



MODIFICACIÓ DEL POUM A L'ENTORN DE LA VINÍCOLA

DOCUMENT PER A L'APROVACIÓ PROVISIONAL

Maig 2026



AJUNTAMENT D'ALELLA





MODIFICACIÓ DEL POUM A L'ENTORN DE LA VINÍCOLA, AL TERME MUNICIPAL D'ALELLA

Referència de l'expedient : 080039_MPOUM_VINICOLA_2025

Emplaçament: La Vinícola / sector Can Calderó

Coordenades ETRS-89: X: 441.344; Y: 4.594.129

Iniciativa:



AJUNTAMENT D'ALELLA

Redacció:

Jaume Garcia Fiol, arquitecte



Data:

maig 2026



00 – DOCUMENT PER A L'APROVACIÓ PROVISIONAL

El mes de novembre de 2025 el plenari municipal va aprovar inicialment la Modificació del POUM a l'entorn de la Vinícola d'Alella. Un cop acabat el termini d'informació pública i resolts els diversos escrits d'al·legacions presentats, inclosos en l'expedient, aquest Document de la MPOUM per a la seva aprovació provisional ha incorporat els següents complements i esmenes, que en cap cas alteren els elements i paràmetres bàsics de la proposta d'ordenació:

01- Tot i que aquesta MPOUM no està subjecte a avaluació ambiental i per tant, no ha d'incorporar l'informe de sostenibilitat ambiental que regula la normativa sobre avaluació ambiental de plans i programes, s'ha incorporat a la documentació un extens i fonamentat informe ambiental per tal d'avaluar els efectes ambientals potencials de l'esmentada MPPOUM i verificar que no presenti afectacions significatives, en particular en relació amb l'espai de la Xarxa Natura 2000 proper (Serres del litoral septentrional).

Com es detalla al llarg del mateix informe, no es considera que la modificació puntual generi efectes ambientals significatius sobre els diferents vectors ambientals, ni, de manera expressa, efectes apreciables sobre l'espai de la XN2000 en els termes previstos a la Llei estatal 42/2007 del patrimoni natural i la biodiversitat, en el sentit que no afecta de forma apreciable les espècies o els hàbitats d'aquest espai natural.

02- En qualsevol cas, en aquest informe de nova incorporació es plantegen els aspectes rellevants i les mesures preventives a contemplar en el desplegament i execució de la MPPOUM per tal de prevenir o minimitzar qualsevol impacte ambiental potencial. A la vista de les seves conclusions, el document per a l'aprovació provisional incorpora les següents esmenes i precisions:

- a) S'ha ampliat la distància de la nova edificació de la UE-1 al límit nord de la parcel·la de 2 a 6 metres, tal com es reflecteix en el plànol P-02b. El tractament d'aquesta franja de separació es descriu en l'apartat 7.1 de l'Informe ambiental.
- b) S'ha introduït una nova disposició normativa en sentit de preveure que els projectes d'execució (d'urbanització i d'edificació) hauran de justificar els criteris d'intervenció i motivar les solucions constructives adoptades en relació amb les indicacions i recomanacions recollides en el capítol 7 de l'Informe Ambiental d'aquesta MPOUM (7. Àmbits d'atenció i mesures preventives a contemplar des de la perspectiva ambiental), tal com queda determinat en els articles 6.5 i 6.6 de les Normes urbanístiques.

**CONTIGUT DEL DOCUMENT****I. MEMÒRIA**

01.	JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA. NECESSITAT, CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA MODIFICACIÓ DEL POUM	6
02.	INICIATIVA DEL PLANEJAMENT	9
03.	ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL	10
04.	ESTAT ACTUAL D'ÚS I CONSOLIDACIÓ	11
04.1	Zona industrial "Cooperativa La Vinícola".....	11
04.2	Sistemes del sector Can Calderó.....	13
05.	ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	14
06.	ORDENACIÓ URBANÍSTICA DE L'ÀMBIT. PLANEJAMENT VIGENT	16
06.1	Qualificació urbanística de l'àmbit de la MPOUM.....	16
06.2	La Vinícola.....	17
06.3	Sistemes urbanístics del PAU 04 "Can Calderó".....	21
07.	DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ	23
07.1	Objectius, Criteris i Elements estructurants de la nova ordenació.....	23
07.2	Qualificació urbanística proposada.....	26
07.3	Justificació de la reserva addicional de sistemes urbanístics derivada de la intensificació de l'ús residencial.....	27
07.4	Zones i Sostre edificable i número màxim d'habitatges.....	28
07.5	Delimitació del Polígon d'Actuació Urbanística – PAU-20 "La Vinícola".....	28
07.6	Objectius i Determinacions en l'Àmbit del PAU-20 "La Vinícola" (SUNC).....	29
07.7	Paràmetres bàsics d'ordenació del PAU-20 "La Vinícola" (SUNC).....	30
07.8	Objectius i Determinacions per a la resta de l'Àmbit en sòl urbà consolidat (SUC).....	32
08.	QUADRES COMPARATIUS PARÀMETRES D'ORDENACIÓ VIGENTS I PROPOSATS	33
09.	JUSTIFICACIÓ LEGAL DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ	35
09.1	Necessitat de procedir a una Modificació.....	35
09.2	Marc legal.....	35
09.3	Adequació de la proposta al Pla Territorial Metropolità (PTMB).....	36
10.	EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT	38
10.1	PAU-20 "La Vinícola" en Sòl urbà no consolidat (SNC).....	38
10.2	Reste de l'Àmbit en Sòl urbà consolidat (SUC).....	38
11.	MEMÒRIA SOCIAL	39
11.1	Adequació de la Modificació als objectius de producció d'habitatge protegit.....	39
11.2	Avaluació de l'impacte social i de gènere de l'ordenació proposada.....	43



II. NORMES URBANÍSTIQUES

III. PLÀNOLS

IV. INFORME AMBIENTAL

**V. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA. INFORME DE SOSTENIBILITAT
ECONÒMICA**

VI. ANNEXES

01. Suspensió de llicències

02. Informació registral de les finques incloses al PAU



I. MEMÒRIA



01. JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA. NECESSITAT, CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA MODIFICACIÓ DEL POUM

Els valors arquitectònics i la rellevància històrica i social del conjunt modernista de La Vinícola resulten i prenen sentit al llarg del segle XX vinculats a l'activitat de l'antiga Cooperativa d'Alella fins a la seva dissolució a finals dels anys 90.

En paraules de l'arquitecta Mireia Barnadas i Ribas, autora de l'estudi *El Sindicat Alella Vinícola: Innovació Tècnica i Arquitectònica* (2013) *"la racionalitat amb la que els fundadors de l'antic Sindicat van plantejar el seu projecte empresarial que va impregnar també el projecte arquitectònic de Jeroni Martorell (1876-1951), demostrant-se el diàleg establert durant més de quaranta anys entre client i arquitecte clarament fructífer"*.

La intensa col·laboració entre la Cooperativa i l'arquitecte fins a l'any 1951 *"va permetre construir un magnífic edifici que va resoldre perfectament les necessitats de l'any 1907; més tard va admetre serenament la seva ampliació a mesura que la marca Marfil Alella es va anar consolidant; i, finalment, després de l'increment substancial de la producció a causa de les exportacions, es va materialitzar en tot el seu esplendor"*; cristal·litzat amb la seva catalogació l'any 1998¹ – només un any més tard de la liquidació de la Cooperativa d'Alella (1997).

El manteniment i actualització de les instal·lacions a nous requeriments i necessitats empresarials, ja en la última etapa de la cooperativa a partir dels anys 60, no sempre es va traduir en intervencions reeixides. Com a exemples d'aquest fet, les instal·lacions que van anar ocupant l'antic pati de premses (1963-66) i el volum afegit de tres plantes en el front sud, d'estructura metàl·lica (1977-79), són elements superposats al projecte original i exclosos expressament de l'àmbit de protecció del Catàleg municipal vigent².

La modernització de les instal·lacions posterior – en especial la construcció del soterrani sota l'antic pati de premses i la reorganització d'alguns dels espais, així com la renovació de part de la maquinària (2000) – va servir per a encarar l'activitat vinícola cap al canvi d'un segle, en que el repte principal ha esdevingut la dificultat per fer compatible la conservació d'aquest Bé cultural d'interès local (BCIL) amb les necessitats de l'activitat econòmica viable que pugui omplir aquest conjunt modernista.

¹ Fitxa 37 del PEPPHAA - *Pla especial de protecció del patrimoni històric, arquitectònic i ambiental d'Alella* - 1998

² Fitxa ARQ073 – *Catàleg de patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella*; integrat al POUM - 2014



A dia d'avui, la manca d'activitat productiva i comercial que suposa el trasllat del Celler Marfil a una nova localització, afegida al condicionant que suposa l'adaptació funcional dels nous usos que s'hi podrien implantar – industrial, productius o logístics d'acord amb el POUM – als volums, espais i característiques singulars d'aquest edifici de gairebé 4.000 m² de sostre consolidat, compromet a futur la viabilitat econòmica del manteniment d'aquest element patrimonial a protegir i defensar.

En aquest sentit, i considerant a més la dificultat de convivència d'una zona industrial d'aquestes dimensions en un entorn residencial central i significat del nucli urbà; del qual a dia d'avui n'és l'únic testimoni; la tesi principal d'aquesta proposta de modificació del Planejament general és que si, com hem transcrit, *el magnífic edifici de La Vinícola va resoldre i va saber adaptar-se perfectament les necessitats* de producció durant la primera meitat del segle passat, a dia d'avui, aquestes passen per la prioritització dels objectius de preservació d'aquest bé cultural, per sobre de l'expectativa d'un aprofitament industrial de difícil adaptació i integració urbana.

D'aquesta manera, atès el marc d'oportunitat que ofereixen, per una banda, l'acord i col·laboració dels propietaris de la finca, i per altra, com veurem, les condicions urbanes de l'àmbit, aquesta proposta es planteja amb l'objectiu bàsic de transformar la zona industrial catalogada que ocupa **l'antiga Cooperativa de La Vinícola d'Alella en equipament comunitari cultural de titularitat i destí públic**, considerant que és l'alternativa d'ordenació que millor pot donar resposta a la necessitat de garantia de la *protecció i defensa especials* que mereix aquest Bé cultural d'interès local d'acord amb els objectius de la Llei del patrimoni cultural català, *de manera que pugui ser gaudit per la ciutadania i pugui ser transmès en les millors condicions a les generacions futures*.

Per una banda, aquest objectiu municipal bàsic, de marcat interès públic, esdevé l'element estructurant bàsic de la nova ordenació, entenent els **efectes directes i immediats** en la millora de l'estructura urbana dels sistemes urbanístics del centre d'Alella que comporta la mera i simple integració de la finca de La Vinícola al domini i ús públic:

Dotació d'un nou i important equipament públic en una localització significada i estratègica, amb capacitat d'esdevenir aglutinador social de primer ordre al centre urbà, intensificant, així, la naturalesa d'un element que ja és referència i fita històrica, cultural i social d'Alella.

Millora significativa de l'estructura dels sistemes urbanístics en termes d'accessibilitat i continuïtat urbana, de permeabilitat i inserció urbana d'aquest bé cultural d'interès local en el teixit urbà consolidat al seu entorn.



Per altra banda, aquest objectiu d'interès públic planteja un condicionant essencial en relació amb la seva viabilitat econòmica, i així, en quant a la conveniència i oportunitat de la proposta. En aquest sentit, els treballs i estudis previs realitzats des de l'Ajuntament en els últims dos anys s'han dirigit a la definició d'una alternativa d'ordenació viable i alhora sensible a les condicions urbanes d'aquest entorn consolidat, que coadjuvi a un adequat equilibri territorial i econòmic.

Com veurem, l'alternativa d'ordenació proposada assoleix aquest equilibri mitjançant la instrumentalització d'un sòl de domini públic d'un valor urbanístic limitat avui a l'ús d'aparcament en superfície, emperò situat en una localització central i amb unes condicions urbanes òptimes per a possibilitar una mesurada intensificació de l'ús residencial, sense alterar el model residencial consolidat al sector de Can Calderó en quant als paràmetres i condicions d'edificació bàsiques.

La definició d'una unitat de zona edificable que suposa la nova ordenació en detriment d'un sistema urbanístic de reduït valor social, esdevé clarament compensat, quantitativa i qualitativament, per la cessió i integració al sector i al sistema d'equipaments públics d'un sòl i un edifici de valor remarcable que – en una localització equivalent, en continuïtat urbana i integració màxima – amplia el sector de Can Calderó; satisfent, a més, el seu objectiu urbanístic no resolt, d'execució de la reserva d'equipament ordenada, en les condicions i d'acord amb el projecte socio-cultural plantejat inicialment.

De la nova ordenació en resultaran un màxim de 49 habitatges nous dels que pràcticament la meitat (24) seran amb destinació al règim de protecció oficial, en les modalitats genèrica o específica d'acord amb els requisits de la Llei d'habitatge. L'emplaçament d'aquests habitatges protegits es preveu en l'àmbit de la vinícola, aprofitant el desmantellament dels elements no protegits del conjunt.

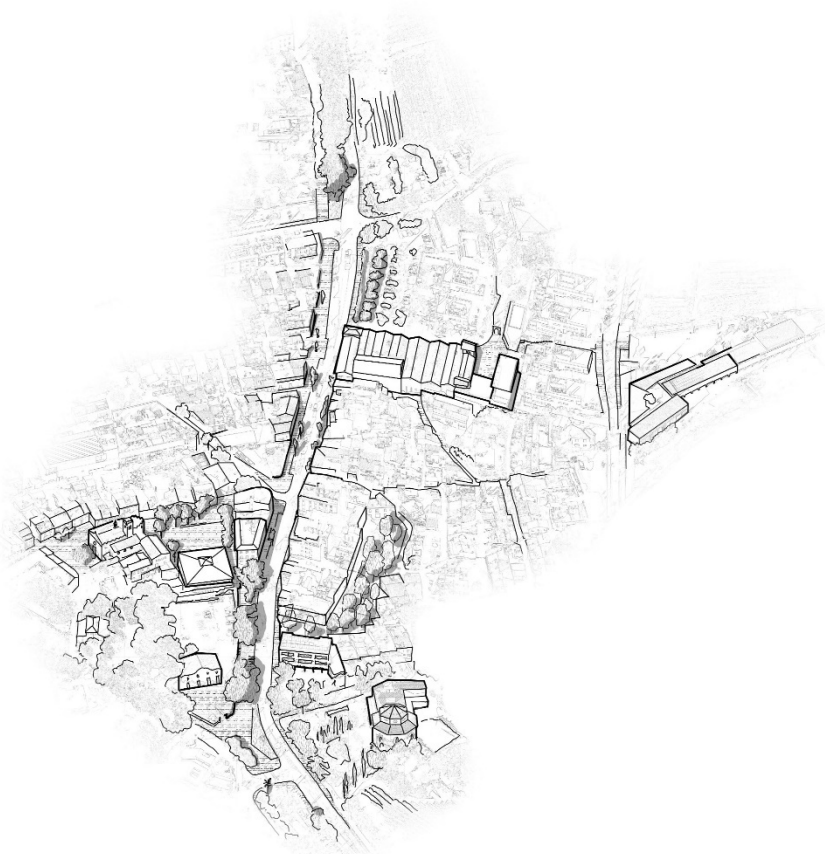
D'aquesta manera, l'interès públic de la proposta s'estén en tant que permet avançar en l'objectiu municipal d'incrementar les reserves d'habitatge protegit – en règim de lloguer i, en aquest cas, en condicions òptimes de proximitat al nucli urbà central – que vinguin, si no a satisfer, sí a incrementar el parc públic d'habitatge, coadjuvant en la mesura que l'abast de l'actuació ho permet, a l'assoliment dels objectius establerts a Pla territorial sectorial d'habitatge³ per al municipi d'Alella.

³ Decret 408/2024, de 22 d'octubre, pel qual s'aprova el Pla territorial sectorial d'habitatge i es desenvolupa l'objectiu de solidaritat urbana que preveu la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'habitatge



02. INICIATIVA DEL PLANEJAMENT

Aquesta Modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (en endavant POUM) es tramita per iniciativa de l'Ajuntament d'Alella. Els criteris, objectius específics i elements bàsics de l'ordenació proposada que es desenvolupen en els apartats següents resulten d'aquests estudis previs i es consolida en aquest document de Modificació de planejament general un cop convinguda i acceptada per part dels propietaris de la finca; entenent aquest acord com a element d'oportunitat imprescindible.



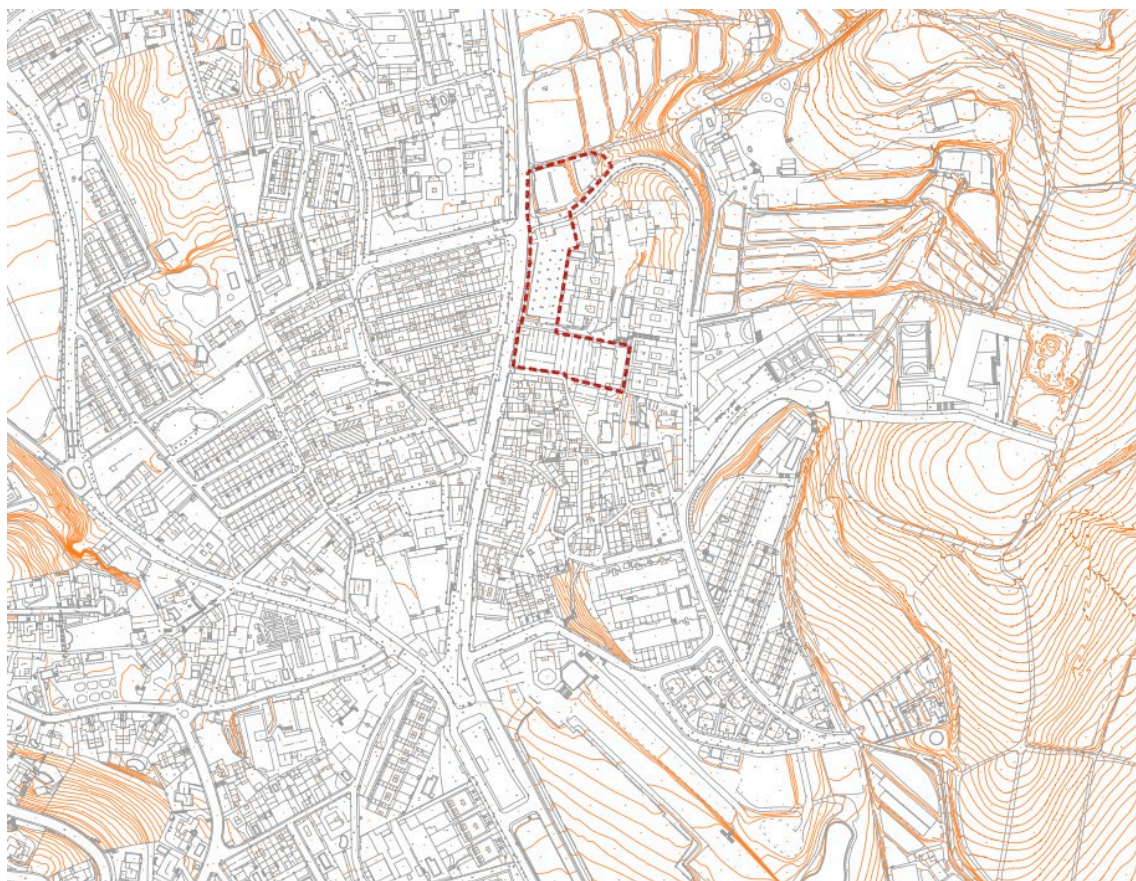
Àmbit territorial. Il·lustració de Peralta Urbanisme



03. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

L'àmbit de la Modificació, en sòl urbà consolidat, és de caràcter continu i té una superfície de 8.526,53 m²s (0,85 Ha). Comprèn la finca de l'antiga Cooperativa La Vinícola, situada a la rambla d'Àngel Guimerà i, així mateix, els terrenys de domini públic destinats a sistemes urbanístics del Polígon d'actuació urbanística (PAU 4) del sector "Can Calderó" confrontants a la mateixa rambla.

Es tracta d'un front urbà d'aproximadament 160 metres lineals, entre la zona industrial corresponent a la cooperativa i la finca de domini públic destinada al sistema de serveis tècnics situada en la confluència amb el carrer Ramon de Calderó. La resta de l'àmbit, entre les dues finques anteriors, forma part del sistema d'espais lliures i equipaments del mateix sector.





04. ESTAT ACTUAL D'ÚS I CONSOLIDACIÓ

En aquest apartat es descriu l'estat actual d'ús i consolidació de la zona industrial i dels sistemes inclosos en aquesta Modificació.

04.1 Zona industrial “Cooperativa La Vinícola”

L'Antiga Cooperativa de La Vinícola d'Alella es troba situada a la rambla Àngel Guimerà, 70, entre el carrer Montserrat i el passatge del Vi Marfil, a escassos dos minuts a peu de la plaça de la Vila. Es tracta d'un interessant representant de l'arquitectura “industrial” al servei de les cooperatives agrícoles sorgides arreu del país a principis del segle passat. D'acord amb el planejament general, aquest conjunt arquitectònic està qualificat com a zona d'ús industrial, en coherència amb la seva activitat principal vinculada a la producció del vi.

El Catàleg de patrimoni arquitectònic situa el conjunt modernista al nord del barri del Rost, amb façana a la riera (rambla Àngel Guimerà), i a llevant del nucli urbà d'Alella. Format per diferents edificacions que s'esgronen seguint la pendent del terreny – en sentit ortogonal a la rambla – el cos central està configurat per sis naus, cadascuna d'elles cobertes a dues aigües, amb unes importants arcades parabòliques de totxo que suporten les encavallades de ferro.

Part d'aquesta estructura ha estat transformada amb l'aparició de pilars metàl·lics sense respectar la tipologia inicial del projecte de l'arquitecte Jeroni Martorell i Terrats (Barcelona, 1877-1951). A la part posterior apareix un cos obert del qual sobresurt una torre quadrada amb coberta a dues aigües.

Cal destacar el volum que dona façana a la rambla, de planta rectangular amb un cos més alt al costat esquerre. És de composició noucentista, acabat de color blanc amb les obertures emmarcades amb totxo a sardinell. La resta de façanes combinen la ceràmica i la mamposteria. A la part posterior apareixen nous volums de serveis – i un habitatge – que no tenen interès arquitectònic.

04.1.1 Superfície construïda, sostre i distribució dels usos de l'edificació consolidada

Segons les seves dades cadastrals (ref.: 1441001DF4914S0001ZT), aquesta finca, de titularitat privada, té una superfície de 3.185 m²s, sobre els que s'hi troba edificada una superfície construïda total de 3.532 m², de la que 2.997 m²st són destinats a l'ús industrial i 538 m²st a l'ús d'oficines. L'edificació principal data de l'any 1906.



Possiblement atesa la complexitat del conjunt, la informació cadastral no precisa, en aquest cas, la informació habitual en quant a la situació – sobre rasant o soterrani – de la superfície construïda que hi consta; ni informació detallada dels diversos usos existents (comercial, restauració i habitatge) inclosos entre els admesos en zona industrial d'acord amb les normes del POUM vigent.

En qualsevol cas, per tal de precisar l'estat de consolidació del conjunt, en quant a la seva superfície construïda total i dels diferents usos sobre i sota rasant, als efectes de l'avaluació econòmica continguda en aquesta MPOUM, s'han realitzat treballs de comprovació de les superfícies, in situ i sobre els plànols actualitzats del conjunt edificat que recollim en la documentació annexa d'aquesta MPOUM.

Aquests treballs són rellevants per tal de determinar l'aprofitament urbanístic vigent de La Vinícola, en tant que els seus paràmetres d'ordenació (clau 14a2 del POUM) queden definits en bona part per remissió a aquest estat actual o 'existent'.

D'aquesta superfície construïda (4.585 m²; 100,00%):

- a) 2.945 m² (46,85%) estan directament vinculats a l'activitat del celler (2.273 es situen sobre rasant i 672 en soterrani, corresponents aquests últims al túnel i soterrani sobre el pati). En aquesta part es comptabilitza la superfície construïda en planta primera i segona de 363 i 367 m² destinada a emmagatzematge de l'afegit d'estructura metàl·lica (any 1977-79).
- b) 1.025 m² (37,13%) estan destinats a l'ús comercial i restauració que inclouen 145 m² destinats a magatzems (737 m² sobre rasant i 288 m² sota rasant de la planta baixa amb front a la rambla). En aquesta part es comptabilitza la superfície construïda en planta baixa de 363 m² de (cuina i menjador) de l'afegit d'estructura metàl·lica (any 1977-79).
- c) 416 m² (8,80%) destinats a oficines en planta primera de l'edifici amb front a la rambla.
- d) 199,41 m² (7,21%) destinats a habitatge⁴ (any 2000) en planta primera de l'edificació afegida a l'extrem est del conjunt.

⁴ Superfície construïda d'acord amb la concessió de llicència municipal d'obres majors de 26 de gener de 2000 (exp. 96/99)



La diferència (1.053 m²) entre aquesta superfície construïda total (4.585,41 m²) i la que consta en les dades cadastrals (3.532 m²) coincideix substancialment amb la part d'edificació d'estructura metàl·lica afegida (1.093 m²) a finals dels anys 70.

En síntesi de les dades anteriors:

Estat de consolidació conforme al POUM vigent (SUC)							
clau urb.	Ús existent	sòl		sup. Construïda total			
		m2s	%	m2st	%	sobrerasant	soterrani
14a2	Industrial	3,165.42	100.00%	2,945.00	64.23%	2,273.00	672.00
	oficines			416.00	9.07%	416.00	-
	comercial - restaurant			1,025.00	22.35%	737.00	288.00
	habitatge existent			199.41	4.35%	199.41	-
Total		3,165.42	100.00%	4,585.41	100.00%	3,625.41	960.00
TOTAL ZONA		3,165.42	100.00%	4,585.41	100.00%	3,625.41	960.00

D'acord amb el quadre, l'edifici té un sostre consolidat, destinat a usos conformes amb el POUM vigent per a la zona 14a2, de 3.625 m² sobre rasant i de 960 m² en soterrani, per a una superfície construïda total de 4.585 m².

