



AJUNTAMENT D'ALELLA

ANUNCI

Exp. X2019000073

El Ple municipal, en sessió celebrada el 28 d'abril de 2022, va aprovar definitivament el Pla Parcial urbanístic del sector SUDR01 "La Serreta- El Pla" d'Alella, promogut per la mercantil CORPEDIFICACIONS, S.L., de conformitat amb l'article 81.1.a) del TRLUC, resolent les al·legacions presentades a l'aprovació inicial del Pla Parcial urbanístic del sector SUDR01 "La Serreta- El Pla" d'Alella.

Havent-se remès el referit Pla a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, a l'efecte d'informació, coordinació i arxiu, segons s'estableix en l'article 88 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, i havent dipositat les garanties el relació a la urbanització a què fan referència l'article 107.3 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, es fa pública la seva aprovació definitiva.

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

NORMES URBANÍSTIQUES

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

Article 1. Objecte, àmbit i marc legal

1. El present Pla Parcial té per objecte desenvolupar l'ordenació detallada del Sector de sòl urbanitzable delimitat SUDR01 – "La Serreta – El Pla", del Pla d'ordenació urbanística municipal d'Alella.
2. Aquest Pla parcial s'empara en la normativa urbanística vigent, en concret: el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya (TRLU); el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya (RLU), les normes urbanístiques del Pla d'Ordenació urbanística municipal d'Alella (POUM), i altres disposicions d'aplicació.
3. Per a totes aquelles determinacions urbanístiques o de caire normatiu no contingudes expressament en el present Pla Parcial, regiran amb caràcter supletori les vigents Normes Urbanístiques del Pla d'ordenació urbanística municipal d'Alella.

Article 2. Contingut

El Pla parcial està integrat pels següents documents:

- I. Memòria
- II. Normes urbanístiques
- III. Avaluació econòmica i Pla d'etapes
- IV. Plànols
- V. Annexos



AJUNTAMENT D'ALELLA

- Annex 1. Informe ambiental
- Annex 2. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada
- Annex 3. Informe ACA
- Annex 4. Informe DGC
- Annex 5. Mapa de capacitat acústica
- Annex 6. Xarxes de serveis
- Annex 7. Estudi de preus de venda
- Annex 8. Plànols de traçat – Ronda del Baix Maresme
- Annex 9. Repartiment habitatge protegit i habitatge lliure
- Annex 10. Resposta als informes sectorials rebuts

Article 3. Vigència

1. Aquest Pla entrarà en vigor el dia següent a la publicació de la seva aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.
2. La vigència del Pla serà indefinida, sens perjudici que puguin formular-se modificacions del mateix, si les circumstàncies ho aconsellen.

Article 4. Interpretació

Aquestes normes s'interpreten atenent al seu contingut i amb subjecció als objectius i finalitats del Pla parcial expressats en la Memòria i d'acord amb el que preveu l'article 10 del Text refós de la Llei d'urbanisme .

Article 5. Obligatorietat

Els particulars i l'Administració resten obligats al compliment de les disposicions del present Pla Parcial. En conseqüència, qualsevol actuació sobre el Sector objecte de l'actual planejament, ja sigui pública o privada com provisional o definitiva, haurà d'ajustar-se a les esmentades disposicions.

Article 6. Determinacions en matèria de carreteres i autopistes

1. La legislació vigent en matèria de carreteres i autopistes (Text refós de la Llei de Carreteres, aprovat pel Decret legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, i Reglament general de carreteres, aprovat pel decret 293/2003, de 18 de novembre) és d'aplicació a tots els efectes en les qüestions relatives a aquest tipus de vialitat.
2. Es prohibeix qualsevol tipus d'activitat en la zona de domini públic de l'autopista C-32. Això inclou l'execució de qualsevol treball de reposició i/o instal·lació de serveis, així com els seus elements auxiliars (arquetes, quadres de comandament, etc..), tanques, plantacions i/o proteccions acústiques.
3. S'hauran de respectar totes les restriccions establertes en la zona de servitud, En aquesta zona no serà permesa la construcció de zones d'estacionament així com construccions subterrànies.
4. Totes les edificacions, incloses les subterrànies, s'hauran de situar, com a mínim, fora de la línia d'edificació definida a 50 metres de l'aresta exterior de la calçada de l'autopista C-32. Aquesta línia en cap cas serà interior a la zona de servitud.



AJUNTAMENT D'ALELLA

5. En la zona definida entre el límit de la zona de domini públic de l'autopista C-32 i la línia d'edificació, queda prohibit qualsevol tipus d'edificació, incloses les obres subterrànies com piscines, aparcaments, dipòsits, pistes esportives i moviments de terra que poguessin influir negativament en el drenatge de l'autopista.

6. S'haurà de demanar autorització per a qualsevol tipus d'activitat, canvi d'ús a les edificacions i reposicions de serveis afectats, que es realitzi en la zona de l'afectació de l'autopista C-32.

7. S'haurà de respectar l'article 42 del Decret legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, del Text refós de la Llei de carreteres modificat per l'article 168 de la Llei 10/2011, de 29 de desembre, de simplificació i millorament de la regulació normativa; i els articles 91 i 92 del RGC respecte a les restriccions establertes en matèria de publicitat.

8. Totes les activitats situades en l'àmbit del present pla hauran de complir amb tot allò que estableix la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats. Així doncs, no seran permeses activitats situades en les zones adjacents a l'autopista C-32, que generin fums, pols, vapors o qualsevol altre residu que afecti a la seguretat viària o al normal funcionament d'aquesta autopista.

9. S'haurà de donar compliment de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental d'enllumenat per a la protecció del medi nocturn. El sistema d'il·luminació situat a l'interior d'aquest àmbit no afectarà negativament als usuaris de l'autopista C-32. Si es produís enlluernament en la via, el promotor/rs haurà d'executar les mesures adients per solucionar-ho, dintre dels costos finals d'urbanització.

10. S'haurà de donar compliment de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica. Si es produís contaminació acústica sobre l'autopista C-32, el promotor/rs haurà d'executar les mesures adients per solucionar-ho, dintre dels costos finals d'urbanització.

11. Qualsevol tipus de modificació o canvi significatiu en el Pla Parcial que es vulgui incorporar a posteriori, haurà de ser objecte de la corresponent sol·licitud d'autorització.

12. Pel que fa a la publicitat visible des de l'autopista C-32 s'hauran de respectar els requeriments establerts en l'article 42 del Text refós de la Llei de Carreteres, modificat per la Llei 10/2011, de 29 de desembre, de simplificació i millorament de la regulació normativa.

CAPÍTOL II.- RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Article 7. Qualificació del sòl

1. Els sòls compresos dins el sector La Serreta – El Pla es qualifiquen com a sistema o com a zona.
2. Els sòls qualificats com a sistema urbanístic públic pertanyen a un dels sistemes següents:
 - Sistema viari (clau 1)
 - Sistema hidrogràfic (clau 2)



AJUNTAMENT D'ALELLA

- Sistema d'espais lliures públics (clau 4)
- Sistema d'equipaments públics (clau 5)
- Sistema de protecció d'infraestructures (clau 6).

3. Els sòls qualificats com a zona pertanyen a una de les zones següents:

- Zona residencial en volumetria definida per habitatge de protecció, La Serreta:
Clau 11d- SR1hp. (Illa 1)
- Zona residencial en volumetria definida per habitatge lliure, La Serreta:
Clau 11d- SR1. (Illa 2)
- Zona residencial en volumetria definida per habitatge lliure i de protecció, La Serreta:
Clau 11d- SR1/SR1hp. (Illa 3)

4. Es preveu una doble qualificació Vialitat (sòl) / Zona (subsòl), clau 1/11d (illa 1)

CAPÍTOL III.- REGULACIÓ DELS SISTEMES

Article 8. Sistema viari (clau 1)

El sòl qualificat de sistema viari es regirà directament per les disposicions sobre aquest sistema establertes per les Normes urbanístiques del Pla d'ordenació urbanística municipal d'Alella.

