la
4. Les NNUU permeten l'edificació d'una planta sotacoberta sempre i quan aquesta quedi dins del gàlib definit pel POUM.
5. La nova volumetria proposada pel nou edifici, compleix amb les NNUU del municipi d'Alella, per tant l'afectació paisatgística d'aquestes construccions, és poc rellevant.
6. L'alçada de les mateixes, en conjunt és la mitja de la zona i donada la situació de la parcel·la, en una vessant de turó, la presència de l'edificació en l'entorn immediat, és mínima.

#### **4.1.3 Visibilitat de l'emplaçament**

Com es comenta en el punt 6 anterior, la percepció de l'edificació desde l'entorn immediat és mínima, donat que la parcel·la, té un pendent descendent i la mateixa es situa en un tàlveg natural (C/de la Vinya). Tan sols en una visió molt propera, és a dir, des del propi carrer, l'edificació tindrà una percepció rellevant.

### **4.2 Programa i requisits del projecte**

#### **4.2.1. Finalitat i justificació**

Es preveu la construcció d'un edifici plurifamiliar aïllat, en compliment de tots els paràmetres urbanístics imposats pel POUM d'Alella.

Es preveu que l'edifici, tingui una planta soterrani, amb accés a nivell per la part baixa de la parcel·la, una planta baixa, situada en el nivell mig de la parcel·la, dues plantes pis i una planta sotacoberta, que ocuparia un 30% de la superfície de l'edifici.

Es preveu que l'edifici tingui un total de 12 habitatges, d'unes superfícies compreses entre 100 i 130m<sup>2</sup> construïts i totes elles amb espais exteriors o semi exteriors, que permetran millorar-ne les condicions de confortabilitat i reduir la compacitat de l'edificació.

### **4.3. Visió integral del projecte**

#### **4.3.1 Inserció del projecte i visió global de l'ordenació**

La inserció de la nova volumetria, és totalment innòcua amb l'impacte a l'entorn, ja que la mateixa es concep com a una unitat continuïsta amb materials, cromatismes i volums, per tant, el present projecte no genera canvis significatius a la realitat existent, respectant l'homogeneïtzació de l'entorn.

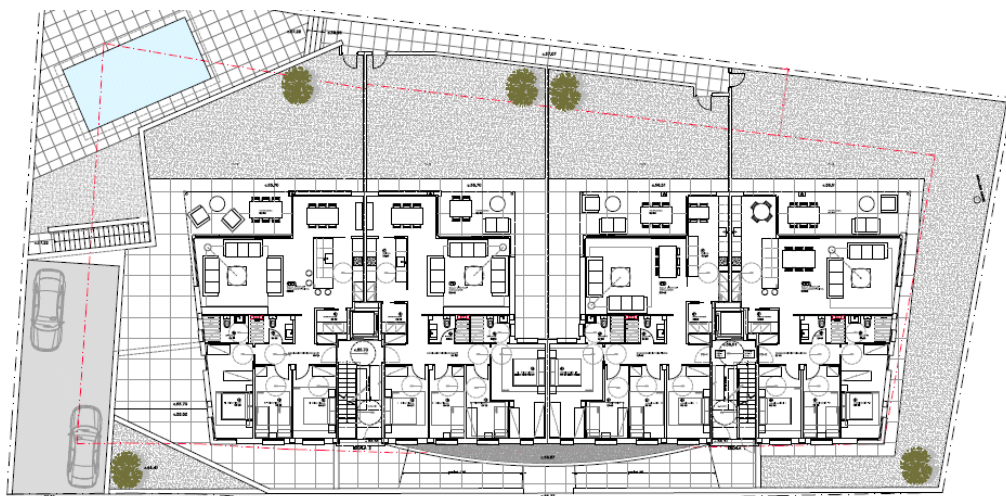


*Alçat des del carrer*





*Vistes del volum edificat*



Planta baixa

*Planta baixa de l'edificació amb els jardins de l'espai lliure d'edificació.*

### 4.3.2 Alternatives d'ordenació

L'objectiu principal de la proposta és la de poder consolidar els paràmetres normatius d'edificabilitat que permet el POUM, per a una parcel·la urbana.

L'opció proposada és la que compleix amb aquests requisits, no sent possible una ordenació molt diferenciada. Ja que la mateixa es limita a la composició de la volumetria tot seguint els paràmetres del POUM i les necessitats del programa.

### 4.3.3 Valoració global dels canvis induïts pel projecte

Tot i que les feines previstes en el present projecte impliquen la construcció d'una parcel·la urbana, la consolidació, neteja i enjardinament de la mateixa faran que millori substancialment la presència de la parcel·la en el conjunt de la zona.

Implica una millora a nivell de tipologia constructiva, respecte l'actual de la zona que sense cap mena de dubte, millora estèticament el conjunt de carrer i l'embelleix.