04.2 Sistemes del sector Can Calderó

Els terrenys de domini públic, en sòl urbà consolidat, confrontants a la rambla d'Àngel Guimerà resultants del desenvolupament urbanístic del sector residencial de Can Calderó, es situen en continuïtat urbana, a nord, de la finca de la Cooperativa la Vinícola, fins al límit del sòl urbà, a l'extrem nord de l'esmentat sector.

Es tracta en concret dels següents:

- Per una banda, del sòl lliure d'edificació qualificat com a zona de Serveis tècnics i destinat actualment a aparcament públic en superfície, de titularitat municipal i situada a 80 metres a nord de la finca de "La Vinícola", a la rambla Àngel Guimerà entre el carrer de Miquel de Calderó i el límit del sòl urbà. D'acord amb el cadastre (ref.: 1342501DF4914S0001IT), aquesta finca té una superfície de 2.173 m²s.
- Per altra banda, entre la finca de la Vinícola i l'aparcament es situa l'espai lliure principal del sector Can Calderó, entre els carrers Miquel de Calderó i el passatge del Vi Marfil, confrontant amb la rambla Guimerà. Es tracta d'una unitat de sòl de geometria





rectangular, d'aproximadament 60 per 30 metres, expectant de la concreció de la reserva d'equipament d'ús sòcio-cultural prevista d'acord amb els objectius urbanístics del polígon d'actuació del mateix sector. D'acord amb el cadastre (ref.: 1441305DF4914S0001MT), aquesta finca té una superfície de 2.451 m²s.

05. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

En el plànol I06 es reflecteix l'estructura de la propietat de la MPOUM. Tal com hem descrit en el capítol anterior, l'àmbit està integrat per tres finques cadastrals corresponents a La Vinícola i als sistemes urbanístics del sector Can Calderó, de superfície total 7.809 m²s.

La finca de La Vinícola d'Alella (F02 en el gràfic següent; ref. 1441001DF4914S0001ZT) es correspon amb la finca la Registral 5806; Tom 4089; Llibre 195; Full 59; Inscripció 27; del Registre de la Propietat de Mataró 1; titularitat de Ranvex Desarrollos, SL.





Les altres dues finques, corresponents als sistemes de domini públic a Can Calderó (F01 i F03 en el gràfic anterior, amb referència 1342501DF4914S0001IT i 1441305DF4914S0001MT respectivament), de 4.624 m² de sòl en conjunt i lliures d'edificació, corresponen a part dels sòls de cessió obligatòria i gratuïta del PAU 4 "Can Calderó", i són de titularitat municipal en virtut del seu desenvolupament urbanístic.

En la documentació annexa s'incorpora la informació registral de les finques incloses en el polígon d'actuació.



Àmbit territorial. Il·lustració de Peralta Urbanisme



06. ORDENACIÓ URBANÍSTICA DE L'ÀMBIT. PLANEJAMENT VIGENT

El planejament general vigent que ordena l'àmbit de la Modificació és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) d'Alella (núm. exp. DGU: 2009/039182/B), aprovat definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en data 16 de juliol de 2014 i publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC) de data 4 de desembre de 2014.

Integrat en l'expedient urbanístic del mateix POUM, va resultar simultàniament aprovat i publicat el Catàleg de patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella, que inclou entre els béns protegits l'edificació industrial de la Vinícola (ARQ073).

06.1 Qualificació urbanística de l'àmbit de la MPOUM

La qualificació urbanística vigent de l'àmbit de la MPOUM queda reflectida en la documentació gràfica (l es correspon amb la següent distribució de zones i sistemes:

01 ZONIFICACIÓ. ÀMBIT DE LA MPOUM

Qualificació urbanística	POUM vigent		
		sup.	
Sistemes	clau urb.	m2s	%
Viarí	1	515,53	6,05%
Serveis tècnics	3	2.387,05	28,00%
Espais lliures públics Can Calderó	4	952,79	11,17%
Equipaments Can Calderó	5	1.505,74	17,66%
	Subtotal Sistemes	5.361,11	62,88%
Zones	clau urb.	m2s	%
Industrial consolidada anterior PGO 1987	14a2	3.165,42	37,12%
	Subtotal Zones	3.165,42	37,12%
TOTAL ÀMBIT MPOUM		8.526,53	100,00%

Dels 8.526 m2s (100%) totals que configuren l'àmbit d'aquesta MPOUM, gairebé un 63% correspon a sistemes urbanístics (claus 1, 2, 3, 4 i 5 del POUM) i un 37% es correspon amb la zona industrial existent de La Vinícola (clau 14a2 del POUM), que amplia a sud l'àmbit del sector Can Calderó.





06.2 La Vinícola

- Planejament general

Com hem avançat, la finca de l'Antiga Cooperativa de La Vinícola d'Alella es troba classificada de Sòl Urbà Consolidat (SUC) i qualificada en Zona industrial, subzona 14a2, definida com *Indústria consolidada anterior al PGO de 1987 - Antiga Cooperativa La Vinícola*.

La regulació de les zones industrials queda recollida en el Títol V, Secció Setena de la Normativa urbanística del POUM.

La clau urbanística 14a queda definida en l'article 242. El punt 1 de l'article 243, que descriu el sistema d'ordenació, diu que:

“Correspon a l'ordenació de l'edificació consolidada anterior al PGO de 1987. Les actuacions realitzades durant la vigència del PGO han mantingut aquesta tipologia. La normativa estableix fonamentalment la mateixa regulació anterior però amb l'objectiu preferent d'incrementar les reserves d'aparcament a cada subzona, ja sigui dins la mateixa parcel·la o a l'entorn immediat. La clau 14a té dues subclaus corresponents a dues finques cadascuna, són els laboratoris de l'antiga fàbrica Alcon Cusí, clau 14a1, i la qualificació de l'antiga Cooperativa la Vinícola, clau 14a2. Les dues subclaus tenen els mateixos paràmetres de regulació referits a les condicions existents d'implantació.”

Les condicions de parcel·lació, edificació i ús de la zona 14 són les establertes en els articles del 244 al 248. A continuació fem recull sintètic de les determinacions per a la subclau 14a2:

- Parcel·lació i reparcel·lació: L'existent, única i indivisible.
- Parcel·la mínima: L'existent, única i indivisible.
- Front o façana mínima: L'existent.
- Edificabilitat neta: L'existent.
- Nombre màxim d'establiments: 1 establiment per parcel·la
- Ocupació màxima: L'existent.
- Alçada reguladora: L'existent.
- Nombre de plantes: L'existent.
- Planta baixa: L'existent.
- Separacions mínimes a límit de la parcel·la: L'existent.
- Edificació auxiliar: No s'admet.
- Alçada lliure planta baixa: 3,50 metres.





- Ocupació planta soterrani: la totalitat de la parcel·la sense ocupar les separacions a l'indars. La primera planta soterrani es pot destinar a qualsevol dels altres usos admesos dins la clau 14, sempre i quan estigui vinculat al mateix ús de la planta baixa.
- Alçada lliure planta pis: 2,70 metres.
- Planta sota coberta: No s'admet.
- Cossos sortints: No s'admeten cossos sortints de l'alineació de façana al carrer, excepte cornises i ràfecs, que podran sobresortir un màxim de 30 cm.
- Aparcaments: Les disposicions no regulades per paràmetres particulars s'estableixen de forma genèrica als articles del Capítol 4 del Títol II "Paràmetres comuns d'ordenació i ús".
- Usos admesos: Indústria. Activitats innòcues i de baix impacte ambiental dins l'Annex 3 de la Llei 20/2009, magatzems i oficines.
- Usos complementaris: Habitatge (sempre i quan sigui existent i estigui vinculat a una altra activitat industrial principal emplaçada dins la parcel·la. No s'admeten habitatges de nova implantació); comercial, oficines, serveis tècnics, estacionament i aparcament, i magatzems (tots ells vinculats a l'activitat industrial principal).
- Catàleg de Patrimoni Històric, Artístic, Cultural i Mediambiental d'Alella

La Llei del Patrimoni Cultural Català de l'any 1993, responsable de la categorització com a BCIL (Bé Cultural d'Interès Local) dels elements integrants de Catàlegs municipals i, així, del conjunt modernista de La Vinícola, va partir d'un concepte ampli i establia la protecció, la conservació, la investigació, la difusió i el foment del patrimoni cultural:

- *"El patrimoni cultural català està integrat per tots els béns mobles o immobles relacionats amb la història i la cultura de Catalunya que pel seu valor històric, artístic, arquitectònic, arqueològic, paleontològic, etnològic, documental, bibliogràfic, científic o tècnic mereixen una protecció i una defensa especials, de manera que puguin ser gaudits per la ciutadania i puguin ser transmesos en les millors condicions a les futures generacions."*

Cadascun dels elements protegits inclosos al **Catàleg de Patrimoni Històric, Artístic, Cultural i Mediambiental d'Alella** disposa d'una fitxa que conté les seves dades bàsiques d'identificació i descripció, així com les determinacions proposades en quant al nivell i tipus de protecció, a les actuacions admeses i consideracions en relació amb el règim d'usos. Els elements del Catàleg estan localitzats en la col·lecció de plànols P7 d'ordenació del POUM, a escala 1/2000.





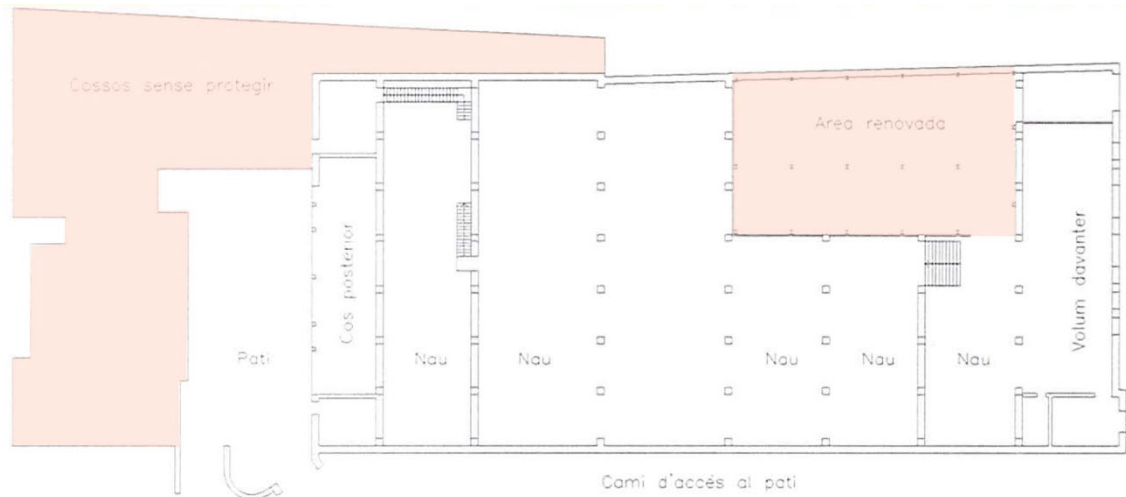
Entre els elements arquitectònics protegits (codi ARQ del Catàleg) – que comprèn edificis singulars (masies, cases i habitatges, així com els respectius jardins i patis, i antigues naus industrials) i espais urbans (carrers i places, amb les edificacions que hi tenen façana) – la fitxa corresponent a La Vinícola està identificada amb el codi ARQ073. La Cooperativa i El Sindicat són altres denominacions d'aquest edifici situat al carrer Àngel Guimerà, 70.

A continuació es recullen de manera sintètica les determinacions bàsiques del catàleg en relació amb el conjunt modernista de La Vinícola:

- *Codi:*
ARQ073
- *Nivell de protecció:*
BCIL (Bé Cultural d'Interès Local)
- *Tipus de protecció:*
A – Integral
- *Descripció de la protecció:*
Protecció integral de la volumetria, les cobertes, les naus interiors.
- *Coberta:*
Protecció de les cobertes de les naus i dels cossos davanter i posterior.
- *Estructura:*
Protecció integral del volum de l'edifici (naus, cos posterior i cos davanter).
Protecció integral de l'estructura de les naus, llevat de l'àrea renovada (*veure situació en el gràfic següent*).
- *Façanes:*
Protecció integral de les façanes nord i sud, fora del tram renovat (*id. gràfic següent*) .
Al volum davanter, protecció del pla de les façanes, dels eixos de composició i de la tipologia de les obertures.
Al volum de planta baixa i pis del cos posterior, protecció del pla i tractament de les façanes, dels eixos de composició, de les obertures de la planta pis i de la tipologia d'aquestes a la planta baixa.
- *Entorn:*
Manteniment del pati de servei, on no es pot edificar.
Els cossos que tanquen el pati, a la seva façana oest, no es protegeixen (*id. gràfic següent*).



En el gràfic següent s'identifiquen en color rosat les dues parts de l'edificació que no són objecte de protecció d'acord amb les determinacions anteriors: l'àrea renovada amb estructura metàl·lica integrada en el volum principal i l'edificació posterior que tanca el pati de servei:



- **Actuacions permeses:**

Admet restauració i rehabilitació.

No admet ampliació.

Els cossos sense protecció admeten substitució sense increment de volum, Rehabilitar d'acord amb l'arquitectura original del conjunt.

- **Usos admesos:**

Com a ús principal: Industrial d'acord amb la normativa del POUM per a la zona 14a.

Com a ús complementari d'un principal: Comercial, oficines, restauració.

**06.3 Sistemes urbanístics del PAU 04 “Can Calderó”****- Planejament general**

Com hem avançat, els sistemes confrontants a la rambla d'Àngel Guimerà, que formen part del sector de Can Calderó, es situen en continuïtat urbana, a nord, de la finca de la Cooperativa la Vinícola.

Els sistemes incorporats a la present Modificació estan classificats com a Sòl Urbà Consolidat (SUC) resultants del desenvolupament urbanístic del Polígon d'Actuació núm. 4 “Can Calderó” (en endavant PAU-4), i qualificats, de nord a sud, com a Serveis tècnics (superfície: 2.387,05 m2s), Equipament sociocultural (1.505,74 m2s) i Zona verda (952,79 m2s).

01.2 ZONIFICACIÓ. SISTEMES CAN CALDERÓ (SUC)

Qualificació urbanística	POUM vigent (SUC)		
		sup.	
Sistemes	clau urb.	m2s	%
Viari	1	515.53	17.33%
Espais lliures públics	4	952.79	32.04%
Equipaments	5	1,505.74	50.63%
	Total Sistemes	2,974.06	100.00%
TOTAL ÀMBIT SUC		2,974.06	100.00%

El PAU-4 es correspon pel que fa al seu àmbit amb el de la Modificació puntual de l'anterior Pla general d'ordenació a l'àmbit de Can Calderó i Can Serra, aprovada l'any 2006. L'objectiu bàsic del POUM vigent per a aquest polígon va ser garantir la finalització de la urbanització i així la culminació de la seva execució urbanística. Paral·lelament, el POUM va introduir les adaptacions necessàries per a concretar l'ordenació de l'edificació i actualitzar els objectius municipals en quant al nou equipament previst i espais lliures.

La regulació d'aquestes tres unitats de sistemes urbanístics és la continguda en la fitxa urbanística del PAU-4, pel que respecta als objectius i criteris d'ordenació, delimitació i superfície, i així mateix, en el Títol IV, “Qualificació del sòl. Regulació dels sistemes”, de la normativa urbanística del POUM.

Entre els objectius d'ordenació del PAU-4 es descriu la necessitat l'adaptació dels sistemes d'espais lliures i equipaments confrontants a la Vinícola per a incorporar la futura volumetria específica del sòl d'equipament. “La implantació de l'edificació del nou equipament es





determinarà”, diu la fitxa, “en base als paràmetres i regulacions de la fitxa del polígon i del quadre de regulació específica de cada equipament que forma part de la normativa d'equipaments del POUM, i mitjançant un Pla especial de concreció de la volumetria i dels usos.”

Com s'aprecia en el gràfic, corresponent a la fitxa urbanística del PAU Can Calderó la delimitació de la unitat d'equipament, d'ús sociocultural, és irregular, adaptada a l'especificitat del projecte previst d'edificar en aquesta reserva, en concret, l'Espai d'Arts Escèniques finalment construït en el seu emplaçament actual al carrer Santa Madrona.





07. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ

07.1 Objectius, Criteris i Elements estructurants de la nova ordenació

Els objectius urbanístics i elements estructurants i determinacions bàsiques de la proposta d'ordenació a La Vinícola i el seu entorn a Can Calderó es detallen a continuació:

- Tal com hem avançat en el capítol inicial d'aquest document, justificatiu de la proposta i de la seva conveniència i oportunitat, l'objectiu bàsic i principal de la Modificació puntual del POUM és la **transformació de la zona industrial que ocupa l'antiga Cooperativa de La Vinícola d'Alella en equipament comunitari cultural de titularitat i destí públic**, mitjançant una ordenació viable territorialment i econòmica, adaptada i sensible a l'entorn urbà consolidat en que s'insereix; entenent que la cessió gratuïta del conjunt catalogat – i així, l'afectació al domini públic del sòl i de l'edificació – és l'alternativa d'ordenació que millor pot donar resposta a la necessitat de garantia de la protecció i defensa especials que mereix aquest **Bé cultural d'interès local** d'acord amb els objectius de la Llei del patrimoni cultural català – protecció i defensa prioritàries a dia d'avui per sobre d'una expectativa d'aprofitament privat d'ús industrial de difícil adaptació i convivència en el teixit central del municipi.
- Assolir l'equilibri territorial i econòmic de la proposta d'ordenació mitjançant la instrumentalització d'un sòl de domini públic d'un valor urbanístic limitat a l'ús d'aparcament en superfície, emperò situat en una localització central i amb unes condicions urbanes òptimes per a possibilitar una mesurada intensificació de l'ús residencial que, sense alterar el model residencial consolidat al sector de Can Calderó en quant als paràmetres i condicions d'edificació bàsiques, permeti l'adquisició per part de l'Ajuntament de la finca catalogada de La Vinícola.
- Dotar d'un nou i important equipament sociocultural de titularitat municipal en una localització significada i estratègica, amb capacitat d'esdevenir aglutinador social i cultural de primer ordre al centre urbà; intensificant, així, la seva naturalesa ja a dia d'avui com a referència i fita històrica, cultural i social d'Alella.
- Millorar significativament l'estructura dels sistemes urbanístics en termes d'accessibilitat i continuïtat urbana, de permeabilitat i inserció urbana d'aquest bé cultural d'interès local



en el teixit urbà consolidat al seu entorn; qualificant com a equipament de l'edificació protegida; com a vialitat els seus espais perimetrals garantint la connectivitat del domini públic del passatge del Vi Marfil amb el carrer Montserrat a través de l'antic pati de premses.

- Situar el sostre residencial de nova implantació destinat a l'ús d'habitatge plurifamiliar en règim lliure en la unitat de zona definida en l'àmbit de l'aparcament de Can Calderó (Unitat d'Edificació 1; UE 1), amb l'objectiu de concretar en aquest àmbit l'aprofitament privat adequat per a garantir la viabilitat econòmica de l'actuació.
- Assimilar el gra de la intervenció i l'alçada màxima de l'edificació anterior al de l'edificació consolidada al sector. A tal efecte, les condicions d'edificació permeten l'edificació de dos volums de similars dimensions. El perímetre regulador definit per a cada bloc és d'aproximadament 25 x 15 metres i amb una alçada màxima de planta baixa més dues plantes pis, amb possibilitat d'un àtic – reculat un mínim de 2 metres dels fronts – que s'acomoden al nivell de les plataformes de l'aparcament actual, a 102,5 i 105,6 metres respectivament.
- Destinar un 40% del sostre residencial de nova implantació a l'ús d'habitatge protegit; la meitat del qual estarà qualificat en la seva modalitat *genèrica* i l'altra meitat a la modalitat *específica*, sens perjudici de que l'Ajuntament destini al règim de lloguer la totalitat del sostre en la modalitat genèrica de que en resulti adjudicatari.
- Fixar la densitat màxima d'1 habitatge per a cada 100 m²st de sostre d'habitatge lliure (25 habitatges lliures) i d'1 habitatge per a cada 70 m²st de sostre destinat a HPO, de manera que gairebé la meitat dels habitatges nous seran protegits (24 habitatges protegits), en una localització òptima de proximitat al centre urbà.
- Nogensmenys, preveure que, alternativament a l'ús d'habitatge plurifamiliar de règim lliure, situat en la UE 1, la normativa d'aquesta Modificació puntual preveu la possibilitat de destinar el sostre residencial a *allotjaments amb espais comuns complementaris*, innovats pel *Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre*, de mesures urgents per a estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer.



- En aquest cas d'optar-se per aquesta alternativa, permetre un increment de la densitat màxima en la zona d'habitatge lliure per a igualar-la a la calculada per a les zones d'habitatge protegit, en tant que d'acord amb l'article 100.2.b TRLUC aquesta modalitat, com l'HPO, queda exempta de la reserva addicional de sistemes urbanístics sempre que no s'ultrapassi el nombre d'allotjaments que resulta d'aplicar el mòdul de 70 m² al sostre, inclosos els espais comuns complementaris, amb aquesta destinació. La proposta determina un mínim del 30% del sostre destinat a aquests espais comuns complementaris.
- Situar l'edificació destinada a HPO a sud de l'àmbit, aprofitant les instal·lacions existents a desmantellar fora de l'àmbit de protecció del Catàleg; d'acord amb el marc d'intervenció previst, en quant a la possibilitat de substitució, sense increment de volum, dels elements construïts no protegits (descrits en el capítol 6.2 d'aquesta memòria). L'alçada màxima d'aquesta edificació es fixa en planta baixa més dues plantes pis (PB+2). L'alçada màxima de coronació no depassarà la de l'edificació protegida.
- Els objectius anteriors s'instrumentalitzen mitjançant la delimitació del Polígon d'Actuació Urbanística (PAU-20 La Vinícola) que incorpora el sòl objecte de transformació, és a dir, la zona industrial existent (clau 14a2) de La Vinícola i el sistema d'aparcament i serveis tècnics (clau 3) a Can Calderó que permeti la seva gestió integrada.
- Preveure el desenvolupament de l'equipament sociocultural resultant a l'àmbit de La Vinícola mitjançant la redacció, tramitació i aprovació d'un Pla especial urbanístic (PEU) específic que en concreti l'ús i condicions específiques d'edificació per a assolir els objectius municipals de transformar-la en la nova Biblioteca d'Alella.
- En aquesta línia de desenvolupament, complementar i ajustar la fitxa (ARQ073) del Catàleg municipal, per tal de:
 - a) Aclarir explícitament que s'exclou explícitament de la protecció integral l'anomenada "Àrea renovada", situada a la zona sud-oest del conjunt, mantenint-se no obstant dins l'àmbit del bé BCIL.
 - b) Precisar que les intervencions o substitució del volum de l'anomenada "Àrea renovada" podran adaptar-se a nous usos o requeriments constructius, sense ampliació de volum, sempre que es preservi la coherència formal, volumètrica i



material amb l'edifici històric de la Vinícola i amb el seu entorn immediat, assegurant-ne l'harmonització.

- c) Precisar que les actuacions sobre l'edifici històric, s'haurà d'atendre al règim de protecció establert en la catalogació, tot admetent intervencions puntuals destinades a facilitar-ne l'adequació funcional, la il·luminació natural o l'eficiència energètica, així com l'adaptació a nous usos públics, sempre que es preservin els valors formals, volumètrics, materials i tipològics essencials del conjunt.
 - d) Adequar l'ús principal al derivat de la nova qualificació urbanística del conjunt com a equipament comunitari, d'acord amb la clau 5 del POUM.
- Finalment, els terrenys formant part de l'àmbit de la Modificació però externs al PAU 20 l'objectiu únic és la racionalització de la delimitació entre l'espai lliure i l'equipament en el punt central de l'àmbit, mantenint inalterada la seva superfície; obrint el ventall d'usos de l'equipament – un cop materialitzat en un altre emplaçament l'equipament sociocultural previst en un inici – a qualsevol dels admesos en sòl d'equipament mitjançant la tramitació del corresponent Pla especial urbanístic d'assignació d'ús i concreció de les condicions d'edificació.

07.2 Qualificació urbanística proposada

En el quadre següent es reflecteix la distribució de zones i sistemes en l'àmbit de la MPOUM.

01 ZONIFICACIÓ. ÀMBIT DE LA MPOUM

Qualificació urbanística	clau urb.	Modificació	
		sup.	
Sistemes		m2s	%
Viarí	1	1.213,55	14,23%
Serveis tècnics	3	21,28	0,25%
Espais lliures públics Can Calderó	4	952,79	11,17%
Espais lliures PAU La Vinícola		666,76	7,82%
Equipaments Can Calderó	5	1.505,74	17,66%
Equipaments PAU La Vinícola		1.862,70	21,85%
Subtotal Sistemes		6.222,82	72,98%
Zones		m2s	%
Volumetria definida per a habitatge lliure	11d	1.333,12	15,63%
Volumetria definida - HPO gen.	11 hp-g	614,74	7,21%
Nucli antic. Edif. específica - HPO - esp.	10 hp-e	355,85	4,17%
Subtotal Zones		2.303,71	27,02%
TOTAL ÀMBIT MPOUM		8.526,53	100,00%





La definició de la unitat de zona edificable d'aprofitament privat (qualificada amb la clau 11d en el quadre) que suposa la nova ordenació (de 1.333,12 m²s) en detriment del sistema urbanístic d'Aparcament i serveis tècnics, esdevé clarament compensat, quantitativa i qualitativament, per la integració a l'ordenació del sector i al seu sistema d'equipaments públics d'un sòl (de 1.862 m²s) i un edifici (de més de 4.500 m² construïts d'acord amb el càlcul del capítol 03.1.1) de valor remarcable que – en una localització equivalent, en continuïtat urbana i integració màxima – amplia l'àmbit territorial del polígon de Can Calderó; satisfent, a més, el seu objectiu urbanístic no resolt, d'execució de la reserva d'equipament sociocultural vigent.