Article 9. Sistema hidrogràfic (clau 2)

El sòl qualificat de sistema de protecció del sistema hidrogràfic es regirà directament per les disposicions sobre aquest sistema establertes per les Normes urbanístiques del Pla d'ordenació urbanística municipal d'Alella.

Article 10. Sistema d'espais lliures públics (clau 4)

El sòl qualificat d'espais lliures públics es regirà directament per les disposicions sobre aquest sistema establertes per les Normes Urbanístiques del Pla d'ordenació urbanística municipal d'Alella.

Són d'aplicació les condicions de protecció del medi ambient recollits en els articles 23 a 31 d'aquesta normativa referits a zones verdes i espais lliures.

L'ordenació interna de les zones verdes i espais lliures del pla parcial s'indica en els plànols de proposta indicativa i es precisarà en el corresponent projecte d'obres d'urbanització.

Es preveu la construcció d'una bassa de laminació amb capacitat d'uns 1.200 m³ a la zona aigües avall de la zona verda del subsector La Serreta, per tal de compensar la no infiltració d'aigua i que, a més, actuarà com a reguladora de la làmina d'aigua permetent desaiguar el cabal paulatinament en cas d'avingudes. La capacitat de la bassa de laminació s'ajustarà segons càlcul

Article 11. Sistema d'equipaments públics (clau 5)

1. El Pla qualifica de sistema d'equipaments públics un àmbit situat en el subsector 1 El Pla i un altre àmbit en el subsector 2 La Serreta.

2. L'equipament situat en el subsector El Pla es destinarà a ús esportiu. L'equipament tindrà una edificabilitat neta màxima de 0.15 m²st/m² sòl, una part d'aquesta edificabilitat es situaria en un edifici confrontant al vial A. L'alçada màxima serà de PB + 2.



3. Per l'equipament situat en el subsector de la Serreta, el sostre màxim serà el que requereixi l'ús propi de l'equipament assignat d'acord amb altres equipaments del mateix tipus. L'alçada màxima serà de PB + 2. L'ocupació màxima serà del 40 % de la parcel·la.

4. En tot el que no es preveu en aquest Pla parcial, aquests sòls es regiran directament per les disposicions sobre el sistema d'equipaments establertes per les Normes urbanístiques del Pla d'ordenació urbanística municipal d'Alella.

5. El projecte d'urbanització preveurà els centres de transformació necessaris pels serveis públics del sector (enllumenat, recarrega de vehicles elèctrics,...) en sòls públics d'equipaments. Aquest serveis tècnics podran ser ressituats en el moment en que es portin a terme les obres de construcció dels equipaments.

Article 12. Sistema de protecció d'infraestructures (clau 6)

El sòl qualificat de sistema de protecció d'infraestructures es regirà directament per les disposicions sobre aquest sistema establertes per les Normes urbanístiques del Pla d'ordenació urbanística municipal d'Alella.

CAPÍTOL IV.- REGULACIÓ DE LES ZONES

Article 13. Regulació de la Zona residencial en volumetria definida per habitatge de protecció La Serreta (clau 11d-SR1hp). Illa 1

1. Definició.

La zona per habitatge de protecció oficial La Serreta (clau 11d-SR1hp) és la destinada al desenvolupament d'habitatge protegit de règim general o concertat mitjançant edificació plurifamiliar, en règim d'arrendament o altre règim de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat.

2. Tipus d'ordenació.

L'ordenació de l'edificació serà per edificació aïllada segons el tipus de volumetria definida. L'ordenació de les illes resol la condició topogràfica de la mateixa prenent com a referència els sistemes de terrasses agrícoles, tradicionals al litoral mediterrani. El sistema de decalatge de les terrasses té el valor d'una planta.

Així doncs, l'illa 1 s'estructura amb dos terrasses-basaments paral·leles al carrer de la Serreta. La terrassa principal d'accés als habitatges pren el nivell del carrer de la Serreta i l'altre es situa una planta per sobre .

L'illa 1 s'organitza a partir d'un basament continu damunt del qual es situen quatre edificis aïllats. Els edificis amb un mateix basament de planta baixa es consideren una única edificació. Cada edificació té un gàlib màxim edificable definit al plànol d'ordenació O-07.1 i uns espais oberts de separació entre ells a les plantes pis.

A la planta basament els acabats opacs seran de materials resistents tipus petri o similar i de coloració fosca. No s'admetrà l'ús del color negre llevat que s'utilitzi per elements aïllats de tancament tipus reixes o fusteries i portes de planta baixa.



AJUNTAMENT D'ALELLA

A les plantes superiors els paraments opacs en general seran de coloració clara, amb tonalitats terroses o pastel, però s'admet la coloració de colors foscos en funció de la composició. No s'admet l'ús del blanc pur llevat que s'utilitzi per elements aïllats de tancament tipus reixes o fusteries i similars.

A les plantes baixes es podran utilitzar qualsevol de les coloracions.

Els edificis d'una mateixa unitat de projecte hauran d'introduir diferents materials i/o colors que permetin projectar un conjunt divers i unitari alhora.

3. *Parcel·la mínima.*

La parcel·la mínima serà de 400.- m².

4. *Alineacions de les edificacions: segons plànols d'ordenació.*

Al plànol d'ordenació O.07.1 es recull gràficament la definició de l'ocupació, la posició on s'ha de localitzar l'edificació respecte del conjunt de l'illa i els gàlils màxims d'edificació.

La alineació de les façanes al carrer de la Serreta és obligatòria.

La distància mínima entre blocs d'edificació es defineix al plànol d'ordenació O.07.1.

La ocupació màxima de la parcel·la serà del 100% en planta baixa i soterranis.

Donada la seva especial configuració de la UMP – Illa 1, els espais qualificats de vialitat clau 1, admeten el ús d'aparcament comunitari en subsol.

5. *Sostre màxim edificable*

El total de sostre comercial situat en planta baixa al carrer de la Serreta es de 1.500.- m².

El total de sostre d'habitatge protegit es de 4.380.- m², dels quals 3800.- m² de sostre son per habitatges de protecció oficial de règim general i 580.- m² de sostre per habitatges de protecció oficial de règim concertat.

Tot el sostre d'habitatge protegit es destinarà específicament al règim d'arrendament o altre règim de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat.

6. *Nombre d'habitatges:*

El nombre màxim d'habitatges és de 52 unitats d'habitatges de protecció oficial..

7. *Cota de referència de la planta baixa i punt d'aplicació d'ARM: Segons plànols d'ordenació.*

Els edificis tenen una doble cota de referència topogràfica, la corresponent a cadascuna de les plataformes confrontants a les dues façanes longitudinals de l'illa i la de cada edifici:

- En la façana est al carrer de la Serreta, la cota de referència de la plataforma es situa aproximadament a la cota +63,25 m que és la cota prevista al carrer en el centre de la façana dels edificis de l'illa 1.
- En la façana oest al nou equipament i zona verda, la cota de referència de la plataforma es situa una planta per sobre.

Els edificis amb una mateix basament de planta baixa es consideren una única edificació. Cada edificació disposa de dos cotes de referència de planta baixa C.R.Pb (punt d'aplicació d'ARM):



AJUNTAMENT D'ALELLA

- La cota de referència de la planta baixa i punt d'aplicació de l'alçada reguladora de les edificacions a la façana est, es mesurarà, en la cota de la rasant del carrer de la Serreta al centre del pla de façana de cada edificació de PB+2. (C.R.Pb-1)
- La cota de referència de la planta baixa en la façana oest (C.R.Pb-2), estarà vinculada a la del carrer de la Serreta, i es situarà una planta per sobre. (C.R.Pb-2 = C.P.Pb-1 + una planta)
- Les cotes C.R.Pb fixades en aquest Pla Parcial hauran de ser respectades, no obstant, podran augmentar-se i disminuir-se sense depassar, en un o altre cas 0.60m, quan l'execució del projecte exigeixi una adaptació o reajust dins d'aquests límits, o quan una millor concepció tècnica o urbanística aconselli aquesta variació.

8. Alçada reguladora màxima i Nombre de plantes: 10,50 m i PB+ 2.

Degut a les característiques topogràfiques del sector, l'alçada reguladora màxima de 10,50 m i PB+ 2, establerta pel POUM, s'aplicarà a les façanes est i oest, donant lloc a dos punts d'aplicació d'alçada reguladora màxima (C.R.Pb-1 i C.R.Pb-2), relacionats amb un decalatge d'una planta.