Els materials que s'utilitzaran seran els típics de ciutat jardí, essent aquests:

- Aplacats de façana amb colors crema, os o arena.
- Teula de colors terrossos
- Baranes lleugeres metàl·liques o de vidre.
- Fusteries fosques
- Murs de tanca a carrer de poca alçada i amb enjardinaments.
- Zones lliures d'edificació enjardinades amb arbres i arbustos

## 4.4 Anàlisi sistemàtica de les transformacions

### Topografia

Topogràficament el projecte preveu adaptar la parcel·la a les necessitats del projecte però sempre complint amb els paràmetres de les NNUU del POUM.

A efectes de les adaptacions topogràfiques, s'entén com a terreny natural el terreny inicial no transformat, amb pendent sensiblement uniforme.

La plataforma d'anivellació estarà subjecta a les limitacions següents:

a) El desnivell màxim entre el terreny transformat i el natural serà d'1,50 m per sobre o 2,20 m per sota del primer respecte del segon. Aquests límits màxims de variació topogràfica s'aplicaran tant en l'interior de la parcel·la com en els seus límits, amb la sola excepció del front del carrer, on cal mantenir la rasant natural, a partir de la qual l'explanació de terres de la transformació no superarà un 45% respecte de l'horitzontal.

b) Les terrasses que es creïn per enjardinar el sòl lliure d'edificació d'una parcel·la compliran la condició addicional de quedar incloses en un talús ideal de pendent 1/3 (alçada/base) mesurat des d'1,50 m per sobre de la cota topogràfica inferior del terreny natural. Si no es pot complir aquesta condició, el terreny s'haurà de mantenir sense terrasses.

c) Per a edificació aïllada amb separacions a veí superiors a 5 m cal regular la separació dels anivellaments respecte de les tanques perimetrals. En tot cas, en l'espai establert per a les separacions mínimes a veïns solament s'admeten anivellaments de +/-0,50 m. respecte de la cota natural del terreny.

La integració de l'edificació en la façana del carrer, realitzada amb tanca opaca de poca alçada, farà que sigui molt més humana i respectuosa amb l'entorn.

## Visió

La transformació més significativa és la nova volumetria, l'impacte perceptiu es veurà reduït per la homogeneïtzació d'aquests volums amb els existents i amb l'entorn proper tal i com es pot veure amb la documentació gràfica del punt 4.1.1 de la present memòria.

## 4 ESTRATÈGIES, CRITERIS I MESURES D'INTEGRACIÓ

Seguidament es descriuen les estratègies, criteris i mesures específiques d'integració paisatgística.

### 4.1 Estratègies

Les estratègies utilitzades per a la redacció del present projecte es consideren oportunes per tal de demostrar la integració de l'edificació des de la visió més propera de l'entorn a la mateixa i demostrar que l'execució del preceptiu projecte minimitzarà a nivell visual l'impacte actual de parcel·la buida i sense mantenir.

La premissa més important a tenir en compte, és que l'edificació resti integrada cromàticament i volumètricament amb les edificacions de l'entorn.

Harmonització: persegueix que la nova actuació s'integri en el paisatge com a elements positius o com a mínim neutres pel que fa als valors d'aquest, s'entén com a estratègia preferent.

A tal efecte, el present projecte considera que l'edificació prevista es troba perfectament integrada en la zona. La nova proposta, ha de ser continuista amb la línia estètica de les edificacions veïnes i típiques d'una zona de ciutat jardí i d'edificació aïllada, no generant elements dissonants amb la resta de les edificacions veïnes. A tal efecte es segueix una estratègia de:

Contextualització: establir criteris de continuïtat entre els elements existents i la intervenció que es realitza. Fent efectiu que tota la volumetria segueixi i sigui coherent amb la construcció existent.

Com a punt important serà el tractament de l'espai lliure d'edificació, que haurà de tractar-se de forma acurada, mantenint tot l'arbrat de la parcel·la que no estigui afectat per la nova construcció, trasplantant o replantant nous exemplars en cas necessari, sempre utilitzant espècies adequades per a la tipologia de ciutat jardí i jardí particular i autòctones.

Es mantindrà el 60% de la parcel·la lliure d'edificació, en compliment del POUM.

### 4.2 Criteris

El criteri d'actuació és el de minimitzar la seva visibilitat des de l'entorn immediat i contextualitzar-lo amb el mateix.

Criteri 1: no alterar substancialment l'entorn amb la nova edificació, respectant la imatge actual dels elements dominants del lloc. Així doncs donat que l'entorn, amb una consolidació mitja d'edificació, la totalitat de les mateixes tenen acabats amb tons clar o terrossos, es proposa que la nova edificació mantingui aquesta dinàmica, considerant que harmonitzar amb aquest concepte, és la millor manera de minimitzar el seu impacte visual.

Criteri 2: Integrar l'edificació dins del marc paisatgístic de l'entorn, mantenint la imatge morfològica i cromàtica existent.

Criteri 3: Actuar en l'espai lliure d'edificació, consolidant el perímetre de l'edificació com a espai verd amb nova vegetació i limitats moviments de terra per adaptar la topografia actual a les necessitats del projecte, tot acomplint amb les NNUU del POUM.