Els espais lliures comprenen, per una banda, els consolidats en desenvolupament del PAU Can Calderó (952,79 m²s) que són en aquesta Modificació objecte d'ajust en quan a la seva delimitació sense alterar-ne la superfície.

Per altra banda, es qualifica com a espais lliures públics l'espai frontal a la rambla, entre aquesta i la unitat de sòl edificable a nord de l'àmbit (abans sistema d'aparcament i serveis tècnics), que satisfà la necessitat de reserva addicional d'espais lliures derivats de la intensificació residencial proposada (666,76 m²s), com expliquem en l'apartat següent.

En quant a les zones, en transformació de la industrial vigent, es defineixen tres qualificacions d'habitatge plurifamiliar en funció del règim i la situació. Es tracta de les claus urbanístiques 11d, 11 hp-g i 10hp-e descrites en el quadre anterior, que assoleixen una superfície en conjunt de 2,303,71 m²s, inferior a la zona industrial vigent en 861,71 m²s, tal com queda reflectit en els quadres comparatius del capítol 08 d'aquesta memòria.

07.3 Justificació de la reserva addicional de sistemes urbanístics derivada de la intensificació de l'ús residencial

L'actuació urbanística de dotació suposa un increment del sòl destinat a espais lliures i equipaments de (666,76 + 1.862,70 =) 2.529,46 m²s. Correspon a una reserva de més de 50 m² de sòl destinat a espais lliures i equipaments per a cada habitatge de nova implantació.

Aquesta superfície de sistemes supera amb escreix la reserva mínima addicional d'espais lliures i equipaments de 22,5 m²s per a cada 100 m² de sostre de nova implantació determinats en l'article 100.3. Així:

4.270,59 m²st de nova implantació x 0,225 m²s/m²st = 960,88 m²s d'espais lliures i equipaments (<2.529,46 m²s)



D'aquests 960,88 m²s, la superfície mínima d'espais lliures es la que correspon a 15 m²s per cada 100 m²st de sostre d'us residencial de nova implantació:

4.270,59 m²st de nova implantació x 0,15 m²s/m²st = 640,59 m²s d'espais lliures.

Tal com es comprova en el quadre de l'apartat anterior i, específicament en els quadres comparatius del capítol 08 d'aquesta memòria, la reserva addicional ordenada en aquesta proposta (2.550,74 m²s) supera amb escreix la reserva mínima de 960,88 m²s destinats a equipaments i espais lliures en (1.862,70 + 666,76 = 2.529,46 – 960,88 =) 1.568,58 m²s; garantint la reserva mínima destinada a espais lliures (666,76 > 640,59 m²s).

07.4 Zones i Sostre edificable i número màxim d'habitatges

Unitats Projecte	clau urb.	Ús principal	sòl		sostre	
			m ² s	%	m ² st	%
UE 1	11d	Hab. lliure existent	1,333.12	57.87%	199.41	4.46%
		Hab. lliure nova implantació			2,562.35	57.32%
UE 2	11 hp-g	Hab. protegit - HPO genèric	614.74	26.68%	854.12	19.11%
UE 3	10 hp-e	Hab. protegit - HPO específic	355.85	15.45%	854.12	19.11%
Total			2,303.71	100.00%	4,470.00	100.00%

TOTAL ZONES PAU-20	2,303.71	100.00%	4,470.00	100.00%
---------------------------	----------	---------	----------	---------

U. projecte	clau urb.	SOSTRE EXISTENT	sostre		habitatges	
			m ² st		núm hab	
UE 1	11d	Habitatge lliure existent	199.41		1	
Total Sostre consolidat			199.41		1	
	clau urb.	SOSTRE NOVA IMPLANTACIÓ	m ² st	%	núm hab	%
UE 1	11d	Habitatge lliure	2,562.35	60.00%	25	50.6%
UE 2	11 hp-g	HPO qualificació genèrica	854.12	20.00%	12	24.7%
UE 3	10 hp-e	HPO qualificació específica	854.12	20.00%	12	24.7%
Total Sostre nova implantació / habitatges			4,270.59	100.00%	49	100.0%

TOTAL SOSTRE / núm. HABITATGES	4,470.00	50
---------------------------------------	----------	----

07.5 Delimitació del Polígon d'Actuació Urbanística – PAU-20 “La Vinícola”

En el plànol d'ordenació P-01 queda reflectida la delimitació del sòl, classificat com a Sòl urbà no consolidat, a l'àmbit de “La Vinícola”, sobre el que es planteja aquesta actuació de dotació.



La delimitació del Polígon d'Actuació Urbanística proposat (PAU-20) comprèn únicament els terrenys, en origen en sòl urbà consolidat, objecte de la transformació urbanística, qualificats pel POUM vigent de la següent manera:

Qualificació urbanística	POUM vigent (SUC)		
		sup.	
Sistemes	clau urb.	m2s	%
Serveis tècnics	3	2.387,05	42,99%
Subtotal Sistemes		2.387,05	42,99%
Zones	clau urb.	m2s	%
Industrial consolidada anterior PGO 1987	14a2	3.165,42	57,01%
Subtotal Zones		3.165,42	57,01%
TOTAL ÀMBIT PAU-20		5.552,47	100,00%

07.6 Objectius i Determinacions en l'Àmbit del PAU-20 "La Vinícola" (SUNC)

L'actuació de dotació que es proposa es planteja de forma sensible i coherent amb els objectius d'interès públic, elements i determinacions descrits en els apartats 01 i 07.1 d'aquesta memòria de manera que garanteixi l'efectiva adquisició i transformació a equipament comunitari de titularitat pública de l'edifici de l'Antiga Cooperativa La Vinícola; procurant, a l'hora que la seva viabilitat econòmica, una adequada inserció i integració al teixit urbà consolidat al seu entorn.

En desenvolupament dels elements de l'ordenació esmentats en l'apartat 07.1, els objectius específics de l'execució d'aquest Polígon d'Actuació Urbanística són els següents:

- a) L'ordenació del sòl d'acord amb els objectius, criteris i determinacions generals descrits en la memòria d'aquesta MPOUM, fet que implica:
 - la transformació de la zona industrial existent a La Vinícola al Sistema d'equipaments comunitaris (5), vialitat (1) i dues unitats de zona d'habitatge protegit, de qualificació genèrica (11hp-g) i específica (10hp-e) respectivament,
 - la transformació del Sistema d'aparcaments i serveis tècnics a zona d'habitatge plurifamiliar (11d), espais lliures públics (5), vialitat (1) i serveis tècnics (3).
- b) La cessió gratuïta del sòl urbanitzat corresponent als sistemes urbanístics d'espais lliures públics, equipaments, vialitat i serveis tècnics qualificats d'acord amb aquesta MPOUM, reflectits gràficament en el plànol P-02.



- c) L'edificació dels solars resultants d'acord amb les disposicions d'ordenació detallada contingudes en la normativa i plànols d'ordenació del PAU (amb referència P-02).
- d) La reserva del 40% del sostre residencial de nova implantació amb destí al règim de protecció oficial (20% amb la qualificació específica i 20% genèrica d'habitatge protegit) en les Unitats d'Edificació definides i qualificades a aquests efectes (UE 2 i 3).
- e) La cessió a l'Ajuntament d'Alella del sòl corresponent al 15% de l'increment resultant d'aquesta MPOUM, d'acord amb les condicions previstes en l'article 46 del TRLUC.

Essent objectiu de la MPOUM la minimització dels terminis d'execució, la proposta incorpora les disposicions necessàries i la documentació gràfica amb l'ordenació detallada de forma ajustada a allò previst en l'article 33 del POUM referent a les condicions dels Plans de Millora Urbana.

07.7 Paràmetres bàsics d'ordenació del PAU-20 "La Vinícola" (SUNC)

Els paràmetres bàsics del PAU d'acord amb la seva delimitació són els següents:

- a) SUPERFÍCIE ÀMBIT: 5.552,47 m²s (100,00%)
- b) CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA: **SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT (SUNC)**
- c) QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

Superfície de sistemes d'espais lliures i equipaments:	2.529,46 m ² s (45.56%)
Superfície de sistema viari:	698,02 m ² s (12.57%)
Superfície de serveis tècnics:	21,28 (0.38%)
Total superfície de sistemes:	3.248,76 m ² s (58.51%)
Superfície de zones edificables:	2.303,71 m ² s (41.49%)

- d) SOSTRE EDIFICABLE I RÈGIM D'ÚS

Sostre màxim total: 4.470,00 m²st



Sostre destinat a habitatge existent:		199,41 m ^{2st5}
Sostre destinat a habitatge plurifamiliar de nova implantació:		4.270,59 m ^{2st} (100%),
dels quals:		
Habitatge lliure:		2.562,35 m ^{2st} (60%)
Habitatge protegit (q. genèrica i específica):		1.708,24 m ^{2st} (40%)
Índex d'edificabilitat brut:		0,805 m ^{2st} /m ^{2s}
Número d'habitatges màxim:	50 unitats	26 lliures (52%) i 24 protegits (48%)
Núm. mínim de places d'aparcament:		38 places



Imatge de l'ordenació. Il·lustració de Peralta Urbanisme

⁵ Superfície construïda d'acord amb la concessió de llicència municipal d'obres majors de 26 de gener de 2000 (exp. 96/99)

**07.8 Objectius i Determinacions per a la resta de l'Àmbit en sòl urbà consolidat (SUC)**

Els objectius bàsics d'aquesta MPOUM, en relació amb els sistemes urbanístics consolidats del PAU Can Calderó inclosos en l'àmbit d'aquest planejament (externs al PAU-20) en la manera reflectida en el plànol d'ordenació P-01:

- L'ajust de la delimitació de l'espai lliure i la reserva d'equipament sociocultural vigent. Aquest ajust pretén racionalitzar la geometria irregular entre els dos sistemes. Com hem esmentat, aquesta delimitació és resultant de l'adaptació a l'especificitat del projecte previst per a la construcció de l'Espai d'Arts Escèniques en aquesta localització. Finalment, aquesta dotació sociocultural s'edificà al carrer Santa Madrona.
- Ampliar el règim d'ús possible d'aquesta unitat d'equipament sociocultural – en tant La Vinícola quedarà afectat a aquest ús en una localització equivalent – a qualsevol altre dels usos definits a la normativa del POUM per als equipaments comunitaris, mitjançant la redacció i aprovació d'un Pla especial urbanístic (PEU) a aquests efectes.
- Preveure expressament en la normativa la possibilitat d'implantació d'un aparcament de titularitat pública sota rasant d'aquests dos sistemes, en considerar-se òptimes la seva localització respecte al centre històric i demés condicions urbanes (accessibilitat, superfície, geometria, etc.).

Com queda reflectit en el quadre següent i en la documentació gràfica, aquest ajust, que pretén garantir l'adaptació de la reserva d'equipament a qualsevol altre projecte dotacional, no altera la superfície vigent d'aquests dos sistemes, és a dir, 952,79 m2s d'espais lliures i 1.505,74 m2s d'equipament comunitari:

Qualificació urbanística		POUM vigent (SUC)		Modificació (SUNC)		Diferència	
		sup.		sup.		sup.	
Sistemes	clau urb.	m2s	%	m2s	%	m2s	%
Sistema viari	1	515.53	17.33%	515.53	17.33%	-	0.00%
Sistema espais lliures públics	4	952.79	32.04%	952.79	32.04%	-	0.00%
Sistema equipaments	5	1,505.74	50.63%	1,505.74	50.63%	-	0.00%
	Total Sistemes	2,974.06	100.00%	2,974.06	100.00%	-	0.00%
TOTAL ÀMBIT SUC		2,974.06	100.00%	2,974.06	100.00%	-	0.00%



**08. QUADRES COMPARATIUS PARÀMETRES D'ORDENACIÓ VIGENTS I PROPOSATS****01 ZONIFICACIÓ. ÀMBIT DE LA MPPOUM**

Qualificació urbanística		POUM vigent		Modificació		Diferència	
		sup.		sup.		sup.	
Sistemes	clau urb.	m2s	%	m2s	%	m2s	%
Viarí	1	515,53	6,05%	1.213,55	14,23%	698,02	8,19%
Serveis tècnics	3	2.387,05	28,00%	21,28	0,25%	-2.365,77	-27,75%
Espais lliures públics Can Calderó	4	952,79	11,17%	952,79	11,17%	-	0,00%
Espais lliures PAU La Vinícola		-	0,00%	666,76	7,82%	666,76	7,82%
Equipaments Can Calderó	5	1.505,74	17,66%	1.505,74	17,66%	-	0,00%
Equipaments PAU La Vinícola		-	0,00%	1.862,70	21,85%	1.862,70	21,85%
Subtotal Sistemes		5.361,11	62,88%	6.222,82	72,98%	861,71	10,11%
Zones	clau urb.	m2s	%	m2s	%	m2s	%
Industrial consolidada anterior PGO 1987	14a2	3.165,42	37,12%	-	0,00%	-3.165,42	-37,12%
Volumetria definida per a habitatge lliure	11d	-	0,00%	1.333,12	15,63%	1.333,12	15,63%
Volumetria definida - HPO gen.	11 hp-g	-	0,00%	614,74	7,21%	614,74	7,21%
Nucli antic. Edif. específica - HPO - esp.	10 hp-e	-	0,00%	355,85	4,17%	355,85	4,17%
Subtotal Zones		3.165,42	37,12%	2.303,71	27,02%	- 861,71	-10,11%
TOTAL ÀMBIT MPPOUM		8.526,53	100,00%	8.526,53	100,00%	-	0,00%

01.1 ZONIFICACIÓ. PAU-20 LA VINÍCOLA (SUNC)

Qualificació urbanística		POUM vigent (SUC)		Modificació (SUNC)		Diferència	
		sup.		sup.		sup.	
Sistemes	clau urb.	m2s	%	m2s	%	m2s	%
Viarí	1	-	0,00%	698,02	12,57%	698,02	12,57%
Serveis tècnics	3	2.387,05	42,99%	21,28	0,38%	-2.365,77	-42,61%
Espais lliures públics Can Calderó	4	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Espais lliures PAU La Vinícola		-	0,00%	666,76	12,01%	666,76	12,01%
Equipaments Can Calderó	5	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Equipaments PAU La Vinícola		-	0,00%	1.862,70	33,55%	1.862,70	33,55%
Subtotal Sistemes		2.387,05	42,99%	3.248,76	58,51%	861,71	15,52%
Zones	clau urb.	m2s	%	m2s	%	m2s	%
Industrial consolidada anterior PGO 1987	14a2	3.165,42	57,01%	-	0,00%	-3.165,42	-57,01%
Volumetria definida per a habitatge lliure	11d	-	0,00%	1.333,12	24,01%	1.333,12	24,01%
Volumetria definida - HPO gen.	11 hp-g	-	0,00%	614,74	11,07%	614,74	11,07%
Nucli antic. Edif. específica - HPO - esp.	10 hp-e	-	0,00%	355,85	6,41%	355,85	6,41%
Subtotal Zones		3.165,42	57,01%	2.303,71	41,49%	- 861,71	-15,52%
TOTAL ÀMBIT PAU-20		5.552,47	100,00%	5.552,47	100,00%	-	0,00%



01.2 ZONIFICACIÓ. SISTEMES CAN CALDERÓ (SUC)

Qualificació urbanística	POUM vigent (SUC)			Modificació (SUNC)		Diferència	
	clau urb.	sup. m2s	%	sup. m2s	%	sup. m2s	%
Sistemes							
Viani	1	515,53	17,33%	515,53	17,33%	-	0,00%
Espais lliures públics	4	952,79	32,04%	952,79	32,04%	-	0,00%
Equipaments	5	1.505,74	50,63%	1.505,74	50,63%	-	0,00%
Total Sistemes		2.974,06	100,00%	2.974,06	100,00%	-	0,00%
TOTAL ÀMBIT SUC		2.974,06	100,00%	2.974,06	100,00%	-	0,00%



09. JUSTIFICACIÓ LEGAL DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ

La present MPOUM es formula i es tramita de conformitat amb el que estableix el Text refós de la Llei d'urbanisme (Text refós DL 1/2010 amb les modificacions introduïdes per la Llei 2/2021, de 29 de desembre, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic), i el Reglament de la Llei d'urbanisme.

09.1 Necessitat de procedir a una Modificació.

D'acord amb l'article 96 del TRLUC, la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic es subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació. La necessitat de modificar el Pla d'ordenació urbanística municipal ve motivada pel canvi en la zonificació, usos del sòl i aprofitament urbanístic establerts pel POUM vigent en l'àmbit del planejament.

09.2 Marc legal.

En aquest document de MPOUM es justifica la necessitat de la iniciativa i l'oportunitat i la conveniència en relació amb els interessos públics i privats concurrents, i també s'identifiquen i descriuen les determinacions objecte de modificació i les noves determinacions que s'introdueixen, com exigeixen els articles 97.1 del TRLU i 118.1.a) del RLU.

Igualment, com es constata més àmpliament en els apartats corresponents d'aquesta memòria, aquesta MPOUM s'adequa a la resta de requisits que estableixen els articles 96 a 100 del TRLU i, de forma més concreta:

- a) Pel que fa al procediment de tramitació, atès que es tracta d'una modificació d'un pla urbanístic municipal la incidència de la qual està limitada a un únic terme municipal, de conformitat amb l'article 96.a) del TRLU correspondrà a l'Ajuntament d'Alella acordar la seva aprovació inicial i provisional.
- b) La present MPOUM dona compliment als requisits que resulten aplicables dels previstos en els articles 99 i 100 TRLUC en relació a les actuacions de dotació.
- c) Al polígon d'actuació urbanística delimitat l'hi és d'aplicació l'article 43.1 b) del TRLUC que estableix l'obligació de cedir el 15% de l'increment d'aprofitament urbanístic. Les condicions de la cessió de sòl amb aprofitament seran les establertes a l'article 46 del TRLUC.





d) La present MPOUM introdueix un ajust en la delimitació de l'espai lliure i l'equipament en sòl urbà consolidat (fora del polígon d'actuació) amb l'únic objectiu de racionalitzar-ne la geometria irregular que presenten en la zonificació vigent. Aquest ajust manté estrictament la superfície i localització d'aquests dos sistemes, millorant-ne l'estructura i la funcionalitat. Per aquest motiu, es considera que la proposta s'ajusta al supòsit de l'article 98.5 del TRLUC, no essent d'aplicació la tramitació regulada per l'article 98.2 del mateix text legal.

e) El PAU 20 definit dona compliment, amb escreix, a la reserva addicional de sistemes urbanístics d'espais lliures i equipaments en la manera descrita i justificada en l'apartat 07.3 d'aquesta memòria.

f) Als efectes de complementar la justificació anterior en quant a l'ajust de la zonificació i reserva addicional d'espais lliures i equipaments, en la documentació gràfica (P01c) s'incorpora un plànol comparatiu entre la zonificació vigent i la proposada, d'acord amb allò previst en l'article 98.6 TRLUC.

g) D'acord amb l'article 18 del Decret 408/2024, pel qual s'aprova el Pla Territorial Sectorial d'Habitatge, en quant a la determinació dels estàndards de reserva de sòl destinat a habitatges de protecció pública en els municipis inclosos a les àrees de demanda residencial forta i acreditada, la MPOUM estableix una reserva per a habitatge de protecció pública del 40% del sostre d'habitatge de nova implantació assignat; un 20% amb la qualificació *genèrica* (UE 2) i un 20% amb la qualificació *específica* (UE 3).

D'acord amb l'article 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis de la mobilitat generada i atès que l'objectiu de la present MPPGM no comporta una nova classificació de sòl urbà o urbanitzable ni la implantació de nous usos o activitats, no és necessària la incorporació d'un estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

Atenent igualment al seu abast i determinacions, aquest planejament no està subjecte a avaluació ambiental i per tant, no ha d'incorporar l'informe de sostenibilitat ambiental que regula la normativa sobre avaluació ambiental de plans i programes.

09.3 Adequació de la proposta al Pla Territorial Metropolità (PTMB)

El planejament territorial vigent que afecta el sòl delimitat per l'àmbit de la present MPOUM és el Pla territorial parcial de l'àmbit Metropolità de Barcelona. L'acord de Govern i la normativa del Pla van ser publicats en el DOGC núm. 5627, de 12 de maig de 2010, a l'efecte de la seva executivitat immediata.





El Pla Territorial Metropolità de Barcelona estableix en el seu article 1.16.3 que “Els plans d’ordenació urbanística municipal, o les seves revisions i modificacions, que s’aprovin amb posterioritat a l’entrada en vigor del Pla territorial, contindran dins la Memòria un apartat explicatiu i justificatiu de la conformitat de les propostes del Pla d’ordenació urbanística amb les determinacions d’aquest pla territorial”.

Mitjançant el reconeixement dels assentaments existents, la proposta d’estratègies urbanes i la definició d’una estructura nodal de referència, el Pla Territorial Metropolità de Barcelona estableix les pautes per a una evolució urbanística que respongui als criteris del Programa de Planejament Territorial enunciats a l’article 1.4 i que sigui coherent amb les aptituds i condicions de cada lloc el territori.

L’àmbit d’aquesta MPOUM queda en l’àmbit de regulació dels **centres urbans**, d’acord amb els objectius determinats en l’article 3.6 del PTMB.

La proposta de MPOUM resulta compatible amb aquests objectius, en tant que té com a objectiu la preservació de les funcions urbanes d’aquesta àrea, que pretén potenciar mitjançant la millora del seu nivell d’accessibilitat global, especialment per a vianants.

La proposta resulta igualment coherent amb els criteris de l’esmentat article 1.4 del PTMB que, entre d’altres, fan referència a la necessitat de moderar el consum de sòl; afavorir la cohesió social del territori i evitar la segregació espacial de les àrees urbanes.



10. EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

L'execució de les determinacions d'aquesta MPOUM es detalla a continuació en funció de la classificació del sòl.

10.1 PAU-20 "La Vinícola" en Sòl urbà no consolidat (SNC).

Amb la voluntat de minimitzar els efectes sobre els terminis d'execució, aquesta Modificació del POUM incorpora les disposicions necessàries i el nivell de concreció i detall adequat i suficient de les condicions de desenvolupament del Polígon d'Actuació Urbanística, per a permetre la seva execució directa sense necessitat de la tramitació i aprovació posterior d'un planejament derivat a aquests efectes.

La proposta incorpora les disposicions necessàries i la documentació gràfica amb l'ordenació detallada de forma ajustada a allò previst en l'article 33 del POUM, referent a les condicions dels Plans de Millora Urbana, que serà d'aplicació supletòria per a tot allò que, afectant l'execució urbanística de les seves determinacions, no quedi especificat en aquesta MPOUM.

Es proposa un termini d'un any des de l'aprovació definitiva d'aquesta Modificació puntual del POUM per a la presentació a tràmit dels Projectes de reparcel·lació i d'urbanització del PAU.

Aprovats definitivament els projectes d'urbanització i de reparcel·lació, s'estableix un termini d'un any per a completar la urbanització, sense perjudici que aquesta es pugui dur a terme amb caràcter simultani a l'edificació.

A comptar de la data en que els terrenys adquireixin condició de solar, s'estableix un termini màxim de dos anys per a la sol·licitud de les llicències d'edificació de l'habitatge de promoció pública. La duració de les obres de construcció s'estima en tres anys des de l'obtenció de la llicència corresponent, sense perjudici de la seva concreció en fase de projecte.

10.2 Resta de l'Àmbit en Sòl urbà consolidat (SUC).

L'executivitat de les determinacions d'aquesta Modificació en l'àmbit de sòl urbà consolidat (fora del PAU-20) serà immediata un cop publicat al DOGC l'acord d'aprovació definitiva de la MPOUM.



11. MEMÒRIA SOCIAL

Els plans d'ordenació urbanística municipal, han d'incorporar, d'acord amb l'establert a l'article 59.1h del Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya (TRLUC), una memòria social que contingui la definició dels objectius de producció d'habitatge protegit i, si escau, d'altres tipus d'habitatge assequible que determini la legislació sectorial.

D'acord amb l'article 96 del TRLUC, la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic es subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació. Així mateix, d'acord amb l'article 118.5 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLUC), les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la Modificació.

L'article 20 de la *Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'habitatge*, reitera la necessitat d'incorporar el document corresponent a la memòria social que estableix la legislació urbanística com a instrument de justificació raonada de les decisions adoptades en el planejament que repercuteixen a l'habitatge.

Aquest apartat de la memòria social, per tant, forma part dels continguts que han de configurar la MPOUM i té com a objectiu principal avaluar i justificar l'adequació d'aquest planejament a les necessitats d'habitatge social. Per tal d'assolir aquest objectiu, es desenvolupa un anàlisi de les determinacions establertes pel planejament vigent al municipi en matèria d'habitatge i l'encaix d'aquesta MPOUM en aquest marc, així com l'avaluació de l'impacte social i de gènere de l'ordenació proposada.

11.1 Adequació de la Modificació als objectius de producció d'habitatge protegit.

L'objecte del recentment aprovat *Decret 408/2024, de 22 d'octubre, pel qual s'aprova el Pla territorial sectorial d'habitatge i es desenvolupa l'objectiu de solidaritat urbana que preveu la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'habitatge*, és doble: per una banda, aprovar el Pla territorial sectorial d'habitatge establert en l'article 11.2 de la Llei 18/2007 com a instrument de planificació i programació d'habitatge; i per l'altra, desenvolupar reglamentàriament la Llei 18/2007, en aquells aspectes interrelacionats amb el Pla que requereixen l'esmentat desenvolupament perquè es puguin aplicar i desplegar. Així mateix, es tenen en compte les previsions recollides al Decret *Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge*, en relació amb l'increment dels estàndards de reserva de sòl destinat a habitatges de protecció pública.