L'alçada reguladora màxima respecte al carrer de la Serreta, afecta a una fondària de 6,50 metres, per la resta de la fondària edificable, 9 metres, es regula a partir del sostre de la planta baixa de la façana oest, que acorda amb la cota del terreny de l'equipament i la zona verda posterior.

9. Plantes soterrani i baixa.

Les plantes soterrànies podran ocupar la totalitat de l'illa i es destinaran obligatòriament a ús d'aparcament.

La planta baixa que fa front al carrer de la Serreta, serà ocupada per el sostre terciari i comercial previst al POUM (1.500 m²), així com per els espais d'accés als habitatges i aparcament. La resta de l'esmentada planta tindrà consideració de soterrani.

La planta baixa no es podrà desdoblar i tindrà una alçada lliure màxima de 3,50 m.

10. Coberta.

Els edificis tenen una secció esglaonada per la millora adaptació del mateix al terreny.

Les diverses cobertes dels edificis tenen naturaleses diferents. La coberta superior no vinculada a cap habitatge, no admet cap ús privatiu i es accessible a efectes de manteniment.

La resta de cobertes dels edificis, situades en nivells inferiors i en continuïtat amb els habitatges, tenen consideració de terrasses i admeten el us privatiu.

La coberta de les edificacions serà plana per una millor integració del conjunt en el paisatge de l'entorn. Per sobre de la alçada reguladora màxima podran sobresortir els elements tècnics de les instal·lacions, badalots d'accés, baranes i empits fins una alçada de 1,80 m.

11. Cossos sortints i terrasses.



AJUNTAMENT D'ALELLA

S'admeten cossos sortints en la façana del carrer de la Serreta, que podran tenir un vol màxim de 1,50 m.

En la façana orientada a l'equipament i la zona verda, no podran sobrepassar el límit de la parcel·la en projecció horitzontal.

Les terrasses i els cossos sortints, excepte els tancats, no computen en el cas que no tinguin un forjat o element estructural que els cobreixi en la seva projecció superior.

12. *Aparcament.*

El nombre mínim de places d'aparcament en l'illa 1 serà el que resulti de l'aplicació dels ratis següents:

- habitatges de protecció oficial de règim general , 0,5 places per habitatge
- resta d'habitatges, 1,5 places per habitatge
- ús comercial, 1 plaça per cada 100 m² de sostre construït
- resta d'usos, s'aplicaran les previsions de l'article 130 del POUM

En cap cas es podrà exigir la construcció de més d'una planta soterrani.

Donades les característiques de l'illa, l'aparcament serà unitari i els accessos per vehicles es faran de manera agrupada per tots els blocs. El nombre d'accessos serà el mínim per l'acompliment de les normatives sectorials d'aplicació.

13. *Usos.*

En Planta pis s'admeten els usos residencials definits a la normativa del POUM d'Alella com a

Ús d'habitatge plurifamiliar.

En Planta baixa s'admeten els usos definits a la normativa del POUM d'Alella com a Ús comercial, Ús d'oficines, Ús de restauració i els usos relatius al accés i serveis dels habitatges plurifamiliars i aparcaments.

La superfície màxima de locals comercials i oficines serà de 250m², admetent-se un màxim de 5 locals comercials en cadascun dels 4 blocs d'edificació. Els locals comercials tindran una façana mínima de 5 metres.

14. *Servituds de pas.*

Els espais entre els edificis 2-3-4, estan qualificats de vialitat, per tal de permetre l'accés per vianants amb escales des del carrer de la Serreta al equipament i la zona verda immediata, per tal de complementar els seus accessos.

Donada la seva especial configuració de la UMP – Illa 1, els espais qualificats de vialitat clau 1, admeten el ús d'aparcament comunitari en subsol.

15. *Unitat de projecte.*

L'illa 1 és una unitat mínima de projecte , limitada per el carrer de la Serreta, prolongació del carrer de la Vinya , el nou equipament i la zona verda a tocar amb la C-32.

Els quatre edificis de l'illa i els seus espais intersticials hauran de constituir una unitat de projecte.



AJUNTAMENT D'ALELLA

Juntament amb la sol·licitud de la primera llicència d'edificació de l'illa s'haurà de presentar un avantprojecte del conjunt de les edificacions de la parcel·la, que s'haurà de respectar en tots els edificis de a illa.

16. Construccions auxiliars.

Els projecte d'edificació hauran d'incorporar la previsió d'espai per centres de transformació elèctrics dins l'àmbit de la parcel·la privada i segons requeriments de la companyia.

No s'admeten construccions auxiliars en cap altre cas, ni estructures vistes de jàsseres i pilars. Tots els vols que puguin esdevenir coberta del espai inferior i els que hi estiguin coberts en la planta immediata superior computaran com a edificabilitat.

17. Edificis de consum gairebé nul

Les noves edificacions tindran en compte la definició d'edifici de consum d'energia gairebé nul per tal de ser el màxim d'autosuficients energèticament, d'acord amb la normativa vigent, establerta en el CTE, document bàsic HE Estalvi d'energia o normativa que el substitueixi.

Article 14. Regulació de la Zona residencial en volumetria definida per habitatge lliure La Serreta (clau 11d-SR1). Illa 2

1. Definició

La zona per habitatges lliures La Serreta (clau 11d-SR1) és la destinada al desenvolupament d'habitatge lliure mitjançant edificació plurifamiliar.

2. Tipus d'ordenació

L'ordenació de l'edificació serà segons el tipus de volumetria definida.

L'ordenació de l'illa resol la condició topogràfica de la mateixa prenent com a referència els sistemes de terrasses agrícoles, tradicionals al litoral mediterrani. El sistema de decalatge de les terrasses té el valor d'una planta.

L'illa 2 s'estructura així amb tres terrasses-basaments paral·leles al carrer de la Serreta. Una la central pren el nivell del carrer de la Serreta i les altres dos es situen, per sobre i per sota, amb un decalatge d'una planta.

El passeig/rambla interior és la terrassa central, és el que dona accés de servei i vianants als habitatges de l'illa.

El conjunt d'edificacions que contindrà els usos d'aparcament i serveis en soterrani, disposarà d'una franja lineal d'habitatges oberts al seu front est. Damunt de les terrasses es situen sis edificis aïllats destinats a habitatge lliure. Els edificis amb un mateix basament de planta baixa es consideren una única edificació. Cada edificació té un gàlib edificable definit al plànol d'ordenació O-07.2 i uns espais oberts de separació entre ells a les plantes pis.

A la planta basament els acabats opacs seran de materials resistents tipus petri o similar i de coloració fosca. No s'admetrà l'ús del color negre llevat que s'utilitzi per elements aïllats de tancament tipus reixes o fusteries i portes de planta baixa.



AJUNTAMENT D'ALELLA

A les plantes superiors els paraments opacs en general seran de coloració clara, amb tonalitats terroses o pastel, però s'admet la coloració de colors foscos en funció de la composició. No s'admet l'ús del blanc pur llevat que s'utilitzi per elements aïllats de tancament tipus reixes o fusteries i similars.

A les plantes baixes es podran utilitzar qualsevol de les coloracions.

Els edificis d'una mateixa unitat de projecte hauran d'introduir diferents materials i/o colors que permetin projectar un conjunt divers i unitari alhora.

3. *Parcel·la mínima.*

La parcel·la mínima serà de 900 m².

4. *Alineacions de les edificacions: segons plànols d'ordenació*

Al plànol d'ordenació O.07.2 es recull gràficament la definició de l'ocupació, la posició on s'ha de localitzar l'edificació respecte del conjunt de l'illa i els gàlibs màxims d'edificació.

L'alineació est de les terrasses-basament definides al esmentat plànol son de caràcter obligatori.

La distància mínima entre blocs d'edificació es defineix al plànol d'ordenació O-07.02.

En la terrassa est s'admet la construcció d'un edicle auxiliar de pb+1 per l'espai d'accés en planta baixa i espai d'estenedors en planta primera, segons gàlib indicat en plànol.