### 5.3 Mesures

Les mesures d'integració que es proposen son:

1. Adaptar topogràficament la nova edificació, per a que la mateixa tingui la volumetria mínima i adaptada al sòl, tot i consolidar-ne la totalitat de l'edificabilitat.
2. Mantenir el color i materials de les edificacions de la zona per tal d'unificar el cromatisme. Sempre dins de la tonalitat dels crema/terrossos.

3. Utilitzar materials típics de la zona en l'execució de les façanes de les edificacions. Existents en l'entorn i gens invasius a nivell cromàtic, com ara, aplacats, maons vistos, elements de serralleria i tancaments amb colors foscos, acabats de coberta de teula amb acabats terrossos, entre d'altres.
4. Consolidar un enjardinament adaptat al projecte, amb grans àrees toves, noves plantacions autòctones i amb una conscienciació per un manteniment de la mateixa el més respectuós amb el medi ambient possible.
5. Defensa de la ciutat compacta amb espais lliures d'edificació de qualitat pels habitatges i per a gaudi de l'entorn immediat.
6. Aquest PMU i la proposta que l'acompanya assegura una utilització racional del territori, es concentra l'edifici deixant més espai lliure per l'enjardinament.  
Permet racionalitzar els recursos:
  - Es genera una única entrada, adossada a l'edificació i molt propera a la tram urbana per accedir a l'aparcament previst per als 12 habitatges, essent així més coherent amb la peatonalitat del carrer, minimitzant-ne els guals privatis.
  - Es preveuen dos nuclis de comunicació vertical als habitatges que donen servei accessible als mateixos i permeten reduir el còmput d'usuaris dels elements de comunicació.
  - Es concentra en un únic bloc d'habitatge plurifamiliar, essent més racional amb els recursos (serveis urbans i privats, instal·lacions, ...)
  - Una edificació integrada amb l'entorn i amb una volumetria que s'apropa als edificis de l'entorn, augmentant l'espai per enjardinament, respecte a varies construccions unifamiliars.
7. El projecte preveu nivells alts de qualitat ambiental, ajudant a aconseguir una ciutat saludable.
8. Es fa un ús alt de recursos renovables, tant en els sistemes d'energia utilitzats per l'execució i us dels habitatges, com en el disseny que tindrà en compte els criteris de ventilació i assolellament que faran els habitatges més sostenibles.

## 6 CONCLUSIONS

La protecció del paisatge es garanteix a través de l'ordenació mitjançant l'establiment d'una sèrie de condicions encaminades a mantenir la fisonomia del lloc preservant les tipologies constructives existents i els cromatismes de la zona.

Els criteris establerts i les mesures proposades en el present EIIP persegueixen afavorir, garantir i facilitar el compliment dels objectius de protecció paisatgística establerts per tal de mantenir els valors del lloc i es basen en dos criteris: no alterar substancialment la presència amb la nova edificació de la zona, respectant la imatge actual dels elements dominants del lloc i la configuració dels elements visibles i millorar l'espai lliure de l'edificació per a obtenir un conjunt harmoniós i agradable a la percepció visual i sempre amb criteris respectuosos amb el medi.