Com a aspecte rellevant, en l'article 3 d'aquest Decret 408/2024 es concreta el calendari per assolir l'objectiu de solidaritat urbana consistent a disposar d'un parc mínim d'habitatges destinats a polítiques socials del 15% respecte del total dels habitatges principals existents en municipis inclosos en àrees de demanda residencial forta i acreditada, i estableix un ritme d'assoliment de l'objectiu més o menys intens i per quinquennis depenent dels tipus d'àrees de demanda residencial forta i acreditada en les quals quedi inclòs cada municipi.

En aquest sentit i en quant a la determinació dels estàndards de reserva de sòl destinat a habitatges de protecció pública en els municipis inclosos a les àrees de demanda residencial forta i acreditada, com és el cas d'Alella, l'article 18 del mateix Decret 408/2024 preveu que en sòl urbà no consolidat és exigible la reserva del 40% d'habitatge protegit, amb possibilitat de reduir fins al 30% per garantir la viabilitat econòmica de l'actuació. En concret, aquest precepte estableix, pel que aquí interessa, que:

“Quan, d'acord amb la legislació urbanística, el planejament urbanístic hagi d'establir reserves de sòl destinat a habitatge de protecció pública en els municipis inclosos a les àrees de demanda residencial forta i acreditada, són exigibles els estàndards de reserva mínima següents:

a) A les àrees del tipus 1, el sòl corresponent al 50 % del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació en sòl urbanitzable delimitat i el 40 % en sòl urbà no consolidat, amb possibilitat de reduir, en aquest darrer cas, fins al 30 % quan sigui necessari per garantir la viabilitat econòmica de l'actuació. La meitat, com a mínim, d'aquestes reserves s'ha de destinar específicament al règim d'arrendament.”

D'acord amb això, **aquesta Modificació puntual del POUM preveu una reserva del 40% del sostre de nova implantació**, és a dir (4.270 x 0,4 =) 1.684 m²st, **per a la construcció d'habitatge protegit**, de la qual i com a mínim la meitat, és a dir 854 m²st, es destinarà al règim d'arrendament mitjançant la qualificació *específica* (en termes de la nomenclatura establerta per la Llei d'habitatge).

Tal com es reflecteix en els plànols d'ordenació, aquesta reserva es concreta en dues unitats zonals qualificades a aquests efectes amb les claus urbanístiques 11hp-g (habitatge protegit, modalitat genèrica) i 10hp-e (habitatge protegit, modalitat específica) respectivament. En concret:



03 RESERVA D'HABITATGE PROTEGIT PAU- 20

			sostre		habitatges	
U. projecte	clau urb.	SOSTRE EXISTENT	m2st		núm hab	
UE 1	11d	Habitatge lliure existent	199.41		1	
Total Sostre consolidat			199.41		1	
			m2st	%	núm hab	%
U. projecte	clau urb.	SOSTRE NOVA IMPLANTACIÓ				
UE 1	11d	Habitatge lliure	2,562.35	60.00%	25	50.6%
UE 2	11 hp-g	HPO qualificació genèrica	854.12	20.00%	12	24.7%
UE 3	10 hp-e	HPO qualificació específica	854.12	20.00%	12	24.7%
Total Sostre nova implantació / habitatges			4,270.59	100.00%	49	100.0%
TOTAL SOSTRE / núm. HABITATGES			4,470.00		50	

Cal precisar que, **com a alternativa a l'ús d'habitatge plurifamiliar lliure** (clau 11d) regulat al POUM, la normativa d'aquesta Modificació puntual preveu la possibilitat de destinar el sostre residencial a **allotjaments amb espais comuns complementaris**, innovats pel Decret llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per a estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer.

En aquest cas d'optar-se per aquesta alternativa, l'ordenació permet un increment de la densitat màxima en la zona d'habitatge lliure per a igualar-la a la calculada per a les zones d'habitatge protegit. Cal considerar que, conjuntament amb els habitatges protegits, aquesta modalitat habitacional queda exempta de la reserva addicional de sistemes urbanístics establerta en l'article 100.2.b TRLUC, sempre que no s'ultrapassi el nombre d'allotjaments que resulta d'aplicar el mòdul de 70 m² al sostre, inclosos els espais comuns complementaris, amb aquesta destinació. Això suposa un increment màxim de 13 unitats residencials en la zona 11d (de 26 habitatges lliures a 39 allotjaments en aquesta modalitat).

En quant a la cessió de sòl i de resultes de l'actuació proposada, l'Ajuntament d'Alella serà adjudicatari del 15% de l'increment de l'aprofitament. Les condicions de la cessió de sòl amb aprofitament seran les establertes a l'article 46 del TRLUC. En concret, aquest article diu que:



Article 46

“Condicions de la cessió de sòl amb aprofitament, regles d'emplaçament i destinació

1. L'administració actuant no participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que rep en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament que preveuen els articles 43 i 45.1, els quals s'han de cedir urbanitzats.

2. Correspon a l'Administració actuant fixar l'emplaçament del sòl amb aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta en el procés de reparcel·lació, de conformitat amb les regles següents:

a) Quan el sòl de cessió obligatòria, per raó dels usos de l'àmbit, no es pugui destinar a la construcció d'habitatges de protecció pública, es pot substituir aquesta cessió per la d'altres terrenys equivalents fora de l'àmbit de l'actuació si aquests terrenys estan destinats a habitatges de protecció pública.

b) Quan, d'acord amb l'objecte del pla urbanístic, no hi hagi alternatives d'ordenació raonables que permetin materialitzar la cessió de sòl obligatòria en una o diverses parcel·les de resultat que es puguin adjudicar individualment a l'Administració competent, es pot substituir aquesta cessió per la d'altres terrenys equivalents fora de l'àmbit d'actuació o, subsidiàriament, pel seu equivalent en sostre edificat o en metàl·lic per destinar-lo a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl i d'habitatge.

c) En les actuacions urbanístiques amb reserva de sòl destinat a habitatges de protecció pública, el sòl amb aprofitament urbanístic de cessió obligatòria s'ha d'emplaçar sobre la reserva esmentada, amb l'obligació de l'Administració adjudicatària de construir els habitatges de protecció pública en els terminis exigits. Tanmateix, l'emplaçament sobre la reserva esmentada ha de ser parcial quan l'Administració adjudicatària no disposi de recursos econòmics suficients per construir els habitatges, amb la finalitat de poder-ho fer amb els ingressos que obtingui per l'alienació del sòl de cessió obligatòria emplaçat fora de la reserva o amb la substitució de l'obligació de cedir aquest sòl fora de la reserva pel seu equivalent en sostre ja construït dels habitatges esmentats. Si escau, la part de la cessió de sòl amb aprofitament urbanístic que recaigui sobre sòls que no formen part de la reserva per a habitatges de protecció pública s'integra en el patrimoni públic de sòl i d'habitatge amb l'expressa finalitat de destinar els ingressos obtinguts per a la seva alienació a la construcció dels esmentats habitatges en els sòls de reserva cedits.

3. Els terrenys cedits a què fa referència la lletra c de l'apartat 2 que estiguin destinats a l'ús d'habitatge de protecció pública han de romandre en el patrimoni públic de sòl i d'habitatge de l'Administració adjudicatària mentre el planejament urbanístic mantingui aquesta destinació, sense perjudici de poder constituir un dret real de superfície sobre aquests terrenys. Això no obstant, l'Administració titular d'aquests terrenys pot alienar-los excepcionalment en els supòsits següents:

a) Per transmetre'ls a una altra Administració titular de béns i drets del patrimoni públic de sòl i d'habitatge.





b) Per permutar-los per altres terrenys equivalents amb la mateixa destinació que s'hagin d'integrar en el patrimoni públic de sòl i d'habitatge.

c) Quan sigui necessari destinar-los a habitatges per al real·lotjament dels afectats per l'actuació urbanística en règim de propietat privada.

4. S'han de destinar al règim de lloguer, dret de superfície o altres formes de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat del sòl els habitatges de protecció pública construïts sobre els terrenys de titularitat pública a què fa referència l'apartat 3.

5. A l'efecte de calcular la cessió de sòl amb aprofitament de l'àmbit d'actuació en el cas de les actuacions urbanístiques a què fa referència l'apartat 3, cal tenir en compte que l'aprofitament urbanístic dels terrenys afectats es correspon amb el millor ús que assigni el planejament urbanístic a la reserva d'habitatges de protecció pública. És a dir, quan es tracti d'una qualificació d'habitatge de protecció pública genèrica, s'ha de valorar segons el millor ús que permet amb independència de l'obligació de l'Administració adjudicatària de destinar els habitatges al règim de lloguer.”

11.2 Avaluació de l'impacte social i de gènere de l'ordenació proposada.

L'ordenació proposada pretén donar resposta a les necessitats de les dones i els homes, així com dels col·lectius més desfavorits, pel que respecta a les condicions necessàries per a la vida quotidiana dels ciutadans.

En aquest sentit i com hem anat insistint al llarg del document, l'objectiu principal de la proposta s'emmarca en la necessitat de garantir el manteniment dels valors històrics, socials i ambientals del conjunt modernista de La Vinícola, que mitjançant aquesta proposta quedarà obert a la ciutadania com a equipament cultural públic.

La proposta incrementa doncs la dotació dels serveis públics de proximitat i, així, el nivell actual de complexitat urbana i diversitat d'usos en aquest entorn urbà central de referència municipal, del qual el conjunt de La Vinícola es presenta com a element central. Les noves condicions urbanes generades per l'afectació d'aquest bé d'interès local al domini i ús públic, i atesa la seva capacitat d'esdevenir aglutinador social i cultural, han d'afavorir la cohesió social, la seguretat i així mateix, la intensificació de l'ús i gaudi dels espais públics a l'entorn.



Barcelona, maig de 2026

Jaume G Fiol, arquitecte



II. NORMES URBANÍSTIQUES





CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 1. Àmbit

1. L'àmbit continu d'aquesta MPOUM – en sòl urbà consolidat, de superfície total 8.526,53 m²s i situat al municipi d'Alella – es correspon bàsicament amb els terrenys corresponents a la zona industrial existent (clau 14a2) ocupada pel conjunt modernista de l'Antiga Cooperativa La Vinícola d'Alella, i així mateix, amb els sistemes urbanístics (claus 3, 4 i 5) integrants del sector Can Calderó confrontants a l'avinguda Àngel Guimerà.

Art. 2 Objectius de la MPOUM

1. La justificació i els objectius bàsics d'aquesta MPOUM són els recollits en els apartats 01 i 07.1 de la Memòria.

Art. 3. Marc normatiu

1. La proposta de MPOUM es redacta d'acord i de conformitat amb el marc legal consolidat pel Text refós del DL 1/2010 amb les modificacions introduïdes per la Llei 2/2021, de 29 de desembre, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic (en endavant TRILUC) i del seu reglament que el desenvolupa aprovat per decret 305/2006 del 18 de juliol.

2. Les referències de les Normes Urbanístiques del POUM ho són al Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Alella (exp. DGU: 2009/039182/B) aprovat definitivament en data 16/07/2014 i publicat al DOGC de 04/12/2014.

3. Les presents normes urbanístiques són d'aplicació a l'àmbit de planejament d'aquesta MPOUM, essent d'aplicació supletòria la normativa del POUM vigent en tot allò no especificat.

Art. 4. Documents que integren la proposta de Modificació puntual del POUM

La proposta de modificació puntual del POUM està integrada pels següents documents:

I.- Memòria

II.- Normes Urbanístiques

III- Plànols:





Plànols d'informació

- I01 Localització territorial. E: 1/20000
- I02 Localització territorial. Ortofotograma. E: 1/5000
- I03 Situació. Àmbit de la MPOUM. E: 1/2000
- I04a Emplaçament (I). Cartografia. E: 1/1000
- I04b Emplaçament (II). Ortofoto. E: 1/1000
- I05a Planejament vigent (I). Zonificació POUM 2014. E: 1/2000
- I05b Planejament vigent (II). Zonificació POUM 2014. E: 1/1000
- I06 Cadastre i Estructura de la propietat. E: 1/1000

Plànols d'ordenació

- P01a Zonificació proposada (I). Àmbit de la MPOUM. E:1/2000
- P01b Zonificació proposada (II). Delimitació del PAU. E:1/2000; 1/1000
- P01c Zonificació proposada (III). Comparatiu planejament vigent i proposta E:1/1000
- P02a Ordenació del PAU 20 (I). Sistemes de cessió i Unitats d'edificació (UE). E: 1/1000
- P02b Ordenació del PAU 20 (II). Condicions d'edificació. Planta. E: 1/800
- P02c Ordenació del PAU 20 (III). Condicions d'edificació. Seccions. E: 1/500

Tenen caràcter normatiu els plànols amb referències P01 (A i B) i P02 (A, B, C)

IV. Informe ambiental

V. Avaluació econòmica i financera. Informe de sostenibilitat econòmica.

VI. Annexos

Art. 5. Interpretació

Segons les regles d'interpretació establertes a l'article 10 del TRLUC, en la interpretació de les determinacions que s'expressen gràficament en els plànols d'ordenació, tindran preferència aquelles que en la definició d'aquelles sigui més concreta (plànols a escala més gran).

Per a la resta de disposicions no contemplades expressament en aquestes normes es tindrà en compte i serà d'aplicació supletòria tot allò establert a les Normes urbanístiques del POUM i la resta de documents legislatius vigents relatius a aquest tipus d'edificacions.



CAPÍTOL II. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ

Secció 1a. Sòl Urbà No Consolidat

Art. 6. Polígon d'Actuació Urbanística "La Vinícola (PAU-20)

FITXA POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

CODI: PAU-20

Polígon d'actuació "La Vinícola"

Sòl Urbà No Consolidat (SUNC)

Habitatge plurifamiliar en volumetria específica.

1. Àmbit

L'àmbit del PAU La Vinícola abasta, d'acord amb la delimitació del plànol d'ordenació P01, una superfície de 5.552,47 m²s, i comprèn les dues unitats de sòl urbà, en origen consolidat, qualificades pel POUM 2014 respectivament amb les claus 14a2 (Zona Industrial existent ocupat per l'edifici de La Vinícola) i 3 (Sistema d'aparcament i serveis tècnics). Ambdues unitats de sòl confronten amb la rambla d'Àngel Guimerà a l'entorn del sector de Can Calderó.

Localització: plànols d'ordenació: Zonificació Proposada. Delimitació del PAU (P-01B).

2. Objectius

Ordenar el sòl corresponent a aquest polígon d'acord amb els criteris i determinacions descrits en la Memòria d'aquesta MPOUM, fet que implica:

- la transformació de la zona industrial existent a La Vinícola al Sistema d'equipaments comunitaris (5), vialitat (1) i dues unitats de zona d'habitatge protegit, de qualificació genèrica (11hpg) i específica (10hpe) respectivament,
- la transformació del Sistema d'aparcaments i serveis tècnics a zona d'habitatge plurifamiliar (11d), espais lliures públics (5), vialitat (1) i serveis tècnics (3)

Urbanitzar i cedir gratuïtament el sòl corresponent als sistemes urbanístics d'espais lliures públics i vialitat d'acord amb aquesta MPOUM.





Edificar els solars resultants d'acord amb les disposicions d'ordenació detallada contingudes en aquesta fitxa i en els plànols d'ordenació amb referència P02.

Reservar el 40% del sostre residencial de nova implantació amb destí al règim de protecció oficial (20% amb la qualificació específica i 20% genèrica d'habitatge protegit)

Cedir a l'Ajuntament d'Alella el sòl corresponent al 15% de l'increment resultant d'aquesta MPOUM.

3. Condicions i paràmetres de sòl generals

L'ordenació dels polígons dibuixada en els plànols d'ordenació (P02) recull els objectius abans exposats.

Qualificació urbanística:	11d, 11hp-g, 10hp-e
Superfície:	5.552,47 m2s
Ordenació:	Edificació aïllada / Alineació a vial
Tipologia:	Volumetria específica
Edificabilitat neta:	1,94 m2st/m2s
Nombre màxim d'habitatges:	50 ut.
Sostre edificable màxim:	4.470,00 m2st
Ús principal:	Residencial

4. Usos:

a) Residencial:

Dins de l'ús general *residencial* (definit en l'art. 117.1.a POUM) s'admeten els usos de:

- Habitatge plurifamiliar (art. 118.1.b), en règim lliure.
- Habitatge plurifamiliar (art. 118.1.b) de règim protegit.



- Com a alternativa a l'ús d'Habitatge plurifamiliar del POUM, es permetrà l'ús d'allotjament amb espais comuns complementaris, segons l'establert pel *Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per a estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer*, sense ultrapassar el nombre d'allotjaments que resulta d'aplicar el mòdul de 70 m² al sostre, inclosos els espais comuns complementaris, amb aquesta destinació. En aquest cas, serà condició que un mínim del 30% del sostre de la Unitat Edificable (UE) es destini a aquests espais comuns complementaris.

b) **Altres usos:**

Dins dels *altres usos en planta baixa* s'admeten els usos específics següents (tots inclosos dins de l'ús general Terciari definit en l'article 117.1.b del POUM):

- Comercial (art.118.1.g) en format de petit establiment comercial (art. 118.1.g.1.4)
- Oficines i serveis (art. 118.1.h)
- Restauració (art. 118.1.i)

5. **Regulació dels sistemes**

Els sistemes de cessió són els delimitats en el plànol d'ordenació P01a i b, que corresponen a un 58,51 % de l'àmbit del PAU:

Espais lliures públics (clau 4):	666,76 m ² s; 12,01 %
Equipaments (clau 5):	1.862,70 m ² s; 33,55 %
Vialitat (clau 1):	698,02 m ² s; 12,57 %
Serveis tècnics (clau 3):	21,28 m ² s; 0,38 %

El desenvolupament de l'equipament (clau 5), corresponent a l'àmbit de La Vinícola, es realitzarà mitjançant la tramitació i aprovació d'un Pla Especial Urbanístic (PEU) específic amb l'objectiu concretar i definir les condicions d'edificació i el règim d'usos admesos, prenent en consideració les determinacions del POUM en relació al Catàleg i, en general, amb els equipaments comunitaris.



S'admet l'ús d'aparcament en règim de concessió administrativa en el subsòl dels espais qualificats d'Espais lliures públics (clau 4).

El projecte d'urbanització dels sistemes haurà de justificar els criteris d'intervenció i motivar les solucions constructives adoptades en relació amb els criteris i recomanacions recollits en el capítol 7 de l'Informe Ambiental d'aquesta MPOUM.

6. Regulació de zones, edificació i usos

La MPOUM delimita tres unitats de sòl destinades a l'edificació del sostre atorgat que resulten qualificades respectivament com a:

- Zona de Volumetria definida per a habitatge amb la clau 11d
- Zona de Volumetria definida per a habitatge protegit de qualificació genèrica, 11hp-g.
- Zona nucli antic. Edificació específica per a habitatge protegit de qualificació específica, 10hp-e.

Les tres unitats de zona així qualificades esdevenen unitats mínimes d'edificació i de composició arquitectònica (UE 1 (11d), UE 2 (11hp-g) i UE 3 (10hp-e)). Els espais lliures privats resultants de l'edificació de cada UE són espais no edificables d'ús comunitari vinculats als edificis residencials.

La reserva mínima de places d'aparcament s'ajustarà a l'estipulada a la normativa del POUM per a cadascun dels diferents usos.

En el cas de l'ús d'habitatge protegit en règim de lloguer aquesta previsió es podrà reduir fins a un mínim de 1 plaça per cada 2 habitatges nous. Ateses les seves condicions especials d'inserció i accessibilitat, la Unitat d'edificació UE 3 (10hp-e) queda eximida de la reserva d'aparcament corresponent.

A les plantes semisoterrades que puguin resultar de l'adaptació topogràfica de les plataformes d'implantació de l'edificació es computarà com a sostre edificable tota la seva superfície no destinada a l'ús d'aparcament o instal·lacions.

Els projectes d'edificació hauran de justificar els criteris d'intervenció i motivar les solucions constructives adoptades en relació amb els criteris i recomanacions recollits en el capítol 7 de



l'Informe Ambiental d'aquesta MPOUM, en especial pel que respecta a l'àmbit de la UE-1 i al tractament de la franja de 6 metres de separació de l'edificació respecte del límit nord d'aquesta Unitat.

S'identifiquen i regulen a continuació les diferents Unitats d'Edificació (UE's 1 a 3):

Subzona 11d (Unitat d'Edificació 1)

Parcel·la mínima:	Parcel·la única i indivisible.
Superfície:	1.333,12 m2s.
Sostre edificable màxim:	2.761,76 m2st.
Número màxim d'habitatges:	26 habitatges, ò 39 allotjaments segons l'art. 6.4.a) d'aquestes normes.
Nombre de plantes màxim:	PB + 2 PP+ àtic, s/ els plànols P02.
Ocupació:	Sobre rasant: segons els plànols P02; Soterrani: 100%.
Alçada reguladora màxima:	D'acord amb els plànols P02.
Separacions a lindars:	D'acord amb els plànols P02, amb un mínim de 2 metres de separació als límits de la zona edificable.

Altres condicions específiques de la UE 1:

- A les franges de separació a lindars o front de la parcel·la es podran instal·lar els elements tècnics de les instal·lacions dels subministraments urbans, tals com estacions transformadores i armaris de comptadors. Aquests cossos no comptabilitzaran a efectes d'ocupació ni d'edificabilitat, i s'hauran de situar sempre alineats al front de la via pública, respectant la distància a veïns i amb una superfície màxima de 25 m² en planta, integrant-se a la solució de façana o tanca.
- En la projecció vertical del volum de planta baixa previst entre els dos blocs i reculats un mínim de 2 metres dels límits nord i sud del seu perímetre regulador, es permetrà



la construcció d'elements oberts de comunicació vertical i connectivitat horitzontal entre els dos volums. Les escales (no s'admeten ascensors en aquesta situació) i passeres de connexió permeses hauran de ser obertes, sense cap element de tancament altre que les baranes de protecció i seguretat.

Usos específics segons la seva situació:

En plantes pis:

- Els usos residencials estipulats en l'apartat 4.a) d'aquest article.

En planta baixa:

- Els usos residencials estipulats en l'apartat 4.a) d'aquest article.
- Altres usos en planta baixa estipulats a l'apartat 4.b) d'aquest article i
- Accessos als habitatges en plantes superiors i a l'aparcament en soterrani.

Projecte d'edificació: El projecte serà unitari desenvolupat en una única fase.

Subzona 11 hp-g (Unitat d'Edificació 2)

Parcel·la mínima:	Parcel·la única i indivisible.
Superfície:	614,74 m ² s.
Sostre edificable màxim:	854,12 m ² st.
Número màxim d'habitatges:	12 habitatges.
Nombre de plantes màxim:	PB + 2 PP (segons els plànols P02)
Ocupació:	Sobre rasant: segons els plànols P02; Soterrani: 100%.
Alçada reguladora màxima:	D'acord amb els plànols P02.
Separacions a lindars:	D'acord amb els plànols P02.

Usos específics segons la seva situació:





En plantes pis:

- Habitatge plurifamiliar protegit, qualificació genèrica.

En planta baixa:

- Habitatge plurifamiliar protegit, qualificació genèrica
- Accessos als habitatges en plantes superiors i a l'aparcament en soterrani.

Projecte d'edificació: El projecte serà unitari desenvolupat en una única fase.

Subzona 10 hp-e (Unitat d'edificació 3)

Parcel·la mínima:	Parcel·la única i indivisible.
Superfície:	355,85 m2s.
Sostre edificable màxim:	854,12 m2st.
Número màxim d'habitatges:	12 habitatges
Nombre de plantes màxim:	PB + 2 PP (segons els plànols P02)
Ocupació:	Sobre rasant: segons els plànols P02; Soterrani: 100%.
Alçada reguladora màxima:	D'acord amb els plànols P02.
Separacions a lindars:	D'acord amb els plànols P02.

En plantes pis:

- Habitatge plurifamiliar protegit, qualificació específica.

En planta baixa:

- Habitatge plurifamiliar protegit, qualificació específica.
- Accessos als habitatges en plantes superiors.

Projecte d'edificació: El projecte serà unitari desenvolupat en una única fase.





7. Cessió d'aprofitament

Correspon la cessió d'aprofitament a l'Ajuntament del sòl corresponent al 15% de l'increment d'aprofitament atorgat per aquesta MPOUM.

Aquesta cessió d'aprofitament es determinarà i concretarà en el projecte de reparcel·lació d'acord amb allò estipulat a l'article 46 del TRLUC.

8. Reserva d'habitatge protegit

La reserva d'habitatge protegit correspondrà al 40% del sostre de nova implantació destinat a l'ús residencial, i quedarà situat en les Unitats d'Edificació 2 i 3, qualificades expressament a aquests efectes amb les claus urbanístiques 11hp-g i 10hp-e respectivament.

9. Gestió del Polígon

El Polígon es gestionarà pel sistema de reparcel·lació per compensació bàsica.

10. Càrregues del Polígon

Urbanització dels sistemes de cessió, garantint la continuïtat urbana amb l'entorn urbà consolidat a l'entorn.

El projecte d'urbanització haurà de resoldre, mitjançant escales, la connectivitat de vianants del carrer del Vi marfil amb el passatge Montserrat; incloent l'enderroc de l'edificació no protegida en l'àmbit del vial de connexió entre ambdós carrers.

En l'àmbit de la UE 1, la nova urbanització inclourà el trasllat de la ET existent, que s'haurà de situar en l'àmbit qualificat com a Serveis tècnics, a oest de la zona 11d.

11. Agenda

Es preveu un termini màxim d'un any, a comptar des de l'aprovació definitiva de la MPOUM, per a la presentació a tràmit dels projectes de reparcel·lació i d'urbanització.