5. *Sostre màxim edificable.*

El total de sostre d'habitatge lliure es de 8.200.- m²,

6. *Nombre d'habitatges.*

El nombre màxim d'habitatges és de 78 unitats d'habitatges lliures.

7. *Cota de referència de la planta baixa i punt d'aplicació ARM : Segons plànols d'ordenació.*

Els edificis tenen una doble cota de referència topogràfica, la corresponent a cadascuna de les plataformes confrontants a les dues façanes longitudinals de l'illa i la de cada edifici:

- S'estableix com a cota de referència principal de la plataforma, la de la rasant del carrer de la Vinya en l'eix del passeig/rambla interior, per ser l'espai central que organitza l'accés als diferents edificis d'habitatges. Aquesta cota de referència de la plataforma, és aproximadament la +59,20.
- Dues plataformes més a banda i banda, amb un decalatge d'una planta entre elles, una superior aproximadament a la cota 62.40 i un altre inferior aproximadament a la 56.00 resolen la topografia del terreny.

Els edificis amb una mateix basament de planta baixa es consideren una única edificació. Cada edificació disposa de dos cotes de referència de planta baixa C.R.Pb (punt d'aplicació d'ARM):



- La cota de referència principal de la planta baixa i punt d'aplicació d'ARM en les façanes que donen a la plataforma central, es mesurarà, en la cota de la rasant del "passeig/rambla interior" al centre del pla de façana de cada edificació de PB+2 (C.R.Pb-1), que és aproximadament la 59.20.
- En la façana al carrer de la Serreta, la cota de referència de la planta baixa (C.R.Pb-2) estarà vinculada a la C.R.Pb-1, i es situarà una planta per sobre.
- En la façana a l'espai comunitari inferior, la cota de referència de la planta baixa (C.R.Pb-2) estarà vinculada a la C.R.Pb-1, i es situarà una planta per sota.
- Les cotes C.R.Pb fixades en aquest Pla Parcial hauran de ser respectades, no obstant, podran augmentar-se i disminuir-se sense depassar, en un o altre cas 0.60m, quan l'execució del projecte exigeixi una adaptació o reajust dins d'aquests límits, o quan una millor concepció tècnica o urbanística aconselli aquesta variació.

8. *Alçada reguladora màxima i Nombre de plantes: 10,50m i PB+ 2.*

Degut a les característiques topogràfiques del sector, la alçada reguladora màxima de 10,50m i PB+ 2, establerta pel POUM, s'aplicarà a les façanes est i oest de cada edificació, donant lloc a dos punts d'aplicació diferents d'alçada reguladora màxima a cada terrassa, amb un decalatge d'una planta.

Tal i com s'indica al plànol d'ordenació O.07.2, a la terrassa oest, l'alçada reguladora màxima es determina des de el carrer de la Serreta i afecta a una fondària de 11,5 metres del gàlib màxim per edificis aïllats. Per la resta de la fondària, es decala una planta i pren com a referència el nivell del passeig/rambla interior d'us comunitari.

A la terrassa est, l'alçada reguladora màxima es determina des del passeig interior comunitari i afecta a una fondària de 20 metres del gàlib màxim per edificis aïllats. Per la resta de la fondària, es decala una planta.

9. *Plantes soterrani i baixa*

Les plantes soterrànies podran ocupar la totalitat de l' Illa, llevat dels espais lliures privats i comunitaris que es situen entre lla façana est de la terrassa oest, i el pla de façana definit pels blocs aïllats de la terrassa est.

Aquest espai lineal té una dimensió mínima de 12,5 metres d'amplada, i només pot ser ocupat per connectors per la circulació entre soterranis.

Es podran construir fins a un màxim de dues plantes destinades obligatòriament a ús d'aparcament.

10. *Coberta*

Els edificis tenen una secció esglaonada per la millora adaptació del mateix al terreny.

Les diverses cobertes dels edificis tenen naturaleses diferents. La coberta superior no vinculada a cap habitatge, no admet cap ús privatiu i és accessible a efectes de manteniment.

La resta de cobertes dels edificis, situades en nivells inferiors i en continuïtat amb els habitatges, tenen consideració de terrasses i admeten el ús privatiu.



AJUNTAMENT D'ALELLA

La coberta de les edificacions serà plana per una millor integració del conjunt i per sobre de la alçada reguladora màxima podran sobresortir els elements tècnics de les instal·lacions, badalots d'accés, baranes i empits fins una alçada de 1,80 m.

11. Cossos sortints i terrasses

Els cossos sortints podran tenir un vol màxim de 1.80 m respecte als gàlils màxims determinats als plànols d'ordenació, sense sobrepassar en cap cas el límit de la parcel·la. Les terrasses i els cossos sortints, excepte els tancats, no computen en el cas que no tinguin un forjat o element estructural que els cobreixi en la seva projecció superior.

12. Aparcament

El nombre mínim de places d'aparcament en l'illa 2 serà el que resulti de l'aplicació de l'article 130 de les normes urbanístiques del POUM. Es preveuen 117 places d'aparcament, a raó de 1,5 places per cada habitatge.

Donades les característiques de l'illa, l'aparcament serà unitari i els accessos per vehicles es faran de manera agrupada per tots els blocs. El nombre d'accessos serà el mínim per l'acompliment de les normatives sectorials d'aplicació.

L'accés es situarà preferentment al nivell inferior de la terrassa est, donant accés des de l'angle del carrer de la Vinya amb el Vial Parc.

13. Usos.

En Planta baixa i en Planta pis s'admeten els usos residencials definits a la normativa del POUM d'Alella com a Ús d'habitatge plurifamiliar i els usos relatius al accés i serveis dels habitatges plurifamiliars i aparcaments.

14. Unitat de projecte

L'illa 2 és una unitat mínima de projecte, limitada per el carrer de la Serreta, el carrer de la Vinya, el nou Vial Parc i el pas central.

Els edificis de l'illa i els seus espais lliures hauran de constituir una unitat de projecte.

Juntament amb la sol·licitud de la primera llicència d'edificació de l'illa s'haurà de presentar un avantprojecte del conjunt de les edificacions de la parcel·la, que s'haurà de respectar en tots els edificis de l'illa.

15. Construccions auxiliars.

S'admet la construcció del edicle pels espais d'accés en planta baixa de l'illa 2, segons plànol ordenació O-07.02.

Els projecte d'edificació hauran d'incorporar la previsió d'espai per centres de transformació elèctrics dins l'àmbit de la parcel·la privada i segons requeriments de la companyia.

No s'admeten construccions auxiliars en cap altre cas, ni estructures vistes de jàsseres i pilars. Tots els vols que puguin esdevenir coberta del espai inferior i els que hi estiguin coberts en la planta immediata superior computaran com a sostre.

16. Edificis de consum gairebé nul



Les noves edificacions tindran en compte la definició d'edifici de consum d'energia gairebé nul per tal de ser el màxim d'autosuficients energèticament, d'acord amb la normativa vigent, establerta en el CTE, document bàsic HE Estalvi d'energia o normativa que el substitueixi.

Article 15. Regulació de la Zona residencial en volumetria definida per habitatge lliure i de protecció La Serreta (clau 11d-SR1/SR1hp). Illa 3

1. Definició

La zona per habitatges lliures i de protecció pública La Serreta (clau 11d-SR1/SR1hp) és la destinada al desenvolupament d'habitatge lliure i habitatge protegit de règim concertat mitjançant edificació plurifamiliar. L'habitatge protegit es destinarà al règim d'arrendament o altre règim de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat.

2. Tipus d'ordenació

L'ordenació de l'edificació serà segons el tipus de volumetria definida.

L'ordenació de l'illa resol la condició topogràfica de la mateixa prenent com a referència els sistemes de terrasses agrícoles, tradicionals al litoral mediterrani. El sistema de decalatge de les terrasses té el valor d'una planta.

L'illa 3 s'estructura així amb tres terrasses-basaments paral·leles al carrer de la Serreta, en continuïtat a les establertes a l'illa 2. La terrassa central pren el nivell del carrer de la Serreta i les altres dues es situen, per sobre i per sota, amb un decalatge d'una planta.