## **II. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA**

## **1. AVANT. D'OBRA – PROPOSTA D'EDIFICACIÓ (NO VINCULANT)**

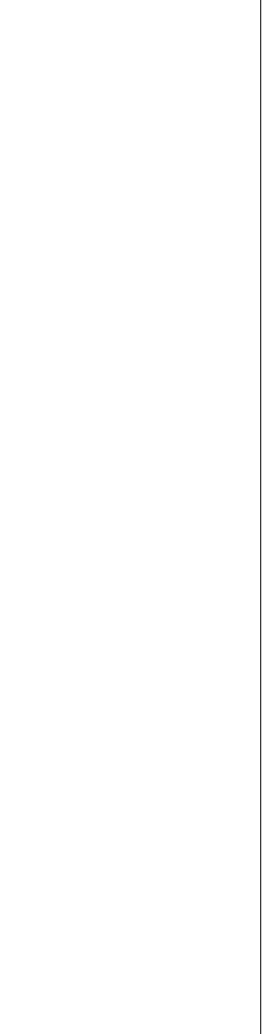
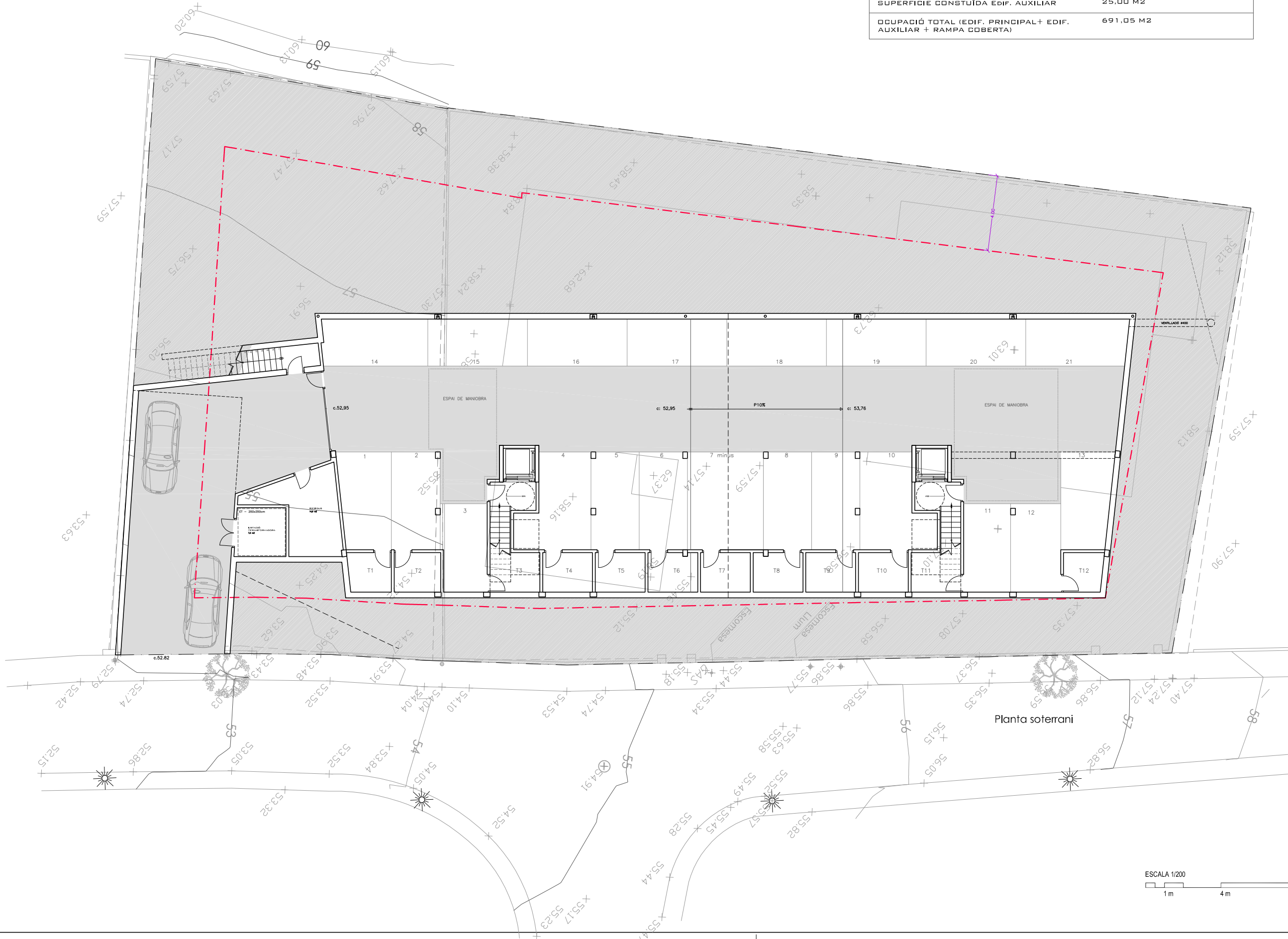








SUPERFICIE PARCEL·LA	1 595,88 M2
SUPERFICIE OCUPACIÓ MÀX. S/ART.238 PGOU	50% S/1.595,88M2 = 797,94M2
SUPERFICIE CONSTRUÏDA EDIF. PRINCIPAL	635,40 M2
SUPERFICIE CONSTRUÏDA EDIF. AUXILIAR	25,00 M2
OCUPACIÓ TOTAL (EDIF. PRINCIPAL+ EDIF. AUXILIAR + RAMPA COBERTA)	691,05 M2