Aprovats definitivament els projectes d'urbanització i de reparcel·lació, s'estableix un termini d'un any per a completar la urbanització del PAU 20, sense perjudici que aquesta es pugui dur a terme amb caràcter simultani a l'edificació.



A comptar de la data en que els terrenys adquireixin condició de solar, s'estableix un termini màxim de dos anys per a la sol·licitud de les llicències d'edificació de l'habitatge protegit. La duració de les obres de construcció s'estima en tres anys des de l'obtenció de la llicència corresponent, sense perjudici de la seva concreció en fase de projecte.



Secció 2a. Sòl Urbà Consolidat

Art. 7. Sistemes a Can Calderó

Les determinacions d'aquesta Modificació en relació amb els sistemes urbanístics de Can Calderó, inclosos en l'àmbit d'aquest planejament però que no formen part del PAU 20, es limiten únicament a l'ajust de la delimitació de l'espai lliure i l'equipament vigent per tal de racionalitzar la seva geometria.

S'admet l'ús d'aparcament en règim de concessió administrativa en el subsòl dels espais qualificats d'Espais lliures públics (clau 4).

Mitjançant la redacció i aprovació d'un Pla especial urbanístic (PEU), la reserva de sòl per a Equipaments (clau 5) podrà destinar-se a qualsevol dels usos definits a la normativa del POUM per als equipaments comunitaris.

Secció 3a. Catàleg municipal

Art. 8. Modificació puntual de la fitxa del Catàleg (ARQ073)

En l'apartat de la fitxa del Catàleg (ARQ073) referent a la descripció de la protecció es precisa que *“s'exclou explícitament de la protecció integral l'anomenada “Àrea renovada”, situada a la zona sud-oest del conjunt, mantenint-se no obstant dins l'àmbit del bé BCIL.”*

En relació amb els apartats referents a les actuacions i usos admesos de la fitxa del Catàleg (ARQ073):

Actuacions permeses:

En les actuacions sobre l'edifici històric, s'haurà d'atendre al règim de protecció establert en la catalogació, tot admetent intervencions puntuals destinades a facilitar-ne l'adequació funcional, la il·luminació natural o l'eficiència energètica, així com l'adaptació a nous usos públics, sempre que es preservin els valors formals, volumètrics, materials i tipològics essencials del conjunt.

Els cossos sense protecció admeten substitució sense increment de volum. Les intervencions o substitució del volum de l'anomenada “Àrea renovada” podran adaptar-se a nous usos o requeriments constructius, sempre que es preservi la coherència formal, volumètrica i material amb l'edifici històric de la Vinícola i amb el seu entorn immediat, assegurant-ne l'harmonització.



En la fitxa, es substitueix el redactat “*No admet ampliació*” per “*No admet ampliació de volum*”.

Usos permesos:

Es substitueix el redactat “*Com a ús principal: Industrial d'acord amb la normativa del POUM per a la zona 14a*” per “*Com a ús principal: Equipament comunitari d'acord amb la normativa del POUM per a la clau 5*”.

A continuació, s'incorpora la fitxa ARQ073 adaptada a les precisions i modificacions específiques descrites en aquest article:



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



AJUNTAMENT D'ALELLA

Codi ARQ073	Denominació LA VINÍCOLA	Altres denominacions LA COOPERATIVA / EL SINDICAT	
Categoria Patrimoni Arquitectònic (ARQ)	Tipus element Industrial	Altres identificacions PEPPHAA 37	PEPPHAA - Pla especial de protecció del patrimoni històric arquitectònic i ambiental d'Alella de 1998 ES - expedient de secretaria d'un pla especial individualitzat
Emplaçament Àngel Guimerà, 70		Accessos / Situació en el municipi Al nord del barri del Rost, amb façana a la riera, a llevant del nucli urbà d'Alella.	
Dades Cadastrals 1441001DF4914S	Titularitat Privada	Coordenades UTM X 441.344 Y 4.594.129	
Descripció <p>Conjunt modernista format per diferents edificacions que s'esglaonen seguint el pendent del terreny. El cos central està format per sis naus, cadascuna d'elles cobertes a dues aigües, amb unes importants arcades parabòliques de totxo que suporten les encavallades de ferro. Part d'aquesta estructura ha estat transformada amb l'aparició de pilars metàl·lics sense respectar la tipologia inicial. A la part posterior apareix un cos obert del qual sobresurt una torre quadrada amb coberta a dues aigües.</p> <p>Finalment, cal destacar el volum que dona façana a la riera, de planta rectangular amb un cos més alt al costat esquerre. És de composició noucentista, acabat de color blanc amb les obertures emmarcades amb totxo a sardinell. La resta de façanes combinen la ceràmica i la mamposteria. A la part posterior apareixen nous volums de serveis que no tenen interès arquitectònic. Es tracta d'un interessant representant de l'arquitectura "industrial" al servei de les cooperatives agrícoles que anaven apareixent per tot el país.</p>			
Època/Període Contemporània (1907)		Estil Modernisme (cos principal) i noucentista (façana a la riera)	
Intervencions			
Notícies Històriques <p>Les obres de construcció de l'edifici s'iniciaren l'any 1906 segons el projecte de l'arquitecte Jeroni Martorell i Terrats (Barcelona, 1877-1951), el qual fou director del Servei de Conservació dels Monuments (1915) i arquitecte conservador de monuments del Ministeri de Instrucció Pública (1929).</p>			
Bibliografia			
Estat de conservació		Observacions	
Ús original Industrial	Ús actual Industrial - restauració		

LA VINÍCOLA

ARQ073





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



AJUNTAMENT D'ALELLA

Fotografies



	Nivell de Protecció	Tipus de Protecció	
PLANEJAMENT	<input type="radio"/> BCIN	<input checked="" type="radio"/> A - INTEGRAL	<input type="radio"/> E - TIPOLÒGICA
	<input checked="" type="radio"/> BCIL	<input type="radio"/> B - VOLUMÈTRICA	<input type="radio"/> F - PAISAGÍSTICA
	<input type="radio"/> BCP	<input type="radio"/> C - FAÇANA	<input type="radio"/> G - ARQUEOLÒGICA
	<input type="radio"/> ZIA	<input type="radio"/> D - IMPLANTACIÓ	<input type="radio"/> H - DOCUMENTAL

Descripció de la Protecció

	Protecció integral de la volumetria, les cobertes, les naus interiors.
Coberta	Protecció de les cobertes de les naus i dels cossos davanter i posterior. S'exclou explícitament de la protecció integral l'anomenada "Àrea renovada", situada a la zona sud-oest del conjunt, mantenint-se no obstant dins l'àmbit del bé BCIL.
Estructura	Protecció integral del volum de l'edifici: naus, cos posterior i cos davanter. Protecció integral de l'estructura de les naus, llevat de l'àrea renovada.
Façanes	Protecció integral de les façanes nord i sud, fora del tram renovat. Al volum davanter, protecció del pla de les façanes, dels eixos de composició i de la tipologia de les obertures. Al volum de planta baixa i pis del cos posterior, protecció del pla i del tractament de les façanes, dels eixos de composició, de les obertures de la planta pis i de la tipologia d'aquestes a la planta baixa.
Entorn	Manteniment del pati de servei, on no es pot edificar. Els cossos que tanquen el pati, a la seva façana oest, no es protegeixen.

Actuacions permeses

Admet restauració i rehabilitació. No admet ampliació de volum.
Els cossos sense protecció admeten substitució sense increment de volum. Les intervencions o la substitució del volum de l'anomenada "Àrea renovada" podran adaptar-se a nous usos o requeriments constructius, sempre que es preservi la coherència formal, volumètrica i material amb l'edifici històric de la Vinícola i amb el seu entorn immediat, assegurant-ne l'harmonització.
La rehabilitació de l'edifici històric s'haurà de dur a terme d'acord amb l'arquitectura original. En les actuacions sobre aquest conjunt, s'haurà d'atendre al règim de protecció establert en la catalogació, admetent intervencions puntuals per a l'adequació funcional, la il·luminació natural o l'eficiència energètica, així com l'adaptació a nous usos públics, sempre que es preservin els valors formals, volumètrics, materials i tipològics essencials.

Usos admesos

Com a ús principal	Com a ús complementari d'un principal	
Equipament comunitari (normativa POUM, clau 5).	Comercial, oficines, restauració.	
Règim del sòl	Qualificació urbanística:	Sistema d'actuació i gestió urbanística
Sòl urbà	5 - Equipament comunitari.	
Altres fitxes vinculades		

LA VINICOLA

ARQ073



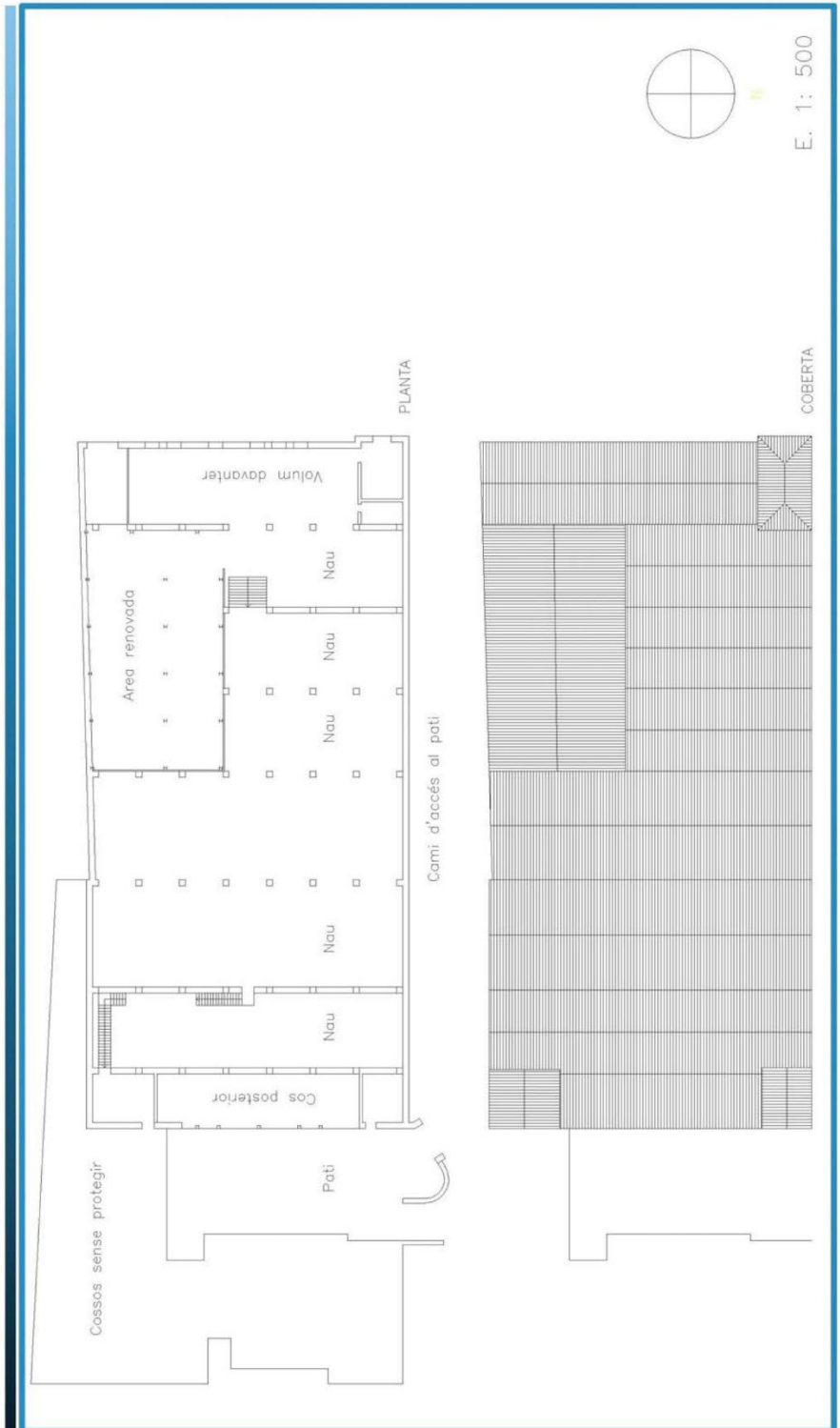


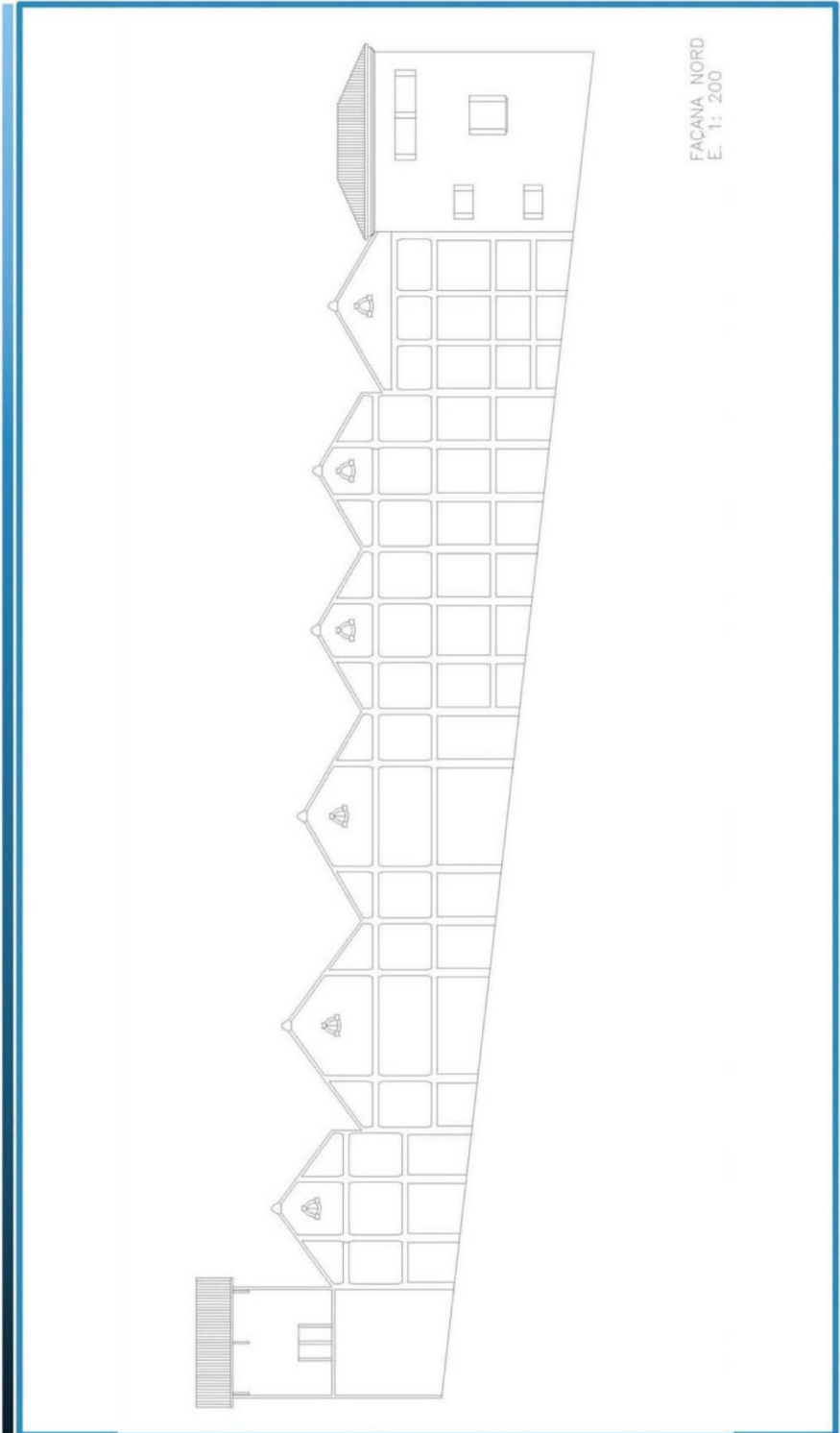
Catàleg de Patrimoni Històric, Artístic,
Cultural i Mediambiental d'Alella



Fotografies del Pla Especial de Protecció del Patrimoni Històric
Arquitectònic i Ambiental d'Alella aprovat al 1998



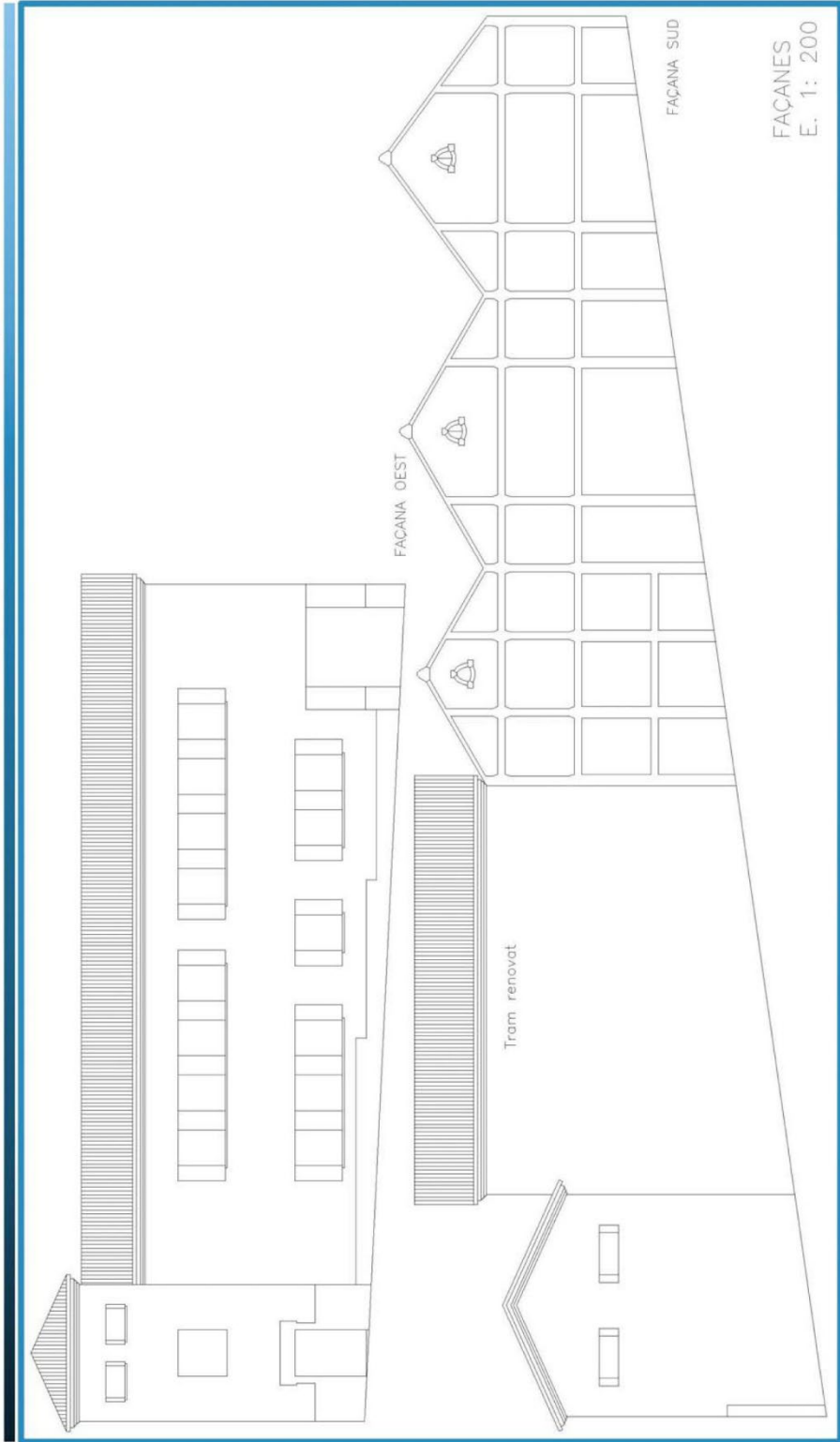




ARQ073

LA VINICOLA

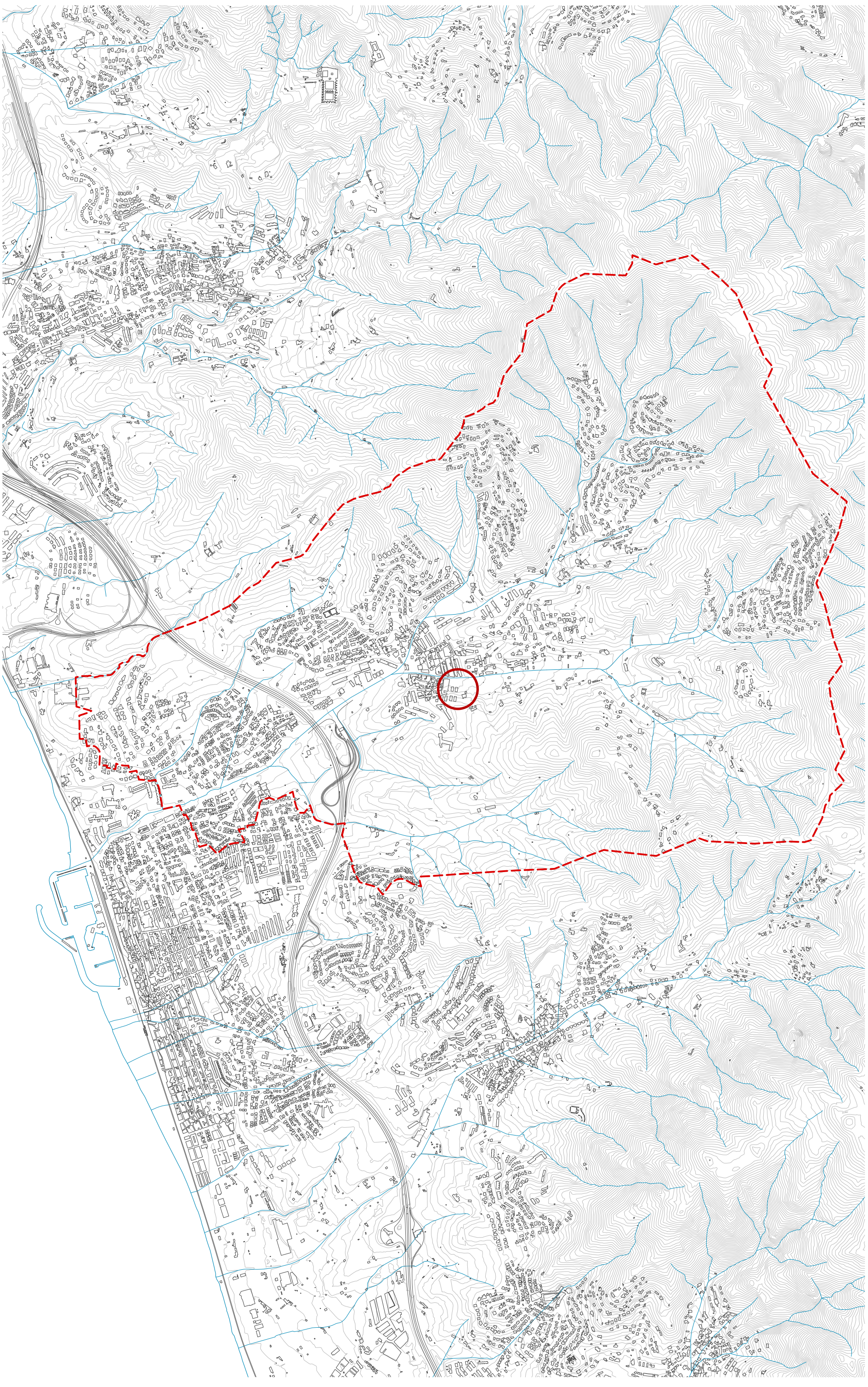






III. PLÀNOLS





AJUNTAMENT D'ALELLA

JANIE GARCIA FOL
ARQUITECTE

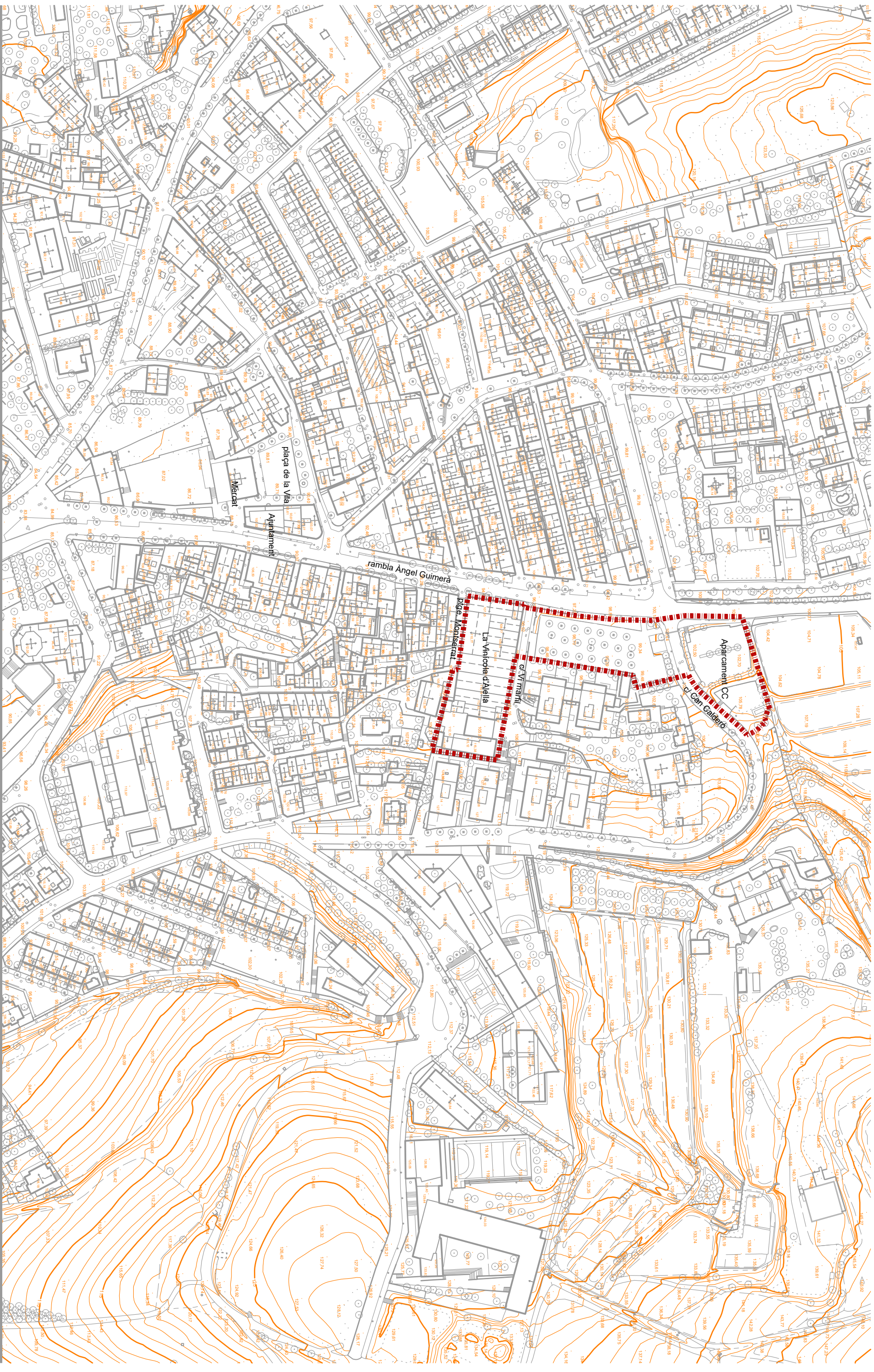


DOCUMENT PER A L'APROVACIÓ PROVISIONAL
MPPQUIM A L'ENTORN DE LA VINÍCOLA
MAIG 2026

①
A3E: 1/20.000

101

INFORMACIÓ
LOCALITZACIÓ TERRITORIAL. (base: ICC 1/5000)