El passeig/rambla interior central, és el que dona accés de servei i vianants als habitatges de l'illa, i s'estén per l'interior de l'illa donant accés des del carrer Lleida.

El conjunt d'edificacions que contindrà els usos d'aparcament i serveis en soterrani, disposarà d'una franja lineal d'habitatges oberts al seu front est. Damunt de les terrasses es situen cinc edificis aïllats destinats a habitatge. Un edifici aïllat de planta quadrada, resol la trobada d'ambdues terrasses amb el carrer de Lleida.

Els edificis amb un mateix basament de planta baixa es consideren una única edificació. Cada edificació té un gàlib edificable definit al plànol d'ordenació O-07.3 i uns espais oberts de separació entre ells a les plantes pis.

Els habitatges de la terrassa oest i de l'edifici aïllat seran tipus lliure i protegit concertat. El projecte de reparcel·lació definirà la seva posició exacta. Els habitatges de la terrassa est seran de tipus lliure.

A la planta basament els acabats opacs seran de materials resistents tipus petri o similar i de coloració fosca. No s'admetrà l'ús del color negre llevat que s'utilitzi per elements aïllats de tancament tipus reixes o fusteries i portes de planta baixa.

A les plantes superiors els paraments opacs en general seran de coloració clara, amb tonalitats terroses o pastel, però s'admet la coloració de colors foscos en funció de la composició. No s'admet l'ús del blanc pur llevat que s'utilitzi per elements aïllats de tancament tipus reixes o fusteries i similars.

A les plantes baixes es podran utilitzar qualsevol de les coloracions.

Els edificis d'una mateixa unitat de projecte hauran d'introduir diferents materials i/o colors que permetin projectar un conjunt divers i unitari alhora.

3. Parcel·la mínima.



La parcel·la mínima serà de 900 m2.

4. *Alineacions de les edificacions: segons plànols d'ordenació*

Al plànol d'ordenació O.07.3 es recull gràficament la definició de l'ocupació, la posició on s'ha de localitzar l'edificació respecte del conjunt de l'illa i els gàlibs màxims d'edificació. L'alineació est de les terrasses-basament definides a l'esmentat plànol son de caràcter obligatori.

La distància mínima entre blocs d'edificació es defineix al plànol d'ordenació O-07.03.

En aquest cas, s'admet la construcció d'un edicle auxiliar de PB+1, per l'espai d'accés en planta baixa i espai d'estenedors en planta primera, segons gàlib indicat en plànol.

5. *Sostre edificable.*

El total de sostre d'habitatge de l'illa es de 6.420.- m², dels quals 3.220.- m² de sostre son per habitatges de protecció oficial de règim concertat i 3.200.- m² de sostre per habitatges lliures.

Tot el sostre d'habitatge protegit es destinarà específicament al règim d'arrendament o altre règim de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat.

6. *Nombre d'habitatges.*

El nombre màxim d'habitatges és de 68 unitats, dels quals 38 són de protecció oficial i 30 lliures.

7. *Cota de referència de la planta baixa i punt d'aplicació ARM : Segons plànols d'ordenació.*

Els edificis tenen una doble cota de referència topogràfica, la corresponent a cadascuna de les plataformes confrontants a les dues façanes longitudinals de l'illa i la de cada edifici. L'illa 3 és una prolongació dels criteris establerts a l'illa 2, així doncs :

- S'estableix com a cota de referència principal de la plataforma, la de la rasant del carrer de la Vinya en l'eix del passeig/rambla interior d'ús comunitari, per ser l'espai central que organitza l'accés als diferents edificis d'habitatges. Aquesta cota de referència de la plataforma, és aproximadament la +59,20
- Dues plataformes més a banda i banda, amb un decalatge d'una planta entre elles, resolen la topografia del terreny,
 - o una superior aproximadament a la cota 62,40 m i
 - o una altra inferior aproximadament a la 56,00 m

Els edificis amb un mateix basament de planta baixa es consideren una única edificació. Cada edificació disposa de dos cotes de referència de planta baixa C.R.Pb (punt d'aplicació d'ARM):

- La cota de referència principal de la planta baixa i punt d'aplicació d'ARM en les façanes que donen a la plataforma central, es mesurarà, en la cota de la rasant del "passeig/rambla interior" al centre del pla de façana de cada edificació de PB+2 (C.R.Pb-1), que és aproximadament la 59,20.



AJUNTAMENT D'ALELLA

- En la façana al carrer de la Serreta, la cota de referència de la planta baixa (C.R.Pb-2), estarà vinculada a la C.R.Pb-1, i es situarà una planta per sobre.
- En la façana a l'espai comunitari inferior, la cota de referència de la planta baixa (C.R.Pb-2), estarà vinculada a la C.R.Pb-1, i es situarà una planta per sota.
- Per el bloc situat a la cantonada del carrer Lleida i del Vial Parc, la cota de referència es situa a la rasant de la confluència d'aquests dos carrers que és aproximadament la +59,65 m.
- Les cotes C.R.Pb fixades en aquest Pla Parcial hauran de ser respectades, no obstant, podran augmentar-se i disminuir-se sense depassar, en un o altre cas 0.60m, quan l'execució del projecte exigeixi una adaptació o reajust dins d'aquests límits, o quan una millor concepció tècnica o urbanística aconselli aquesta variació.

8. *Alçada reguladora màxima i Nombre de plantes: 10,50 m i PB+ 2.*

Degut a les característiques topogràfiques del sector, la alçada reguladora màxima de 10,50 m i PB+ 2, establerta pel POUM, s'aplicarà a les façanes est i oest de cada edificació, donant lloc a dos punts d'aplicació diferents d'alçada reguladora màxima a cada terrassa, amb un decalatge de una planta.

Tal i com s'indica al plànol d'ordenació O.07.3, a la terrassa oest, l'alçada reguladora màxima es determina des de el carrer de la Serreta i afecta a una fondària de 11,50 metres del gàlib màxim per edificis aïllats. Per la resta de la fondària, es decala una planta i pren com a referència el nivell del passeig interior d'us comunitari.

A la terrassa est, l'alçada reguladora màxima es determina des de el passeig interior comunitari i afecta a una fondària de 20 metres del gàlib màxim per edificis aïllats. Per la resta de la fondària, es decala una planta.

L'edifici aïllat que es situa a la cantonada del carrer de Lleida i del Vial Parc, pren com a punt d'aplicació de l'alçada reguladora, el nivell de la rasant en la cantonada.

9. *Plantes soterrani i baixa*

Es podran construir fins a un màxim de dues plantes destinades obligatòriament a ús d'aparcament.

Les plantes soterrànies podran ocupar la totalitat de l' Illa, llevat dels espais lliures privats i comunitaris que es situen entre lla façana est de la terrassa oest, i el pla de façana definit pels blocs aïllats de la terrassa est. Aquest espai lineal te una dimensió mínima de 12,5 metres d'amplada. Tot l'àmbit al voltant de l'edifici aïllat, incloent els espais comunitaris veïns, pot ser ocupat en planta soterrani per l'ús d'aparcament i espais de servei.

Es podran construir fins a un màxim de dues plantes destinades a us d'aparcament.

10. *Coberta.*

Els edificis tenen una secció esglaonada per la millora adaptació del mateix al terreny.

Les diverses cobertes dels edificis tenen naturaleses diferents. La coberta superior no vinculada a cap habitatge, no admet cap ús privatiu i es accessible a efectes de manteniment.



AJUNTAMENT D'ALELLA

La resta de cobertes dels edificis, situades en nivells inferiors i en continuïtat amb els habitatges, tenen consideració de terrasses i admeten el us privatiu.

La coberta de les edificacions serà plana per una millor integració del conjunt i per sobre de la alçada reguladora màxima podran sobresortir els elements tècnics de les instal·lacions, badalots d'accés, baranes i empits fins una alçada de 1,80 m.

11. Cossos sortints i terrasses

Els cossos sortints podran tenir un vol màxim de 1,80 m respecte als gàlils màxims determinats als plànols d'ordenació, sense sobrepassar en cap cas el límit de la parcel·la.