Jaume Coll Fulcarà  
 arquitecte col·legiat nº37758/9

Projecte Ref.U20048  
**Construcció d'habitatge plurifamiliar aïllat a Alella**

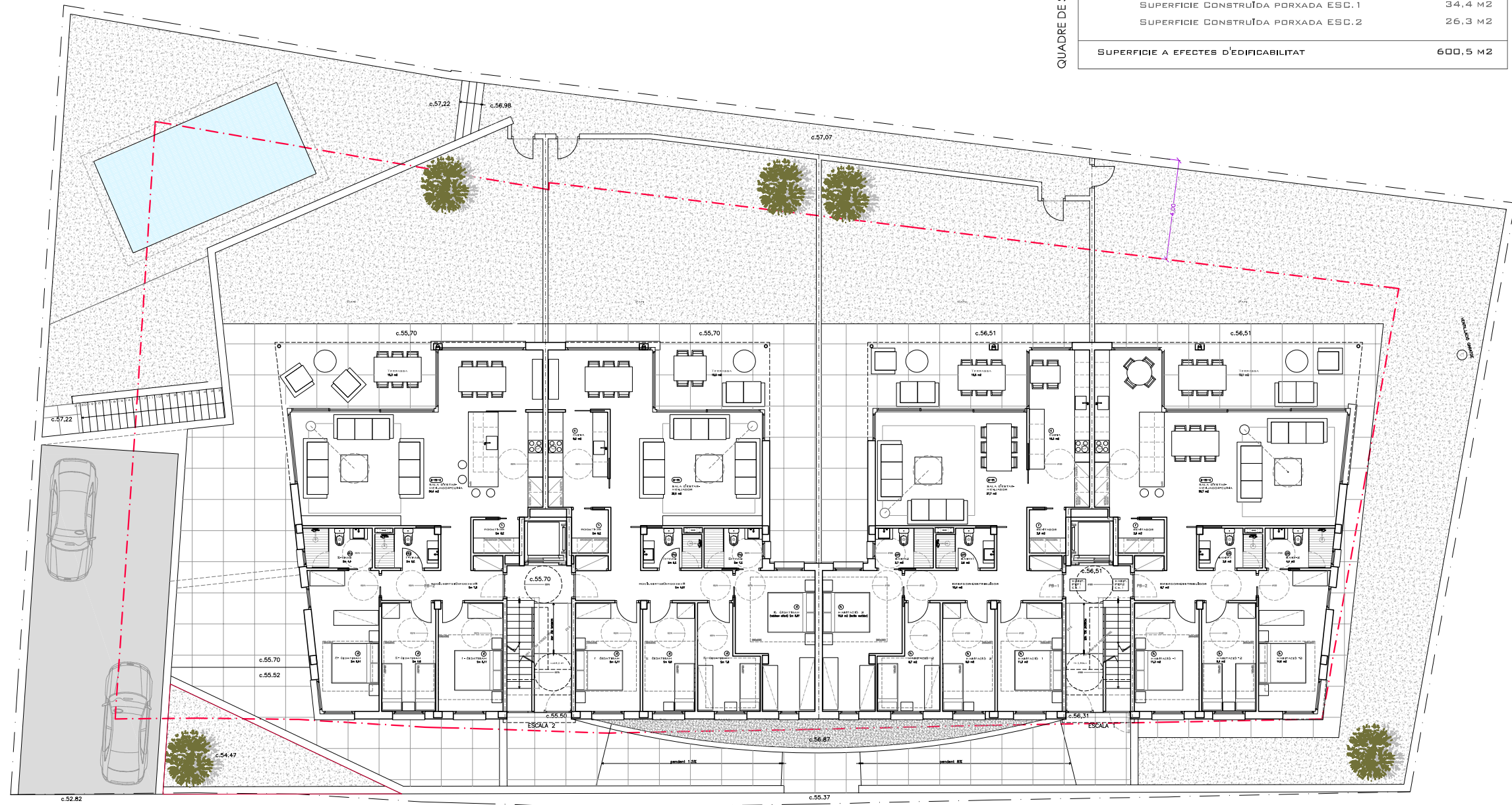
Emplaçament  
 Carrer de la Vinya, 4-6  
 Alella (Barcelona)  
 Document  
 AVANTPROJECTE (DOC. INFORMATIU)  
 - no vinculant -  
 Propietari  
 HABITATLAND, SL

Plànol  
 Planta soterrani

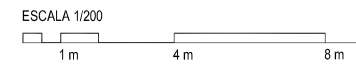
Data	Nombre
11.10.21	<b>1.2</b>
Escala 1/200	

QUADRE DE SUPERFÍCIES PLANTA BAIXA

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA HABITATGE ESC.1 PB-1	123,8 M2
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA HABITATGE ESC.1 PB-2	120,5 M2
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA ZONES COMUNES ESC.1	21,5 M2
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA HABITATGE ESC.2 PB-1	128,2 M2
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA HABITATGE ESC.2 PB-2	124,2 M2
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA ZONES COMUNES ESC.2	21,5 M2
<b>SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA TOTAL</b>	<b>539,7 M2</b>
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PORXADA ESC.1	34,4 M2
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PORXADA ESC.2	26,3 M2
<b>SUPERFÍCIE A EFECTES D'EDIFICABILITAT</b>	<b>600,5 M2</b>



Planta baixa



Jaume Coll Fulcarà  
 arquitecte col.legiat nº37758/9

Projecte Ref.U20048  
**Construcció d'habitatge plurifamiliar aïllat a Alella**

Emplaçament  
 Carrer de la Vinya, 4-6  
 Alella (Barcelona)