ambit MPPQUM



AJUNTAMENT D'ALELLA

JANIE GARCIA FOL
ARQUITECTE



DOCUMENT PER A L'APROVACIÓ PROVISIONAL
MPPQUM A L'ENTORN DE LA VINICOLA
MAIG 2026

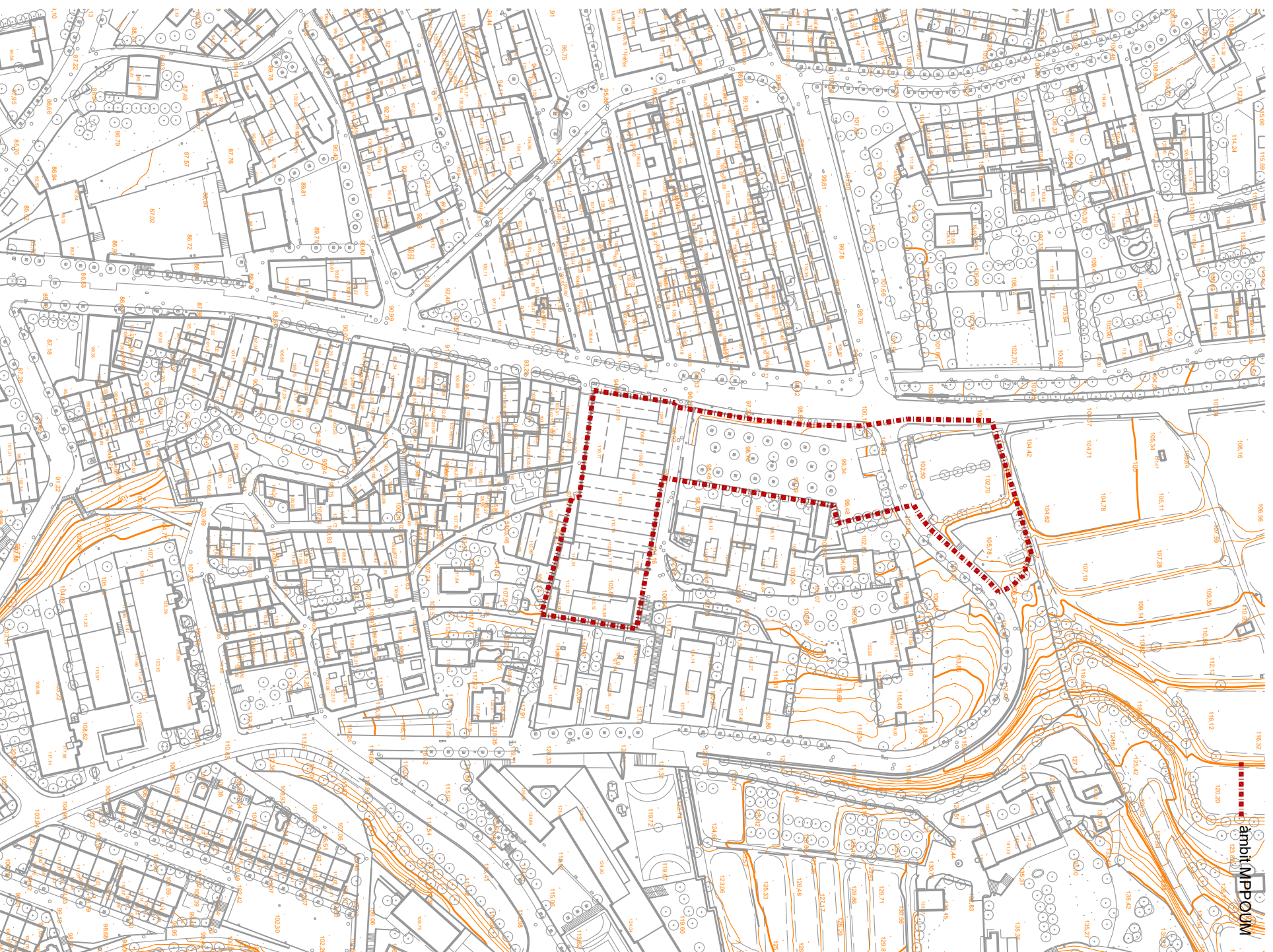
SITUACIÓ - AMBIT DE LA MPOUM



MAI 2020

103

INFORMACIÓ



AJUNTAMENT D'ALELLA

JANUÍ GARCIA FOL
ARQUITECTE



DOCUMENT PER A L'APROVACIÓ PROVISIONAL
MPPOM A L'ENTORN DE LA VINÍCOLA
MAYG 2026

1
A3 E: 1/2000, 1/1000

104a

INFORMACIÓ
EMPLAÇAMENT (I) - CARTOGRAFIA (DIBA)



AJUNTAMENT D'ALELLA

JANIE GARCIA FOL
ARQUITECTE



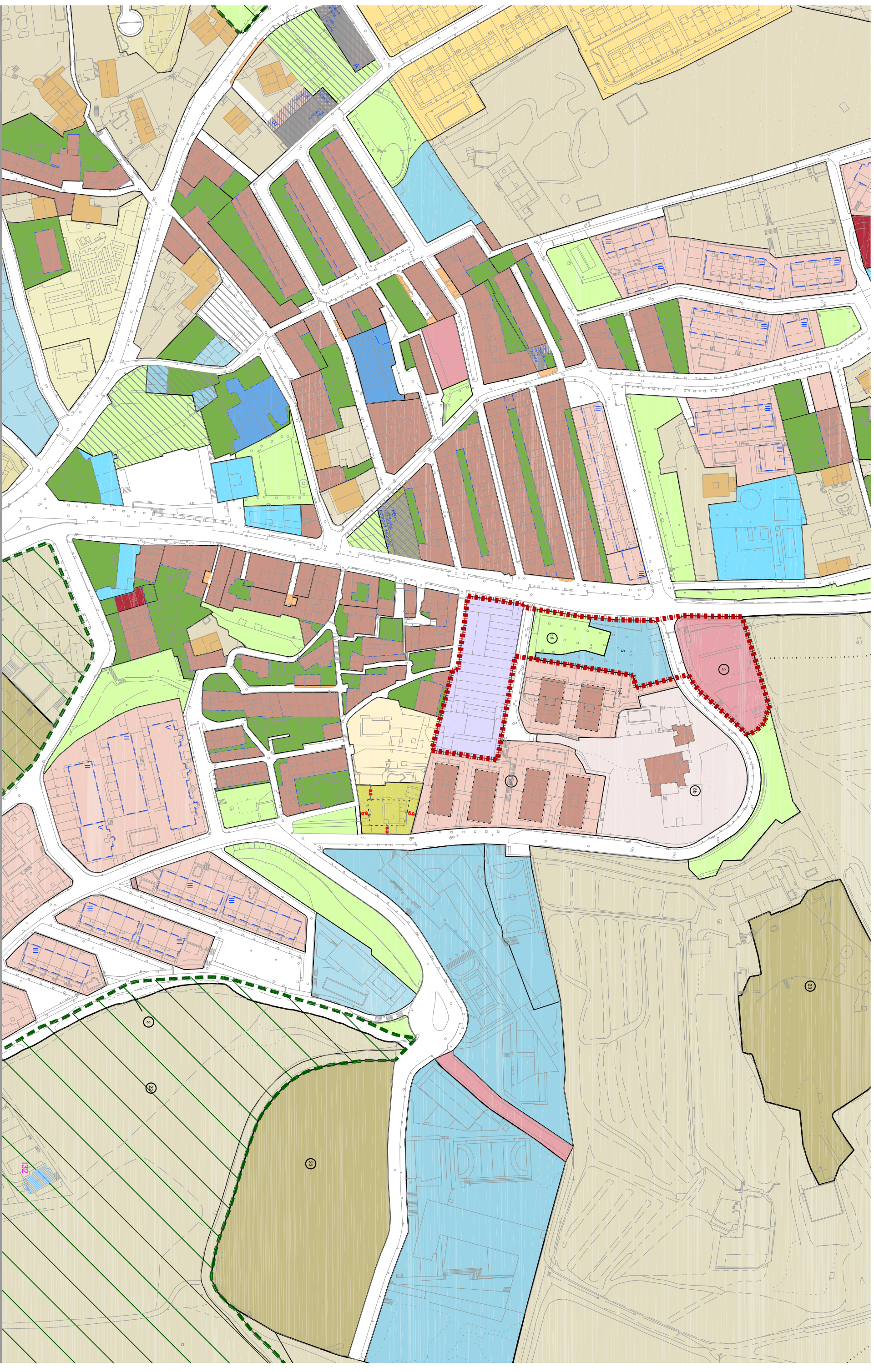
àmbit MPPQUM (superfície: 8.526,53 m2s)

DOCUMENT PER A L'APROVACIÓ PROVISIONAL
MPPQUM A L'ENTORN DE LA VINÍCOLA
MAYG 2028

INFORMACIÓ
EMPLAÇAMENT (II) - ORTOFOTO (ICGC)

1
AS E: 1/2000, 1/1000

104b



■■■■■ àmbit MPPoum



AJUNTAMENT D'ALELLA

JANIE GARCIA FOL
ARQUITECTE

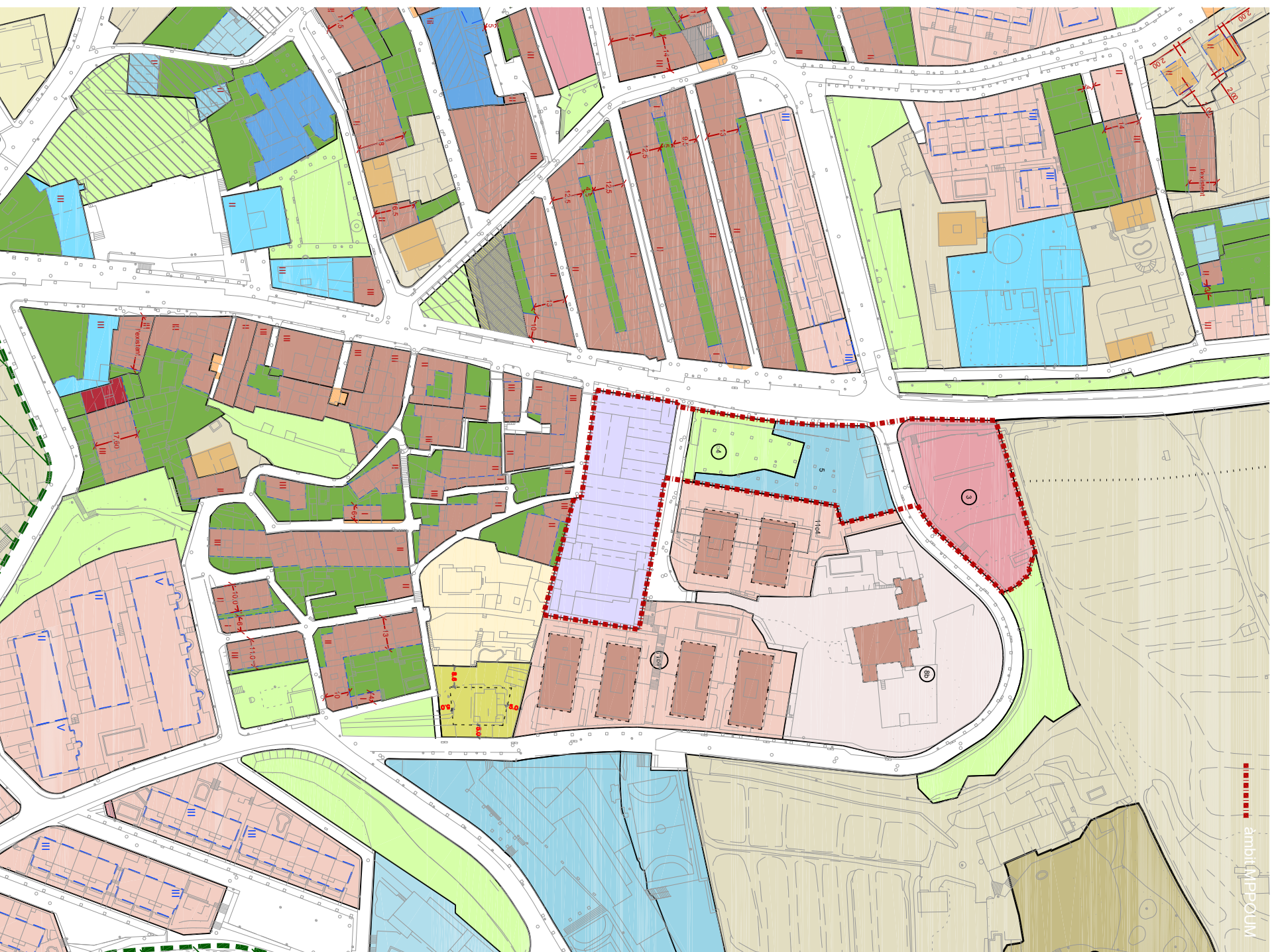


DOCUMENT PER A L'APROVACIÓ PROVISIONAL
MPPoum A L'ENTORN DE LA VINÍCOLA
MAIG 2018

INFORMACIÓ
PLANEJAMENT VIGENT (I) - ZONIFICACIÓ POUm 2014

①
A3 E: 1/2000

105a

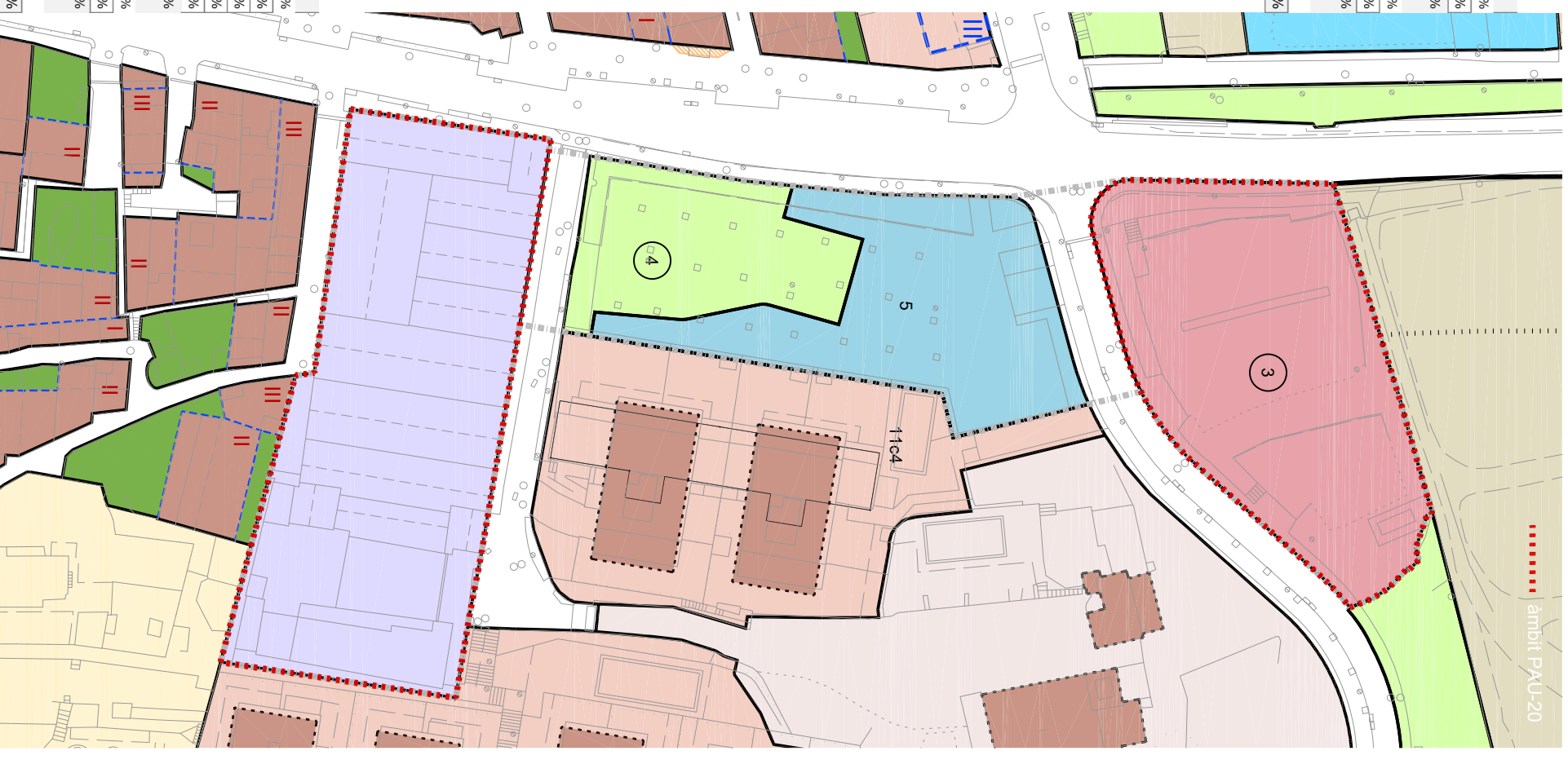


àmbit MPPoum

01.1 ZONIFICACIÓ. PAU-20 LA VINÍCOLA (SUNC)

Qualificació urbanística	clau urb.	sup. m ² s	%
Sistemes			
Serveis tècnics	3	2.387,05	42,99%
Subtotal Sistemes		2.387,05	42,99%
Zones			
Industrial consolidada anterior PGO 1987	14A2	3.165,42	57,01%
Subtotal Zones		3.165,42	57,01%
TOTAL ÀMBIT PAU-20		5.552,47	100,00%

Qualificació urbanística	clau urb.	sup. m ² s	%
Sistemes			
Vari	1	515,53	6,05%
Serveis tècnics	3	2.387,05	28,00%
Espais lliures públics Can Calderó	4	952,79	11,17%
Equipaments Can Calderó	5	1.505,74	17,66%
Subtotal Sistemes		5.361,11	62,88%
Zones			
Industrial consolidada anterior PGO 1987	14A2	3.165,42	37,12%
Subtotal Zones		3.165,42	37,12%
TOTAL ÀMBIT MPPoum		8.526,53	100,00%



àmbit PAU-20

àmbit MPPoum

àmbit PAU-20



AJUNTAMENT D'ALELLA

JANUÍ GARCIA FOL
ARQUITECTE

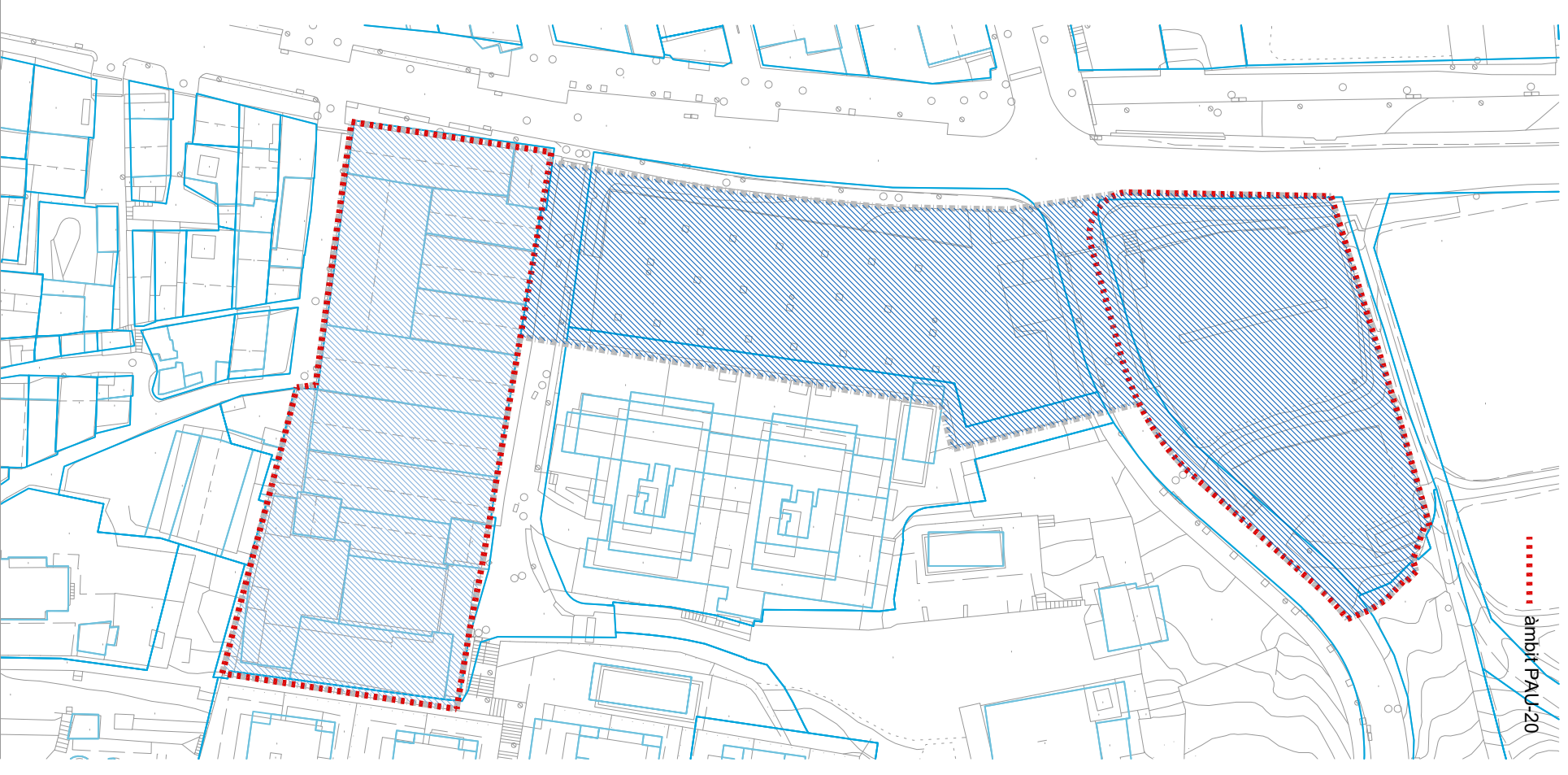
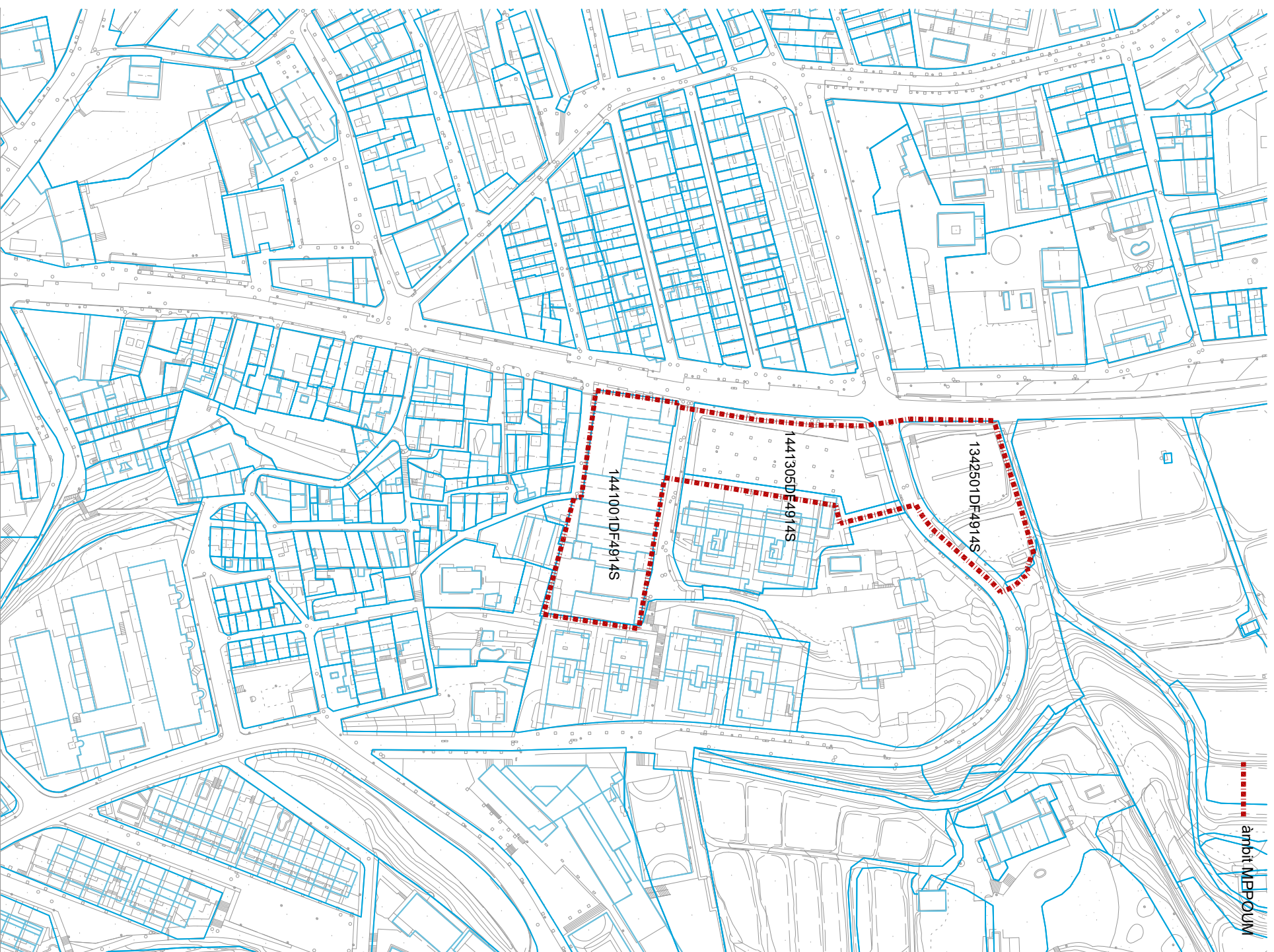