Les terrasses i els cossos sortints, excepte els tancats, no computen en el cas que no tinguin un forjat o element estructural que els cobreixi en la seva projecció superior.

12. Aparcament.

El nombre mínim de places d'aparcament a l'illa 3 serà el que resulti de l'aplicació de l'article 130 de les normes urbanístiques del POUM. Es preveuen 102 places d'aparcament, a raó de 1,5 places per cada habitatge.

Donades les característiques de l'illa, l'aparcament serà unitari i els accessos per vehicles es faran de manera agrupada per tots els blocs. El nombre d'accessos serà el mínim per l'acompliment de les normatives sectorials d'aplicació.

L'accés es situarà preferentment al nivell inferior de la terrassa est, donant accés des de l'angle del Vial Parc i el carrer Bon Lloc.

13. Usos.

En Planta baixa i en Planta pis s'admeten els usos residencials definits a la normativa del POUM d'Alella com a Ús d'habitatge plurifamiliar i els usos relatius a l'accés i serveis dels habitatges plurifamiliars i aparcaments.

14. Unitat de projecte

L'illa 3 és una unitat mínima de projecte, limitada per el carrer de la Serreta, la prolongació del carrer Lleida, el nou Vial parc i el pas central.

Els edificis de l'illa i els seus espais lliures hauran de constituir una unitat de projecte.

Juntament amb la sol·licitud de la primera llicència d'edificació de l'illa s'haurà de presentar un avantprojecte del conjunt de les edificacions de la parcel·la, que s'haurà de respectar en tots els edificis de l'illa.

15. Construccions auxiliars.

S'admet la construcció de l'edicle pels espais d'accés en planta baixa de l'illa 3, segons plànol ordenació O-07.03.

Els projecte d'edificació hauran d'incorporar la previsió d'espai per centres de transformació elèctrics dins l'àmbit de la parcel·la privada i segons requeriments de la companyia.

No s'admeten construccions auxiliars en cap altre cas, ni estructures vistes de jàsseres i pilars. Tots els vols que puguin esdevenir coberta de l'espai inferior i els que hi estiguin coberts en la planta immediata superior computaran com a sostre.



16. Edificis de consum gairebé nul

Les noves edificacions tindran en compte la definició d'edifici de consum d'energia gairebé nul per tal de ser el màxim d'autosuficients energèticament, d'acord amb la normativa vigent, establerta en el CTE, document bàsic HE Estalvi d'energia o normativa que el substitueixi.

Article 15.bis. Regulació dels sòls amb doble qualificació vialitat (sòl) / zona (subsòl).

Clau 1/11d

El sòl es regirà directament per les disposicions sobre el sistema viari establertes per les Normes urbanístiques del Pla d'ordenació urbanística municipal d'Alella.

El subsòl es destinarà obligatòriament a aparcament comunitari en continuïtat amb les parcel·les de l'illa 1, zona 11d-SR1hp.

CAPÍTOL V. - DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DEL PLA PARCIAL

Article 16. Administració actuant

L'Ajuntament d'Alella té la condició d'administració actuant. Com a tal, serà el receptor del sòl de cessió obligatòria i gratuïta

Article 17. Sistema d'actuació

El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació en la modalitat cooperació.

Article 18. Polígon d'actuació urbanística i pla d'etapes

Es delimita un únic polígon d'actuació que inclou tota la superfície de l'àmbit de planejament.

En primer lloc, la tramitació del planejament corresponent al sector d'estudi s'acabarà previsiblement durant la primera meitat del proper any 2022.

A continuació, el desenvolupament del sector es realitzarà en dos etapes que s'identifiquen amb cadascun dels dos subsectors de l'àmbit, de durada total sis anys i mig. La urbanització dels dos subsectors es preveu de durada màxima 2 anys, i es podrà fer independentment o simultàniament en funció de les necessitats de l'administració actuant.

Resumidament, les fases d'execució des de la redacció del present Pla parcial fins a la comercialització de l'últim habitatge del sector són les que s'indiquen:

- 0,5 anys per l'aprovació definitiva del planejament i la redacció del projectes pertinents.
- 2 anys per la urbanització del sector.
- 3 anys per la construcció de l'edificació corresponent.
- 2 anys per la comercialització dels habitatges, places d'aparcament i locals comercials.

D'igual manera que es preveu un cert solapament de les obres d'urbanització i d'edificació, l'etapa de comercialització també es considera que podrà començar abans de la finalització de la construcció, obtenint finalment un termini total entre la construcció i la venda, lloguer o altres formes de cessió d'ús de l'edificació de sis anys i mig.

Per tal de donar compliment a l'article 57.6 del Text Refós de la Llei d'urbanisme, es fixen els següents terminis per a la construcció dels habitatges de protecció pública, tots dos des de la data d'aprovació definitiva del planejament derivat:

- 5 anys per l'inici i 7 anys per la finalització de les obres de construcció dels habitatges.



Article 19. Cessions de sòl

Els propietaris estan obligats a cedir obligatòria i gratuïtament a l'Ajuntament d'Alella:

- a) El sòl que el Pla qualifica com a sistemes urbanístics públics.
- b) El sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

Article 20. Projecte de reparcel·lació

1. El projecte de reparcel·lació concretarà la forma i superfície final de cadascuna de les parcel·les resultants, així com el sostre assignat a cadascun dels usos permesos.
2. El projecte de reparcel·lació concretarà els sòls on se situarà l'aprofitament del sector objecte de cessió a l'Ajuntament d'Alella i, determinarà, en el seu cas, la possibilitat de cedir l'equivalent econòmic d'aquest sòl, així com la seva quantia, de conformitat amb el que determina la legislació urbanística.
3. El domini públic hidràulic no computarà a efectes de repartiment de càrregues i beneficis.

Article 21. Projecte d'urbanització

1. Per tal de completar i desenvolupar les determinacions del present Pla parcial pel que fa a l'execució de les obres d'urbanització, es formularà el corresponent projecte d'urbanització. L'indicat projecte haurà de detallar totes les obres relatives a la urbanització dels terrenys qualificats com a sistemes urbanístics públics, així com les obres de connexió externes del sector.
2. L'àmbit territorial del projecte d'urbanització comprèn la totalitat del sector objecte del present Pla Parcial més els àmbits d'urbanització externs definits a partir de la fitxa urbanística del POUM d'Alella, SUDR01 – "La Serreta - -El Pla".
3. El Projecte d'urbanització definirà les obres a executar al subsector 1 El Pla, al subsector 2 La Serreta i les definides com càrregues externes fora d'àmbit. Les obres d'urbanització es podran executar en dues etapes que s'identifiquen amb cadascun dels dos subsectors de l'àmbit i que es podrà fer independentment o simultàniament en funció de les necessitats de l'administració actuant. La recepció definitiva de les obres serà única.
4. El Projecte d'urbanització haurà de tenir en compte els informes de les administracions i organismes afectats així com els informes de les companyies de serveis implicades en el desenvolupament del sector, les recomanacions de l'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada d'aquest Pla Parcial, i les mesures correctores previstes per l'Informe ambiental i per l'Estudi hidrològic.
5. El projecte d'urbanització haurà d'obtenir l'informe favorable vinculant del Servei Territorial de Carreteres de Barcelona.