Document  
 AVANTPROJECTE (DOC. INFORMATIU)  
 - no vinculant -

Propietari  
 HABITATLAND, SL

Plànol  
 Planta baixa

Data  
 11.10.21  
 Escala  
 1/200

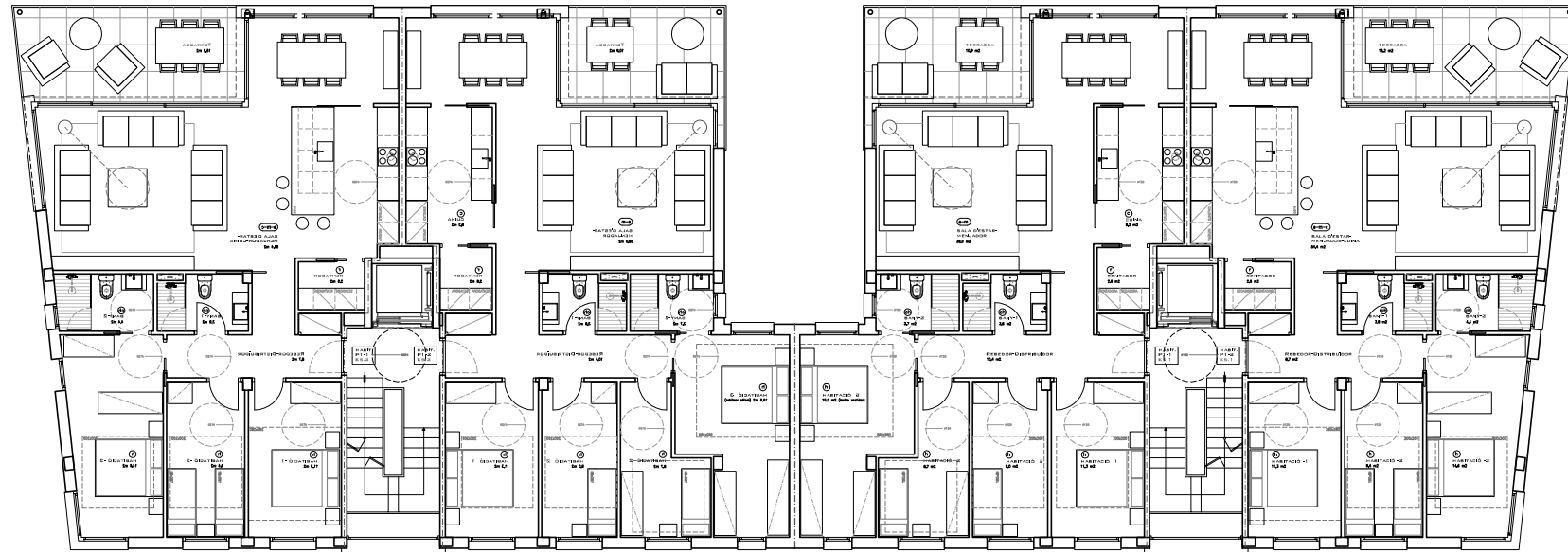
Nombre  
**1.3**





QUADRE DE SUPERFÍCIES PLANTA PRIMERA

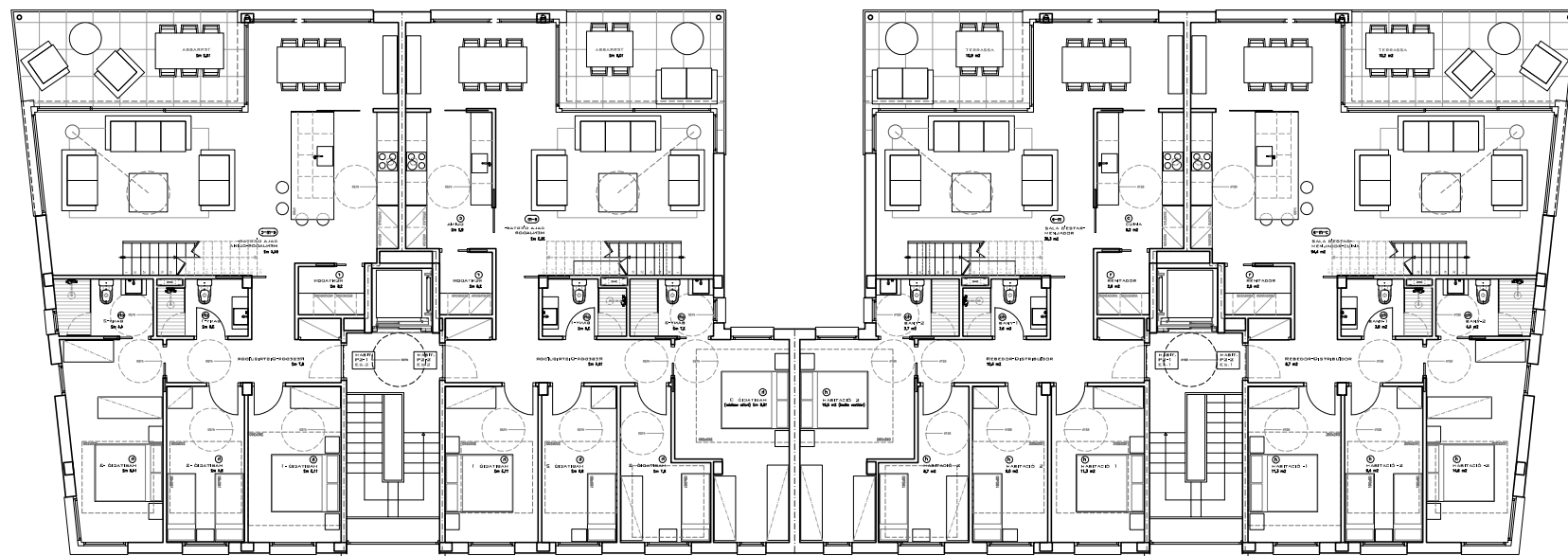
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA HABITATGE ESC.1 P1-1	128,3 M2
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA HABITATGE ESC.1 P1-2	124,4 M2
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA ZONES COMUNES ESC.1	21,5 M2
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA HABITATGE ESC.2 P1-1	128,3 M2
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA HABITATGE ESC.2 P1-2	124,4 M2
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA ZONES COMUNES	21,5 M2
<b>SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA TOTAL</b>	<b>548,4 M2</b>
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PORXADA ESC.1	26,0 M2
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PORXADA ESC.2	26,0 M2
<b>SUPERFÍCIE A EFECTES D'EDIFICABILITAT</b>	<b>600,5 M2</b>