DOCUMENT PER A L'APROVACIÓ PROVISIONAL
MPPoum A L'ENTORN DE LA VINÍCOLA
MAIG 2018

INFORMACIÓ
PLANEJAMENT VIGENT (II) - ZONIFICACIÓ POUm 2014

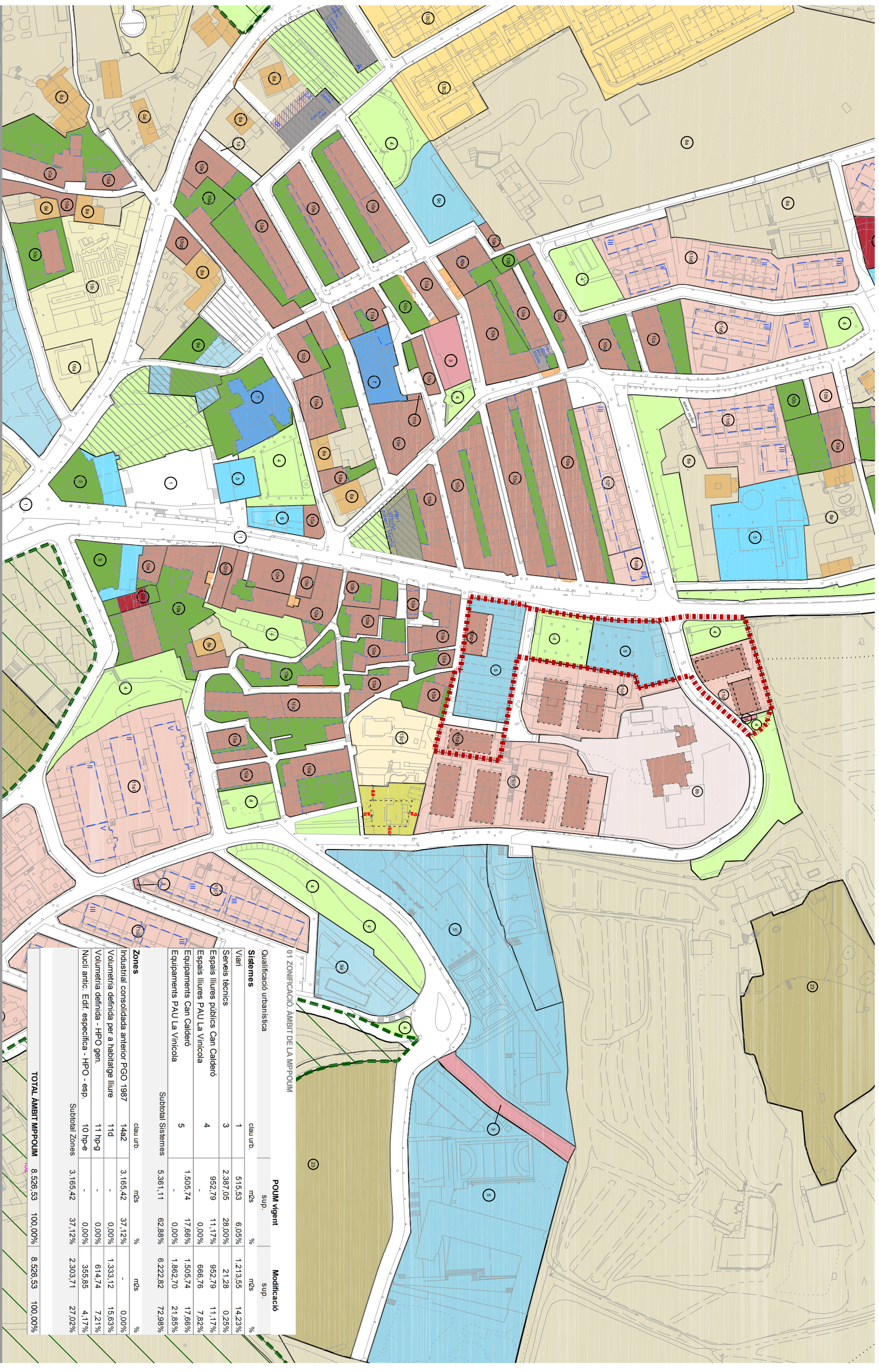
1
A3 E: 1/2000, 1/1000

105b



- LLEGENDA**
-  SÒL PRIVAT
 -  SÒL DE DOMINI PÚBLIC





01 ZONIFICACIÓ ÀMBIT DE LA MPPQUM

Qualificació urbanística	clau urb.	POUM vigent		Modificació	
		m2s sup.	%	m2s sup.	%
Sistemes	1	515,53	6,05%	1.213,55	14,23%
Vial	3	2.387,05	28,00%	2.128	0,25%
Serveis tècnics	4	952,79	11,17%	952,79	11,17%
Espais lliures públics Can Calderó			0,00%	666,76	7,82%
Espais lliures PAU La Vinícola			0,00%	1.505,74	17,66%
Equipaments Can Calderó	5	1.505,74	17,66%	1.505,74	17,66%
Equipaments PAU La Vinícola			0,00%	1.862,70	21,85%
Subtotal Sistemes		5.361,11	62,88%	6.222,82	72,98%
Zones	clau urb.	m2s	%	m2s	%
Industrial consolidada anterior PGO 1987	14a2	3.165,42	37,12%	-	0,00%
Volúmetria definida per a habitatge lliure	11d	-	0,00%	1.333,12	15,63%
Volúmetria definida - HPO gen.	11 hp-g	-	0,00%	614,74	7,21%
Nucli antic. Edif. específica - HPO - esp.	10 hp-e	-	0,00%	355,85	4,17%
Subtotal Zones		3.165,42	37,12%	2.303,71	27,02%
TOTAL ÀMBIT MPPQUM		8.526,53	100,00%	8.526,53	100,00%

PROPOSTA ZONIFICACIÓ PROPOSADA (I) ÀMBIT DE LA MPPQUM

àmbit MPPQUM



AJUNTAMENT D'ALELLA

JANUÍ GARCIA FOL
ARQUITECTE

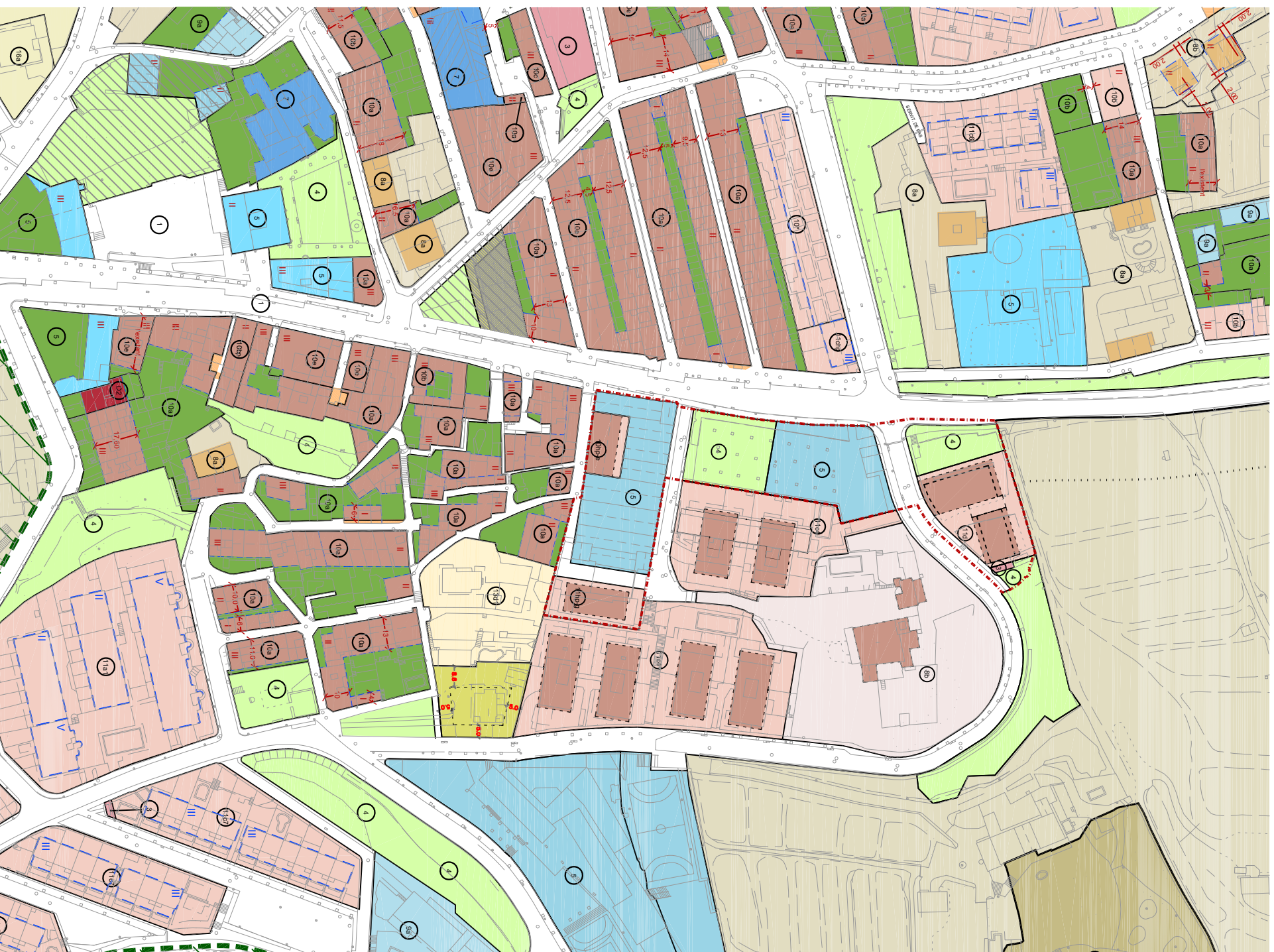


DOCUMENT PER A L'APROVACIÓ PROVISIONAL
MPPQUM A L'ENTORN DE LA VINÍCOLA
MAYG 2026

1

P01a

AS.E. 1/2000



01 ZONIFICACIÓ: ÀMBIT DE LA MPPouM

Qualificació urbanística	Modificació sup.	%
Sistemes	clau urb.	m2s
Vari	1	1.213,55 14,23%
Serveis tècnics	3	2.128 0,25%
Espais lliures públics Can Calderó	4	952,79 11,17%
Espais lliures PAU La Vinícola	4	666,76 7,82%
Equipaments Can Calderó	5	1.505,74 17,66%
Equipaments PAU La Vinícola	5	1.862,70 21,85%
Subtotal Sistemes		6.222,82 72,98%

Zones	clau urb.	m2s	%
Volumetria definida per a habitatge lliure	11d	1.333,12	15,63%
Volumetria definida - HPO gen.	11 hp-g	614,74	7,21%
Nucli antic. Edif. específica - HPO - esp.	10 hp-e	355,85	4,17%
Subtotal Zones		2.303,71 27,02%	

TOTAL ÀMBIT MPPouM 8.526,53 100,00%

01.1 ZONIFICACIÓ: PAU-20 LA VINÍCOLA (SUNC)

Qualificació urbanística	Modificació (SUNC) sup.	%
Sistemes	clau urb.	m2s
Vari	1	698,02 12,57%
Serveis tècnics	3	2.128 0,38%
Espais lliures PAU La Vinícola	4	666,76 12,01%
Equipaments PAU La Vinícola	5	1.862,70 33,55%
Subtotal Sistemes		3.248,76 58,51%

Zones	clau urb.	m2s	%
Industrial consolidada anterior PGO 1987	14a2	-	0,00%
Volumetria definida per a habitatge lliure	11d	1.333,12	24,01%
Volumetria definida - HPO gen.	11 hp-g	614,74	11,07%
Nucli antic. Edif. específica - HPO - esp.	10 hp-e	355,85	6,41%
Subtotal Zones		2.303,71 41,49%	

TOTAL ÀMBIT PAU-20 5.552,47 100,00%

01.2 ZONIFICACIÓ: SISTEMES CAN CALDERÓ (SUC)

Qualificació urbanística	Modificació (SUNC) sup.	%
Sistemes	clau urb.	m2s
Vari	1	515,53 17,33%
Espais lliures públics	4	952,79 32,04%
Equipaments	5	1.505,74 50,63%
Total Sistemes		2.974,06 100,00%

TOTAL ÀMBIT SUC 2.974,06 100,00%



àmbit MPPouM

àmbit PAU-20



AJUNTAMENT D'ALELLA

JANUÍ GARCIA FOL
ARQUITECTE

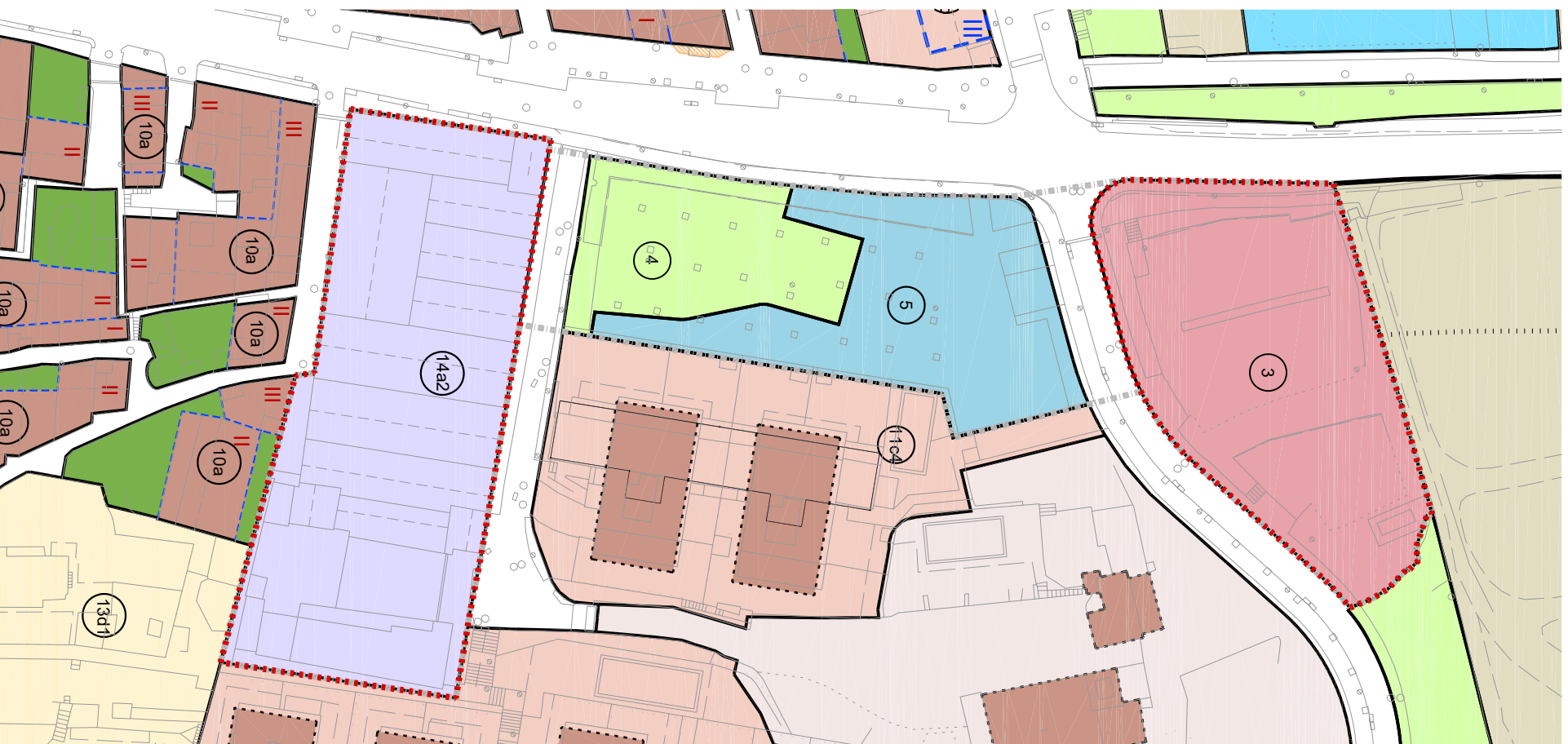


DOCUMENT PER A L'APROVACIÓ PROVISIONAL
MPPouM A L'ENTORN DE LA VINÍCOLA
MAIG 2028

PROPOSTA
ZONIFICACIÓ PROPOSADA (II) DELIMITACIÓ DEL PAU-20

1
P01b

AS E: 1/2006, 1/1000



■■■■■ àmbit MPPQUUM
 ■■■■■ àmbit PAU-20

ZONIFICACIÓ PROPOSADA (III): Comparatiu planificament vigent i proposta



AJUNTAMENT D'ALELLA

JUANJE GARCIA FOL
ARQUITECTE



DOCUMENT PER A L'APROVACIÓ PROVISIONAL
 MPPQUUM A L'ENTORN DE LA VINÍCOLA
 MAIG 2018

PROPOSTA
 1
 A3 E: 1/1000
P01c



SISTEMES DE CESSIÓ

01.1 ZONIFICACIÓ. PAU-20 LA VINÍCOLA (SUNC)

Qualificació urbanística		Modificació (SUNC)	
	clau urb.	m2s	%
Sistemes			
Vari	1	698,02	12,57%
Aparcaments i serveis tècnics	3	21,28	0,38%
Espais lliures PAU La Vinícola	4	666,76	12,01%
Equipaments PAU La Vinícola	5	1.862,70	33,55%
Subtotal Sistemes		3.248,76	58,51%

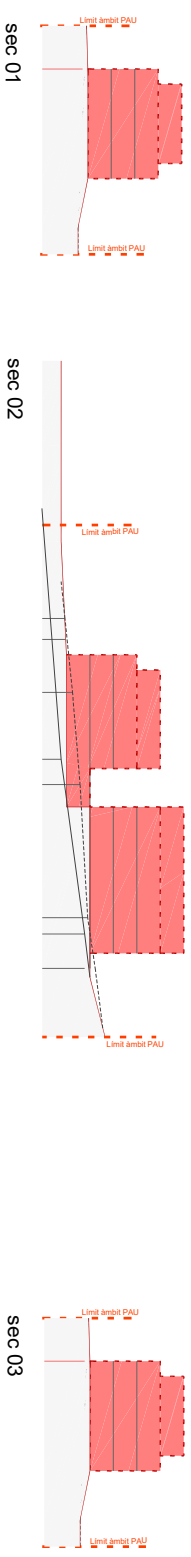
01.1 ZONIFICACIÓ. PAU-20 LA VINÍCOLA (SUNC)

Qualificació urbanística		Modificació (SUNC)	
Zones	clau urb.	m2s	%
Industrial consolidada anterior PGO 1987	14a2	-	0,00%
Volumetria definida per a habitatge lliure	11d	1.333,12	24,01%
Volumetria definida - HPO gen.	11 hp-g	614,74	11,07%
Nucli antic. Edif. específica - HPO - esp.	10 hp-e	355,85	6,41%
Subtotal Zones		2.303,71	41,49%



ZONES I UNITATS D'EDIFICACIÓ



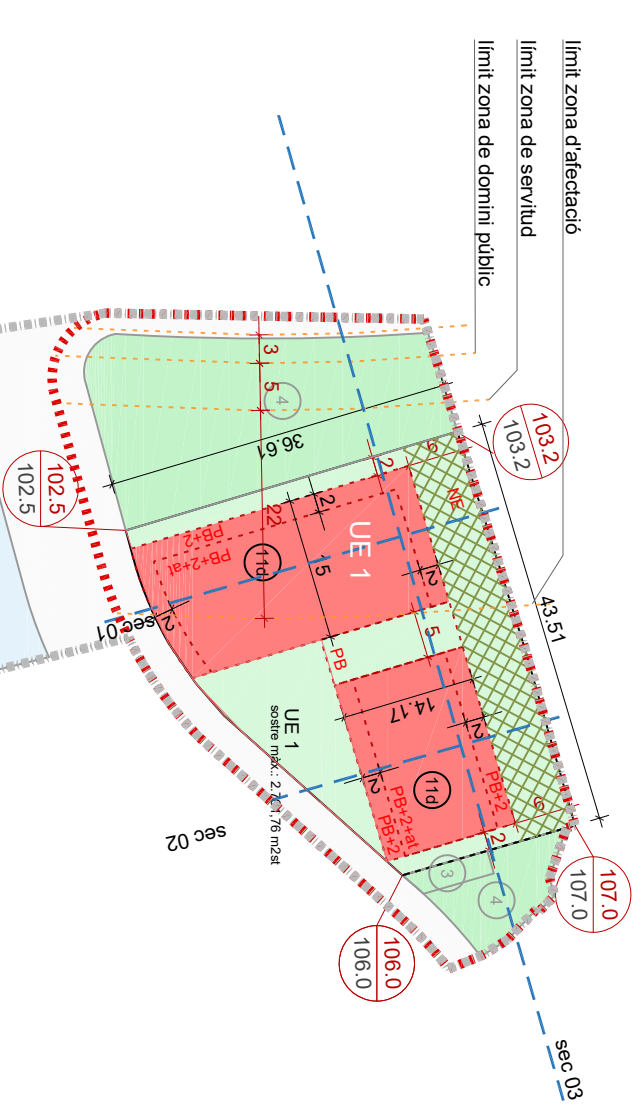
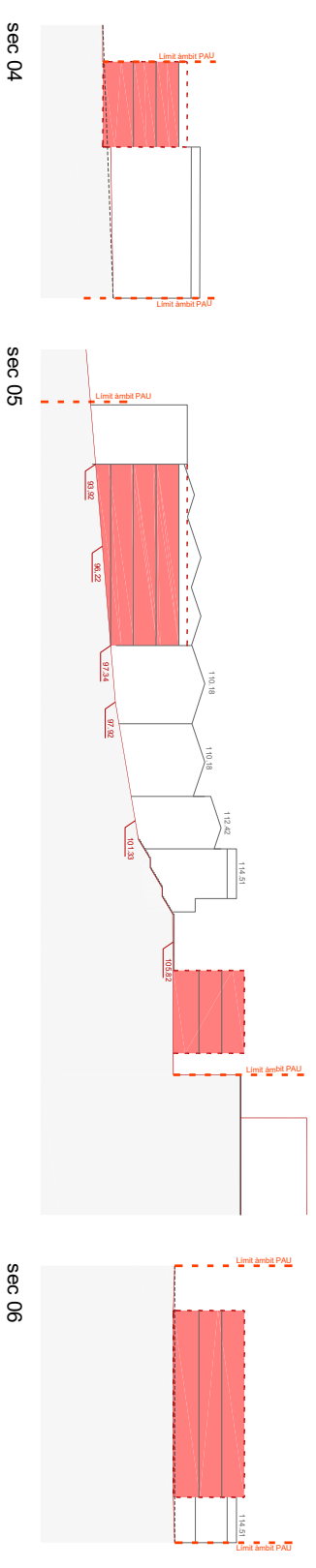