Article 22. Càrregues externes al sector

S'estableixen les següents càrregues d'urbanització externes al sector, que hauran d'assumir els propietaris:

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



AJUNTAMENT D'ALELLA

- b) Urbanitzar el tram de carrer situat entre el sector la Serreta i la rotonda del carrer Canigó a l'entrada de Can Teixidor, amb la construcció de l'aparcament, d'aproximadament 1.200 m², que s'assenyala en els plànols O.01 1 i O.01 2.2.
- c) En el Subsector de la Serreta urbanitzar el semivial de connexió entre el pont de l'autopista i el carrer Lleida fins a l'entrada del sector de la Serreta, que abasta en total 1.203,61 m².
- d) Desaiguar les aigües provinents de la urbanització Verge de la Mercè i les del tram del torrent del Cementiri que discorre pel centre de l'àmbit del Pla cap al torrent Sistres. Gestionar les autoritzacions corresponents amb l'ACA, realitzar l'enderroc dels elements incompatibles amb l'equipament.
- e) Urbanitzar el tram del carrer Berlín que està pendent de connectar fins el camí del Mig per millorar la connectivitat de l'entorn de l'equipament esportiu.
- f) Canalitzar les aigües de pluja del subsector El Pla al torrent Sistres abans de creuar la C-32, amb la construcció d'un col·lector paral·lel al Camí del Mig que reculli les aigües del barri de la Verge de la Mercé.
- g) L'adopció de les mesures correctores necessàries en matèria de contaminació acústica i lumínica per la proximitat a la C-32 en compliment de la legislació i regulació vigent, preferentment les naturalitzades, amb arbrat i talussos.
- h) Implantar una bassa o dipòsit d'aigües pluvials amb els objectius, de regular les avingudes d'aigua de pluja, compensar la impermeabilització del nou sòl urbanitzat, i recuperar l'aigua de pluja per al reg.
- i) S'executaran a càrrec del sector totes les obres civils necessàries per garantir la construcció dels ponts que creuen el Torrent del Sistres i el Torrent de la Fontcalda.
- j) Per tal de millorar les condicions del sector front el risc d'inundació, el Pla parcial proposa com a obra d'urbanització fora d'àmbit el desdoblament del col·lector existent aigües avall de la bassa de laminació des de la sortida de la bassa de laminació sota el carrer de la Vinya fins arribar a la llera oberta del torrent Sistres passat el carrer Nuria. El nou col·lector que es projecta construir donarà compliment al període de retorn de 500 anys, i es preveu amb un calaix de formigó prefabricat de secció rectangular per tal que pugui facilitar les tasques de neteja i manteniment en aquest tram.

CAPÍTOL VI. CONDICIONS DE PROTECCIÓ DEL MEDI AMBIENT

Article 23. Condicions generals

El desenvolupament del sector incorporarà totes les mesures previstes per a la preservació i millora del medi ambient incloses en el document ambiental del pla.

Es donarà compliment als condicionants establerts en la normativa aplicable relativa als aspectes ambientals en urbanisme, sostenibilitat en l'edificació, contaminació atmosfèrica, acústica i lumínica, patrimoni natural, patrimoni cultural, paisatge i mobilitat.



Article 24. Relleu i geologia

La ubicació de les edificacions tindrà en compte el moviment de terres necessari per a la seva construcció de manera que aquest serà el mínim possible.

Caldrà que en el desenvolupament de les propostes es faci un esforç per ajustar els moviments de terra al mínim imprescindible i cercar que la gestió d'aquestes terres es pugui dur a terme sempre dins de l'àmbit d'ordenació.

Article 25. Consum energètic. Energia.

- D'acord amb la legislació vigent de protecció del medi nocturn: Decret 190/2015, de 25 d'agost, de desplegament de la Llei 6/2001 d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del cel nocturn, s'establiran mecanismes de regulació de les instal·lacions i aparells d'enllumenat exterior tant públic com privat, amb l'objectiu d'estalviar energia.

- Els nous edificis reduiran la demanda energètica convencional i faran servir solucions constructives, tant estructurals com de tancaments, altament eficients energèticament.

- S'aplicaran criteris bioclimàtics per a la construcció i s'utilitzaran materials de construcció de baix impacte ambiental.

- Es facilitarà la provisió energètica amb fonts d'energia renovables ja sigui per connexió a la xarxa de consum o bé facilitant l'autoconsum, si s'escau, construint xarxes tancades.

- L'ordenació haurà de preveure la ventilació creuada natural.

- Es dotarà d'espai lliure a les cobertes de les noves edificacions, minimitzant les ombres, per tal de facilitar la instal·lació de captadors solars (tèrmics i/o fotovoltaics).

- Es preveurà la integració arquitectònica dels captadors solars (p. ex. cobertes a orientació sud, murs façana fotovoltaics, elements sortints de façana, etc.), sempre en funció de la tipologia urbanística i orientació de les parcel·les.

Article 26. Cicle de l'aigua

- Promoure la infiltració, percolació i drenatge natural amb la màxima superfície de sòls permeables o semipermeables en els llocs on no hi hagi risc d'infiltració d'aigua contaminada al subsol.

- Preveure la xarxa separativa de les aigües pluvials i residuals, i a més incorporar un tractament de les aigües d'escorrentia, independentment de les aigües residuals.

- Quant l'aigua dels drenatges superficials vagi a parar a la llera pública, instal·lar filtres d'hidrocarburs per evitar la contaminació dels torrents i rieres.

- En les zones verdes, preveure i/o afavorir la possibilitat de laminació i emmagatzemament de l'aigua de pluja.



- Per tal de fomentar l'estalvi i l'ús eficient i racional de l'aigua, caldrà que les projectes de nous edificis i construccions incorporin sistemes d'estalvi d'aigua a les dutxes, aixetes i cisternes; i de comptadors i reguladors de pressió per a cadascun dels habitatges, locals i usos diferents.

- Abans de l'entrega de pluvials a la llera s'instal·larà un separador d'hidrocarburs. A més, la xarxa d'aigües pluvials haurà de disposar prèviament als seus punts d'abocament al medi d'un dipòsit Anti-DSU que contempli els elements adients per a la retenció de flotants, sòlids arrossegats i llixiviats urbans, així com el corresponent brocal de sortida amb les estructures necessàries de transició, dissipació d'energia i protecció de marges i llera per a no ocasionar afeccions sobre els terrenys de DPH ni a tercers.

Article 27. Contaminació lluminosa i acústica

- S'evitarà la dispersió i extensió dels àmbits que requereixen enllumenat nocturns en espais exteriors.

- Els projectes que compreguin enllumenat exterior, hauran de donar compliment al Decret 190/2015, de 25 d'agost, de desplegament de la Llei 6/2001 d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del cel nocturn. El projecte d'urbanització establirà els nivells d'il·luminació i els factors d'uniformitat, així com les característiques generals a exigir als diferents tipus d'il·luminació, d'acord mb la normativa vigent.

- En matèria de protecció envers la contaminació acústica caldrà recaptar informe de la Direcció General de Qualitat Ambiental i Canvi Climàtic en el desenvolupament del Pla i subjectar-se, si s'escau, a les seves consideracions, tenint en compte la situació del sector respecte a l'autopista C-32.

- El Projecte d'Urbanització del sector incorporarà un Estudi acústic predictiu realitzat per entitat certificada i acreditada per determinar la necessitat o no de l'aplicació de mesures correctores acústiques per al nou sector residencial.

En cas de resultar necessàries aquestes mesures correctores, es disposaran les pantalles adients al costat del voral de l'actual autopista C-32, que és la ubicació on aquestes són més eficients.

Article 28. Hàbitats, vegetació i fauna

- El disseny de les zones verdes serà curós amb les continuïtats ecològiques dels connectors naturals, com les rieres, i prendran com a referència els paisatges propis del litoral, emprant espècies vegetals preferentment autòctones.

- Específicament, cal promoure, prèvia autorització de l'ACA, el reforç de la vegetació arbòria i arbustiva autòctona de ribera del torrent de Sistres al seu pas pel subàmbit de la Serreta, tot eliminant, alhora, les espècies al·lòctones invasores existents a aquest tram.

- A les zones verdes i espais lliures i sistema viari, les espècies per l'enjardinament s'adequaran a les característiques bioclimàtiques, edafològiques i topogràfiques de l'àmbit d'actuació i hauran de ser de baixes necessitats hídriques i simplicitat de manteniment. No necessàriament han de ser autòctones, però sí que han de tenir un potencial bioinvasor nul.



AJUNTAMENT D'ALELLA

- Es procurarà reutilitzar les unitats d'oliveres que resten en el sector de la Serreta en l'oliverar abandonat.
- Es fomentarà la connectivitat en els disseny dels espais lliures tal i com s'indica en les imatges dels plànols *P.01.1 Proposta d'ordenació indicativa Subsector 1 - EL PLA* i *P.01.2 Proposta d'ordenació indicativa Subsector 2 - LA SERRETA*
- S'assegurarà la no afectació a l'espai protegit (PEIN) amb el desenvolupament de la càrrega externa 4, mantenint un *buffer* vegetal entre el nou vial y el límit de l'espai PEIN.
- La zona lliure d'edificació que correspon a la clau 6 Protecció d'infraestructures caldrà que tingui un tractament naturalitzat.