Planta primera

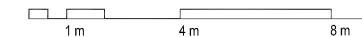
QUADRE DE SUPERFÍCIES PLANTA SEGONA

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA HABITATGE ESC.1 P1-1	128,3 M2
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA HABITATGE ESC.1 P1-2	124,4 M2
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA ZONES COMUNES ESC.1	21,5 M2
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA HABITATGE ESC.2 P1-1	128,3 M2
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA HABITATGE ESC.2 P1-2	124,4 M2
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA ZONES COMUNES	21,5 M2
<b>SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA TOTAL</b>	<b>548,4 M2</b>
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PORXADA ESC.1	26,0 M2
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PORXADA ESC.2	26,0 M2
<b>SUPERFÍCIE A EFECTES D'EDIFICABILITAT</b>	<b>600,5 M2</b>



Planta segona

ESCALA 1/200



Jaume Coll Fulcarà  
 arquitecte col.legiat nº37758/9

Projecte Ref.U20048

**Construcció d'habitatge plurifamiliar aïllat a Alella**

**Emplaçament**  
 Carrer de la Vinya, 4-6  
 Alella (Barcelona)

**Document**  
 AVANTPROJECTE (DOC. INFORMATIU)  
 - no vinculant -

**Propietari**  
 HABITATLAND, SL

**Plànol**  
 Planta primera i segona

Data

11.10.21

Escala  
 1/200

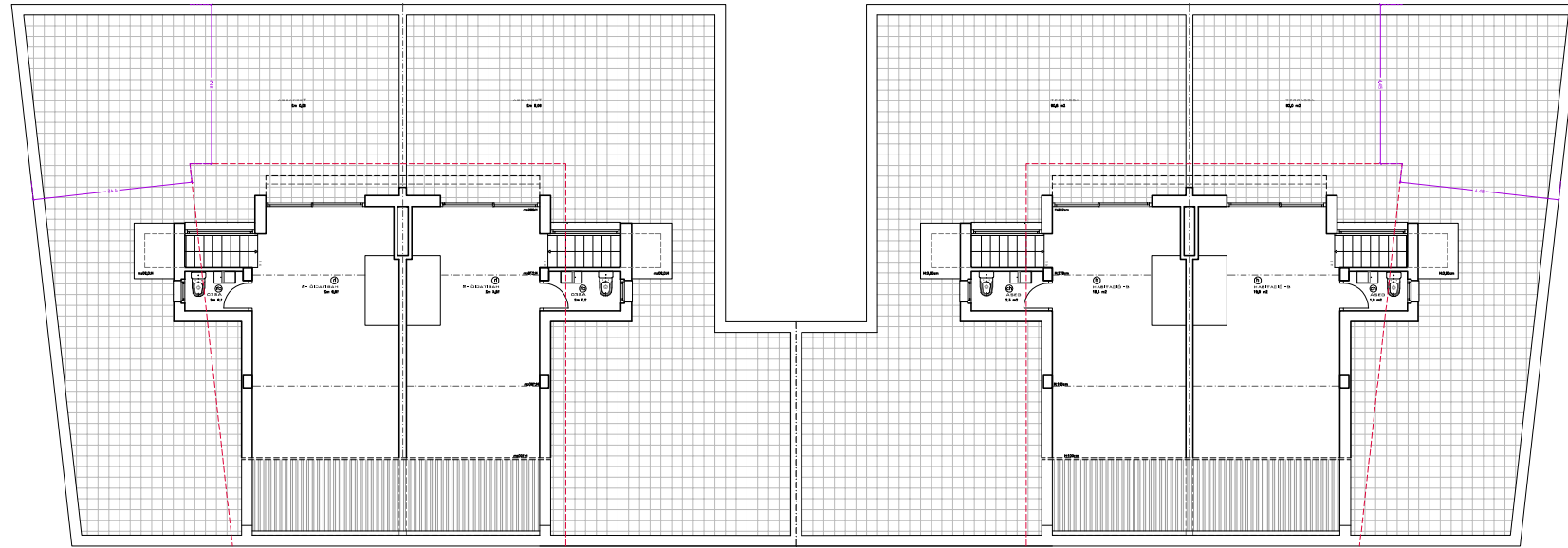
Nombre

**1.4**

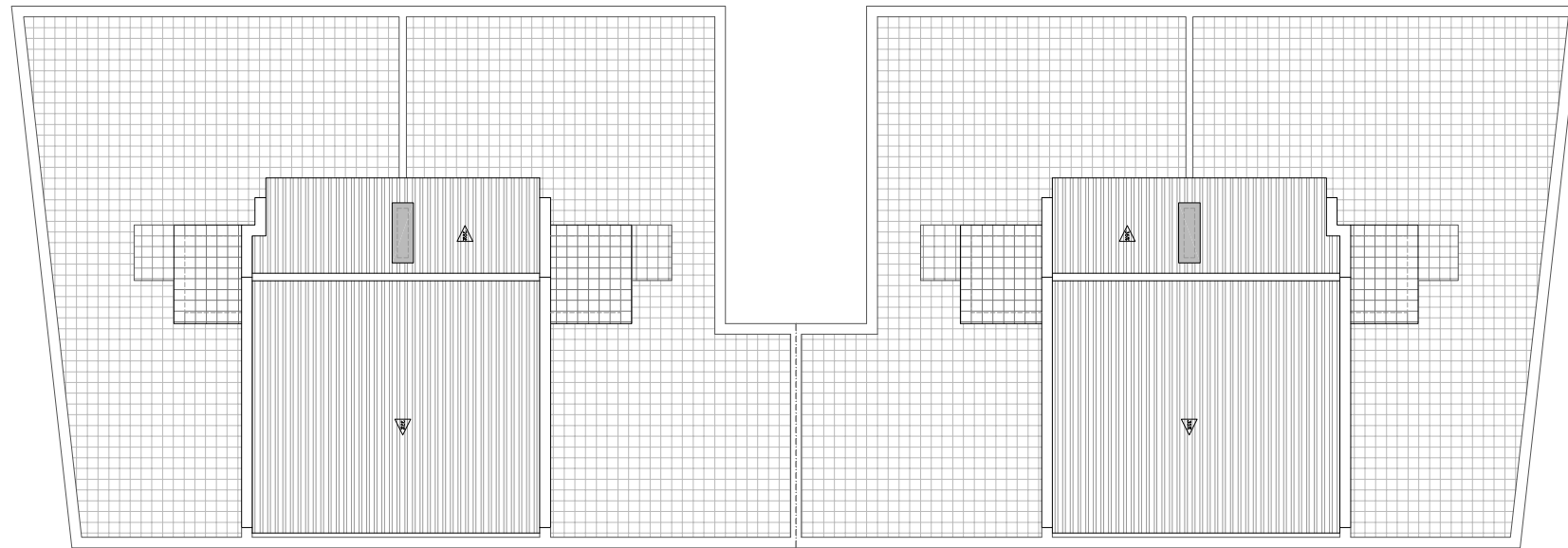


QUADRE DE SUPERFÍCIES SOTACOBERTA

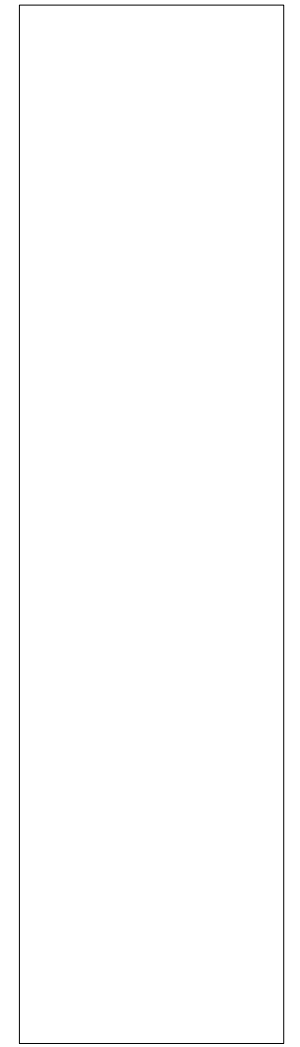
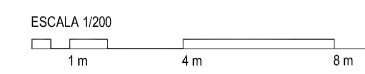
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA HABITATGE ESC.1 Psot.-1	28,1 M2
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA HABITATGE ESC.1 Psot.-2	28,8 M2
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA HABITATGE ESC.2 Psot.-1	28,1 M2
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA HABITATGE ESC.2 Psot.-2	28,8 M2
<b>SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA TOTAL</b>	<b>113,8 M2</b>



Planta sotacoberta



Planta coberta



Jaume Coll Fulcarà  
 arquitecte col.legiat nº37758/9

Projecte Ref.U20048

**Construcció d'habitatge plurifamiliar aïllat a Alella**

**Emplaçament**  
 Carrer de la Vinya, 4-6  
 Alella (Barcelona)

**Document**  
 AVANTPROJECTE (DOC. INFORMATIU)  
 - no vinculant -

**Propietari**  
 HABITATLAND, SL

**Plànol**  
 Planta sota coberta

Data	Nombre
11.10.21	<b>1.5</b>
Escala 1/200	