Article 29. Mobilitat

El pla parcial inclou un Estudi d'Avaluació de la mobilitat generada segons estableix l'article 85 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, per tal d' incorporar les seves prescripcions i mesures al planejament.

- El desenvolupament del sector s'adequarà a les propostes dels plans de mobilitat urbana i altres instruments de planificació existents.
- S'instal·laran postes de recarrega de vehicles elèctrics amb doble capacitat de connexió: una connexió per a recàrrega semiràpida i una altra per a càrrega ràpida.
- Es senyalitzaran les places d'aparcament per a vehicles de persones amb mobilitat reduïda, en proporció d'1 plaça reservada PMR per cada 33 places o fracció.
- Es senyalitzaran places d'aparcament per als diferents tipus de vehicles segons la seva contaminació: vehicles 0, vehicles Eco, Vehicles C i vehicles B, donant un millor accés i una major proximitat als punts d'interès (comerços, equipaments,...) als vehicles amb millor classificació pel que fa a emissions.
- Respecte a la xarxa d'itineraris de transport públic col·lectiu, es proposa el redisseny de l'itinerari de la línia L646 per tal que passi pel carrer principal del sector. No es necessari reforçar / ampliar les freqüències de pas de les línies de servei del sector. Es senyalitzaran les parades d'elles línies des de diversos punts del sector (equipaments, etc). No és necessària o possible l'adequació, millora ni substitució d'elements de les actuals parades. S'afegeixen dues noves parades d'autobús, una al Pla i una altra a la Serreta, per donar servei de transport públic a aquests sectors.
- Es proposa la implantació d'un servei de lloguer flexible de bicicletes coma futur servei municipal.
- Per facilitar la mobilitat dels vianants dins del sector es proposa prohibir l'aparcament de motocicletes sobre les voreres.

Article 30. Materials i residus

En la construcció dels edificis es promourà l'ús de materials de baix impacte ambiental.



Els projectes que desenvolupin el sector hauran de utilitzar estratègies i/o elements constructius amb menor empremta ecològica tant en l'edificació com en la urbanització, és a dir, es faran servir materials que impliquin menor despesa energètica en la seva fabricació i transport, o bé que han estat elaborats prioritàriament a partir de fonts d'energia renovable.

Pel que fa als residus caldrà preveure els espais necessaris en la urbanització per a la deposició i recollida selectiva de residus i per facilitar la gestió posterior dels residus assimilables a urbans (contenidors, espais propis, punts verds,...)

Article 31. Paisatge i Arquitectura.

Caldrà fomentar la integració de l'actuació en l'entorn minimitzant els moviments de terra.

Es procurarà mantenir i potenciar els elements estructuradors del paisatge com ara els drenatges naturals i els elements o conjunts singulars del patrimoni natural (arbres singulars, petites edificacions, etc.)

Caldrà revegetar els talussos i marges existents o que es puguin generar, donant preferència a l'estabilització amb tècniques de bioenginyeria.

Per tal de bloquejar les visuals des de la carretera cap als subàmbits, caldrà fer-ne pantalles vegetals als costats de la carretera C-32 i/o en proximitat als nous volums edificatoris, amb vegetació arbòria i arbustiva.

Les espècies vegetals que s'utilitzaran per la configuració dels espais públics, en vials, zones verdes i equipaments seran les pròpies del clima mediterrani i que es troben en els ecosistemes de la comarca del Maresme, sempre d'acord amb les espècies admeses a l'ordenança municipal del Ajuntament d'Alella.

La ordenació de l'àmbit de La Serreta es planteja com un sistema de terrasses damunt les que es situen les edificacions residencials, prenent com a referència els bancals propis de les terres de conreu en orografies en pendent.

Per les terrasses- basament, que integren espais residencials, es proposa prendre com a referència els murs de pedra seca o concertada en coloracions fosques. En el cas dels elements de contenció per resoldre els diferencials topogràfics en rieres, vials i zones verdes, es proposa el ús de gabions de pedra per la seva capacitat de ser suport de habitats de fauna i flora.

La integració del nou conjunt edificat en el paisatge urbà a on s'insereix, caracteritzat per la gran diversitat morfològica de les unitats residencials aïllades i adossades i els seus jardins, requereix evitar la repetició clònica de un únic edifici per tota l'ordenació.

Per això cal introduir en les unitats mínimes de projecte coloracions i acabats de materials diversos, que afavoreixin la diversitat perceptiva del conjunt.

Article 32. Mesures de seguiment ambiental per incorporar en la fase de projecte executiu

En relació al moviment de terres:

- Incloure en els costos del projecte la gestió de les terres sobrants i de les terres vegetals.
- Tenir previstos espais de destí d'aquestes terres abans d'iniciar les obres, convenientment autoritzats.



- Estudi de Gestió de residus d'enderrocament, construcció i excavació.

Biodiversitat:

- Tenir previstos els costos de transplantament dels arbres d'interès que s'hagi decidit trasplantar.

- El projecte contemplarà la restauració d'aquelles àrees d'ocupació temporal que no seran urbanitzades ni enjardinades però que han sofert una alteració a causa de les obres.

Article 33. Criteris de disseny pel desenvolupament del projecte d'urbanització

El projecte d'urbanització haurà d'incloure criteris de disseny en consideració i en a les perspectives de gènere, els infants i la gent gran, així com als col·lectius socials amb de dificultats de mobilitat.

El disseny de les zones verdes serà especialment curos amb les continuïtats ecològiques dels connectors naturals com les rieres y prendran com a paisatges de referència els que son propis del litoral: els sistemes de terrasses agrícoles i boscos mediterranis i per tant les espècies vegetals de3l projecte d'urbanització seran preferentment autòctones.

CAPÍTOL VII. CONDICIONS DE PROTECCIÓ DELS BENS DEL CATALEG DE PATIMONI

Article 34. Bens protegits dins de l'àmbit del Pla parcial

A l'interior dels àmbits d'intervenció del Pla parcial es situen quatre bens protegits i tres zones d'interès arqueològic i paleontològic.

En el subsector 1- El Pla, es troben els bens protegits ETN010-Barraca de l'Hort de la Patricia i ETN011-Barraca de l'Hort de Cal Magre, amb nivell de protecció "Be d'interès local, BCIL" i tipus de protecció "Integral" i una zona d'interès arqueològic i paleontològic amb nivell de protecció "Zones d'interès arqueològic, ZIA" i tipus de protecció "G- Arqueològica" ZIA014 Hort de Cal Magre.

En el subsector 2- La Serreta, es troben els bens protegits ETN030-Barraca de la Serreta i ETN031-Barraca de Can Sans, amb nivell de protecció "Be cultural popular, BCP" i tipus de protecció "Documental" i parcialment dues zones d'interès arqueològic i paleontològic amb nivell de protecció "Zones d'interès arqueològic, ZIA" i tipus de protecció "G- Arqueològica" ZIA016 La Plana i ZIA017 La Serreta.

Article 35. Criteris previs a les obres o intervencions

En aplicació de l'article 349 de la normativa del POUM i de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català i el Decret 78/2002, de 5 de març de 2002, del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic, serà preceptiu presentar abans de realitzar qualsevol tipus d'obres o d'altres intervencions en terrenys o edificacions que es trobin en Zones d'Interès Arqueològic (ZIA) o Àrees d'Expectativa Arqueològica (AEA) la corresponent autorització prèvia del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya segons determina la LPCC 9/1993, i el Decret 78/2002, del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic (DOGC num. 3594, de 13.03.2002).



AJUNTAMENT D'ALELLA

Contra aquest acord que exhaureix la via administrativa, es podrà interposar recurs contenciós administratiu davant la sala contenciosa administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, en el termini de dos mesos a comptar des del dia següent de rebre aquesta notificació, això sense perjudici de la presentació de qualsevol altre recurs que considereu pertinent.

Alella, 15 de juliol de 2022

El secretari general,

Félix-José Valdés Conde