02 ZONES APROFITAMENT, Àmbit PAU-20 LA VINÍCOLA (SUNC)

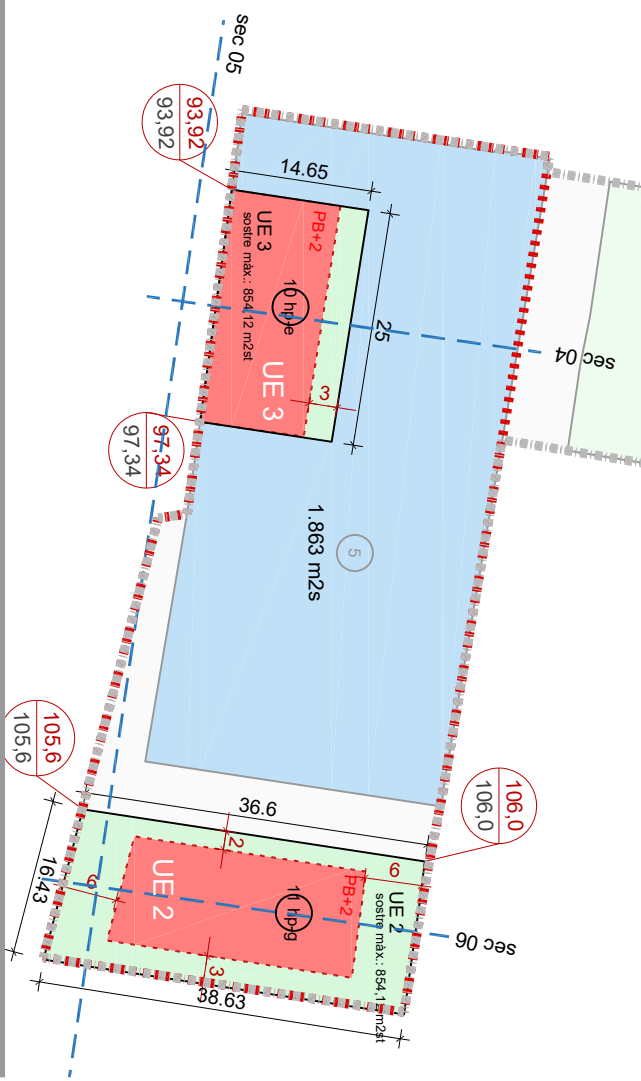
Unitats Projecte	clau urb.	Us principal	sòl	sostre
			m2s	%
UE 1	11d	Hab. lliure existent	1.333,12	57,87%
		Hab. lliure nova implantació	2.562,35	57,32%
UE 2	11 hp-g	Hab. protegit - HPO genèric	614,74	26,68%
UE 3	10 hp-e	Hab. protegit - HPO específic	355,85	15,45%
		HPO específic	854,12	19,11%
Total			2.303,71	100,00%
TOTAL ZONES PAU-20			2.303,71	100,00%

03 RESERVA D'HABITATGE PROTEGIT PAU-20

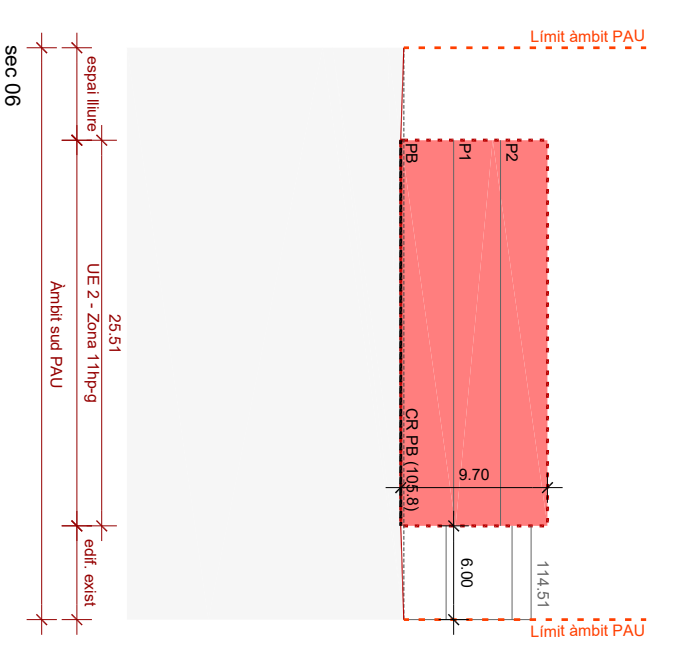
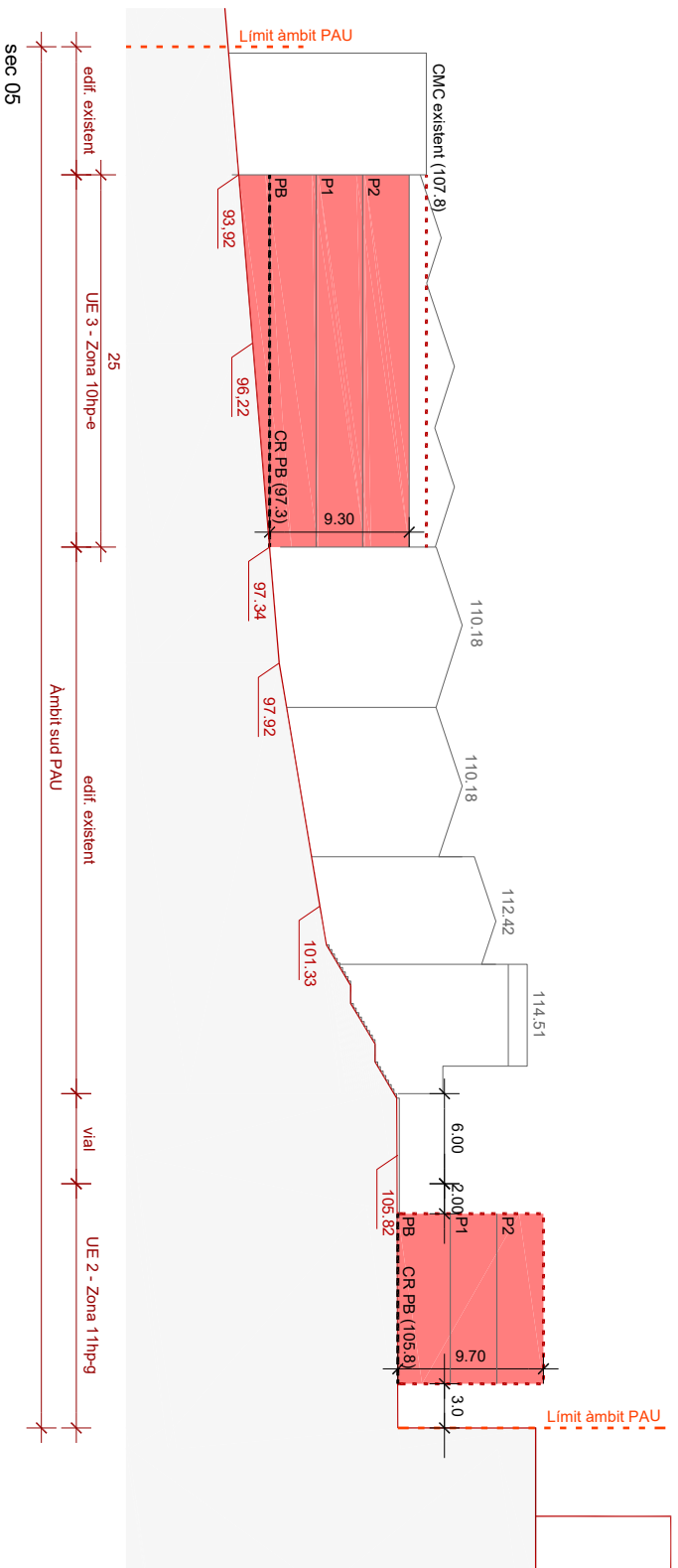
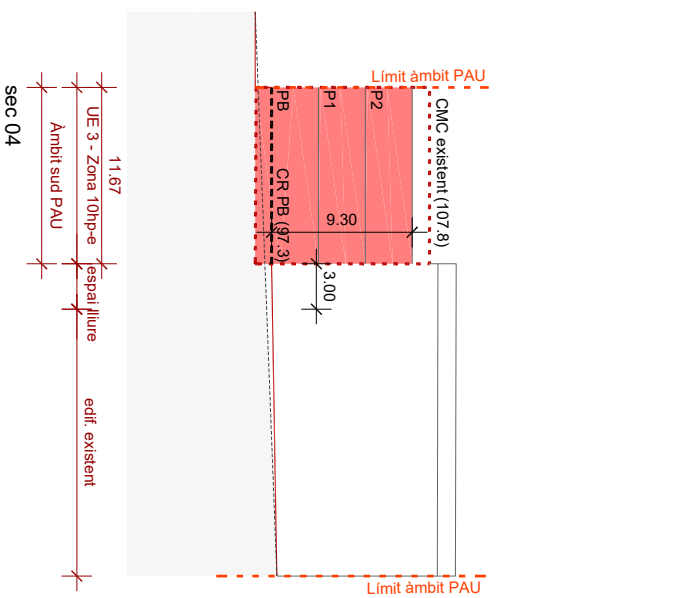
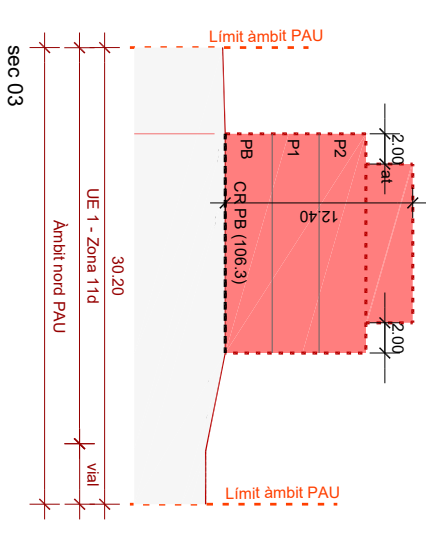
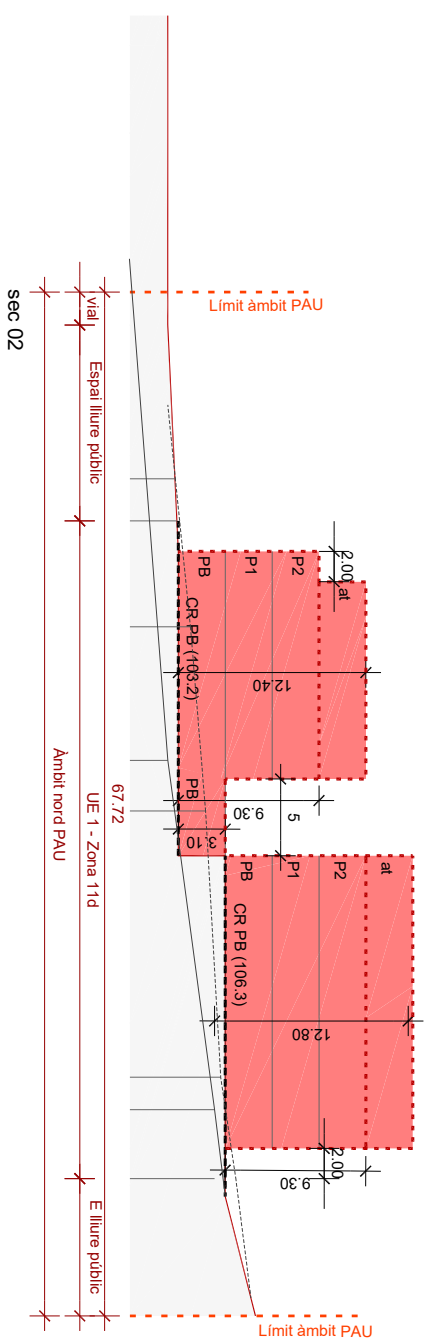
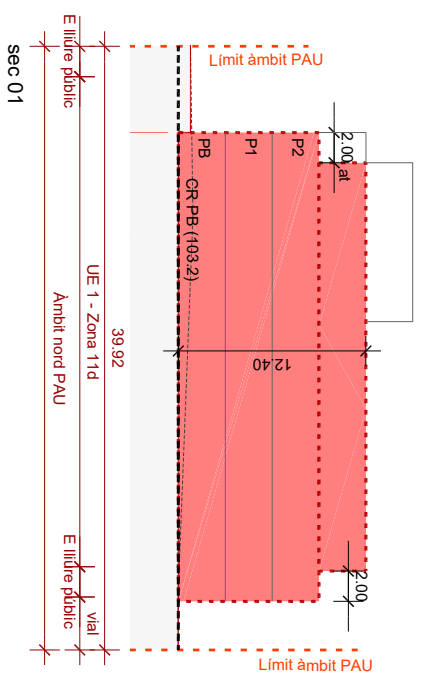
U. projecte	clau urb.	SOSTRE EXISTENT	sostre	habitatges
		m2st	num hab	
UE 1	11d	Habitatge lliure existent	199,41	1
		Total Sostre consolidat	199,41	1
UE 1	11d	SOSTRE NOVA IMPLANTACIÓ		
		Habitatge lliure	2.562,35	25
UE 2	11 hp-g	HPO qualificació genèrica	854,12	12
UE 3	10 hp-e	HPO qualificació específica	854,12	12
		Total Sostre nova implantació / habitatges	4.270,59	24,7%
TOTAL SOSTRE / num. HABITATGES			4.470,00	50



- LLEGENDA**
- perímetre regulador
 - - - - línies de límit de zones de domini públic
 - cotes normatives
 - cota rasant projecte
 - cota rasant existent



- LLEGENDA**
- perfil regulador
 - cotla
 - cotes normatives
 - CRPB cotla de referència de planta baixa
 - CMC existent cotla màxima de coronació existent



àmbit MPPouM

àmbit PAU-20



AJUNTAMENT D'ALELLA

JANIE GARCIA FOL
ARQUITECTE



DOCUMENT PER A L'APROVACIÓ PROVISIONAL
MPPouM A L'ENTORN DE LA VINÍCOLA
MAG 2028

PROPOSTA
ORDENACIÓ DEL PAU 20 (III). CONDICIONS D'EDIFICACIÓ. Seccions

AS E: 1/500

P02c



IV. INFORME AMBIENTAL



MODIFICACIÓ DEL POUM D'ALELLA A L'ENTORN DE LA VINÍCOLA

INFORME AMBIENTAL

ÍNDEX

OBJECTE DE L'INFORME.....	5
1. CONTEXT TERRITORIAL	6
1.1. Alella en el context de la regió metropolitana de Barcelona	6
1.2. Caracterització urbanística.....	7
1.3. Usos del sòl	9
2. RELACIÓ AMB ALTRES PLANS I PROGRAMES I CRITERIS DE PROTECCIÓ AMBIENTAL APLICABLES.....	10
2.1. Planejament territorial i urbanístic	10
2.2. Planejament sectorial ambiental.....	11
2.3. Ordenances i plans locals amb rellevància ambiental	12
2.4. Normativa ambiental.....	12
2.4.1. Sostenibilitat en l'edificació	12
2.4.2. Mobilitat	13
2.4.3. Residus	13
2.4.4. Contaminació acústica	14
2.4.5. Contaminació lumínica	15
3. CARACTERÍSTIQUES DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL	16
3.1. Motivació	16
3.2. Àmbit de la modificació puntual del POUM	16
3.3. Ordenació vigent i nova proposta d'ordenació	17
3.4. Execució del planejament	21
4. DIAGNOSI D'ASPECTES AMBIENTALMENT RELLEVANTS DE L'ÀMBIT I ENTORN	22
4.1. Estat actual de l'àmbit	22
4.2. Medi físic: orografia i relació amb xarxa fluvial	26
4.3. Medi biòtic: hàbitats naturals i seminaturals i valors preexistents	27
4.3.1. Hàbitats de Catalunya i hàbitats d'interès comunitari	27
4.3.2. Biodiversitat	28
4.4. Espais naturals: PEIN i Xarxa Natura 2000	32
4.5. Funcionalitat ecològica.....	34
4.6. Valors paisatgístics.....	36
4.7. Béns patrimonials catalogats.....	38
4.8. Riscos naturals i tecnològics	39

5. DEFINICIÓ D'OBJECTIUS I CRITERIS AMBIENTALS.....	40
6. AVALUACIÓ D'EFECTES AMBIENTALS.....	41
6.1. Transformació del paisatge urbà i de l'espai públic.....	41
6.2. Fluxos ambientals associats a la nova ordenació	43
6.3. Efectes sobre el sòl no urbanitzable adjacent i la XN2000.....	45
6.4. Efectes previsibles sobre plans i programes concurrents.....	46
7. ÀMBITS D'ATENCIÓ I MESURES PREVENTIVES A CONTEMPLAR DES DE LA PERSPECTIVA AMBIENTAL.....	47
7.1. Configuració d'una interfície de baixa artificialització amb el SNU, al nord de l'àmbit.....	48
7.1.1. Franja de transició entre l'edificació i el SNU	48
7.1.2. Prevenció de la contaminació lumínica i acústica.....	49
7.1.3. Integració visual de l'edificació.....	49
7.2. Tractament dels espais verds.....	50
7.2.1. Utilitzar, en els espais verds, espècies adaptades al clima mediterrani i de baix manteniment.....	50
7.2.2. Minimitzar l'ús d'aigua potable per al reg	51
7.3. Sostenibilitat dels fluxos ambientals	52
7.3.1. Fomentar l'estalvi i l'eficiència energètica	52
7.3.2. Fomentar l'estalvi i l'eficiència en l'ús de l'aigua	53
7.3.3. Promoure l'economia circular de materials i residus	53
7.3.4. Preveure adequadament la mobilitat i l'estacionament	54
7.4. Adopció de bones pràctiques en la fase d'obra	55
7.5. Altres qüestions: actualització del mapa de capacitat acústica municipal.....	57
8. SEGUIMENT AMBIENTAL	58
9. CONCLUSIONS.....	59

Abreviacions

AAE: avaluació ambiental estratègica

ACA: Agència Catalana de l'Aigua

BCIL: bé cultural d'interès local

BCIN: bé cultural d'interès nacional

CTE: Codi Tècnic de l'Edificació

DTHTE: Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica

GEH: gasos amb efecte d'hivernacle

HIC: hàbitat d'interès comunitari

ICGC: Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya

MPPOUM: modificació puntual del POUM

PAU: polígon d'actuació urbanística

PEIN: Pla d'espais d'interès natural

POUM: pla d'ordenació urbanística municipal

PTP: pla territorial parcial

SNU: sòl no urbanitzable

XN2000: Xarxa Natura 2000

ZEC: zona especial de conservació

ZEPA: zona d'especial protecció per als ocells

OBJECTE DE L'INFORME

L'Ajuntament d'Alella promou una modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal (MPPOUM) a l'entorn de la Vinícola, en un àmbit de sòl urbà que abasta 0,85 hectàrees.

Aquesta MPPOUM no forma part de cap dels supòsits previstos per a dur a terme una avaluació ambiental estratègica (AAE). En concret, és d'aplicació allò previst a la disposició addicional vuitena apartat 6c de la Llei 16/2015, segons la qual:

*c) **No han d'ésser objecte d'avaluació ambiental estratègica, per la manca d'efectes significatius que produeixen sobre el medi ambient, o perquè els efectes ja han estat avaluats en el planejament urbanístic general:***

Primer. El planejament urbanístic derivat no inclòs en l'apartat tercer de la lletra a que es refereix només a sòl urbà o que desenvolupa planejament urbanístic general avaluat ambientalment.

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

Al seu torn, l'apartat quart de la lletra a (supòsits d'avaluació ambiental estratègica ordinària) indica el següent:

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

En aquest context, el present informe ambiental s'elabora per tal **d'avaluar els efectes ambientals potencials de l'esmentada MPPOUM** i verificar que no presenti afectacions significatives, en particular en relació amb l'espai de la Xarxa Natura 2000 proper (Serres del litoral septentrional).

Com es detalla al llarg del present informe, no es considera que la modificació puntual generi efectes ambientals significatius sobre els diferents vectors ambientals, ni, de manera expressa, efectes apreciables sobre l'espai de la XN2000 en els termes previstos a la Llei estatal 42/2007 del patrimoni natural i la biodiversitat, en el sentit que no afecta de forma apreciable les espècies o els hàbitats d'aquest espai natural.

En qualsevol cas, el present informe planteja els aspectes rellevants i les mesures preventives a contemplar en el desplegament i execució de la MPPOUM per tal de prevenir o minimitzar qualsevol impacte ambiental potencial.

D'altra banda, cal assenyalar que la MPPOUM tampoc estableix el marc per la futura autorització de projectes o activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental, d'acord amb els supòsits previstos als annexos I i II de la Llei 21/2013 d'avaluació ambiental.

Finalment, cal remarcar que el POUM d'Alella, aprovat el 2014, va ser objecte del preceptiu tràmit d'avaluació ambiental estratègica ordinària.

1. CONTEXT TERRITORIAL

1.1. Alella en el context de la regió metropolitana de Barcelona

El municipi d'Alella s'inscriu en el context metropolità de Barcelona, vinculada al continu urbà de la costa del Maresme i a les dinàmiques socioambientals que s'hi produeixen. S'ubica a la comarca del Maresme, entre els contraforts de la Serralada Litoral i la línia de costa, però sense arribar-hi. Pel nord limita amb Santa Maria de Martorelles i Vallromanes, per l'est amb Teià, pel sud amb el Masnou i per l'oest amb Tiana.

El municipi té una superfície de 9,58 km² i una població empadronada de 10.251 habitants (2025, un 2,1% de la població comarcal), amb una densitat de 1.070 habitants/km². En els darrers 15 anys, Alella ha experimentat un creixement demogràfic d'un 7%.



Figura 1.1. Inscripció del municipi d'Alella en el context metropolità de Barcelona. Els colors marrons indiquen sòl urbà i els ocres els sòls urbanitzables.

Font: Hipermapa, amb cartografia del Mapa Urbanístic de Catalunya.

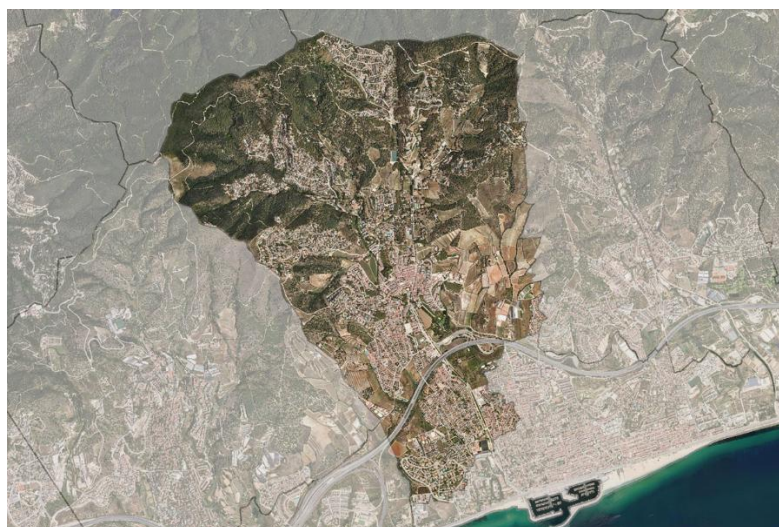


Figura 1.2. Límits del terme municipal d'Alella sobre ortoimatge.

Font: visor SITMUN de la Diputació de Barcelona.

1.2. Caracterització urbanística

D'acord amb la informació del mapa urbanístic de Catalunya (MUC), amb dades actualitzades a juny de 2024:

- Classificació urbanística:
 - Sòl urbà: 313,6 ha (32,6%)
 - Sòl urbanitzable: 20,3 ha (2,1%).
 - Sòl no urbanitzable: 628,0 ha (65,3%).
- Qualificació urbanística:
 - Sistemes: 171,7 ha de sistemes (81,8 ha de comunicacions, 69,1 ha d'espais lliures i 20,7 ha d'equipaments comunitaris)
 - Zones de sòl urbà: 206,2 ha (191,8 ha de sòl residencial i 13,7 ha d'activitat econòmica). El parc d'habitatge s'estima en 3.969 unitats.

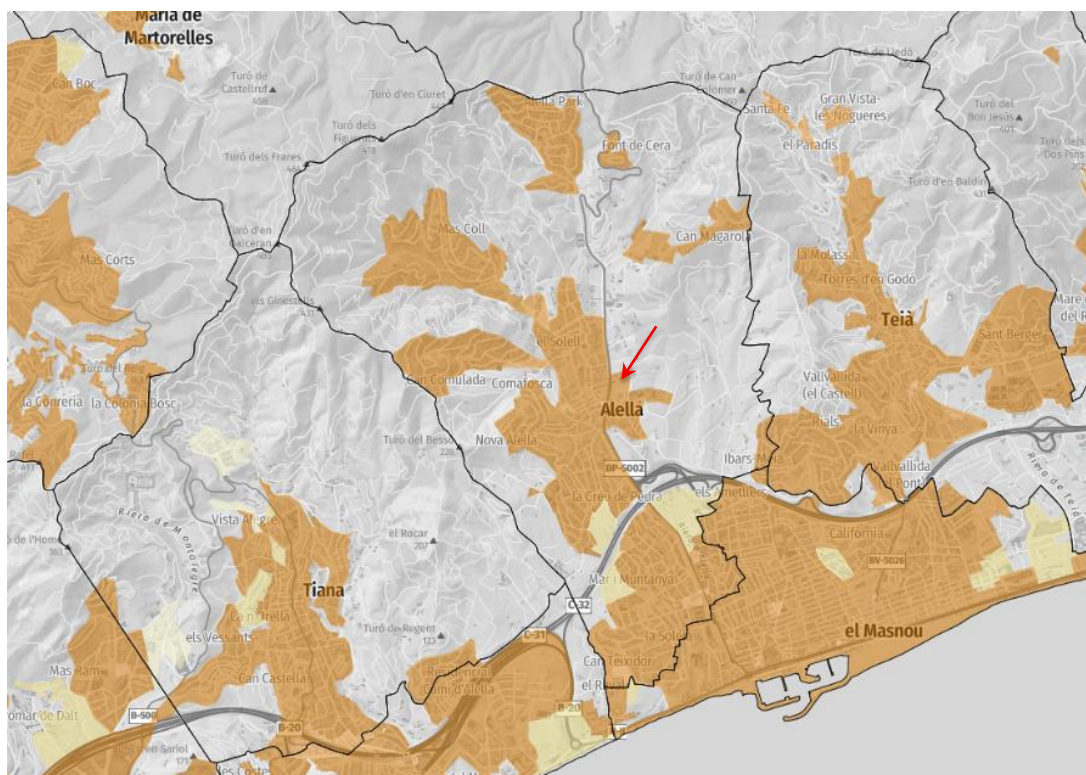


Figura 1.3. Classificació del sòl al municipi d'Alella i entorn. En marró sòl urbà i en groc urbanitzable. La resta és sòl no urbanitzable (SNU). La localització de l'àmbit de la MPPOUM s'indica amb una fletxa vermella.

Font: Hipermapa, amb cartografia del Mapa Urbanístic de Catalunya.

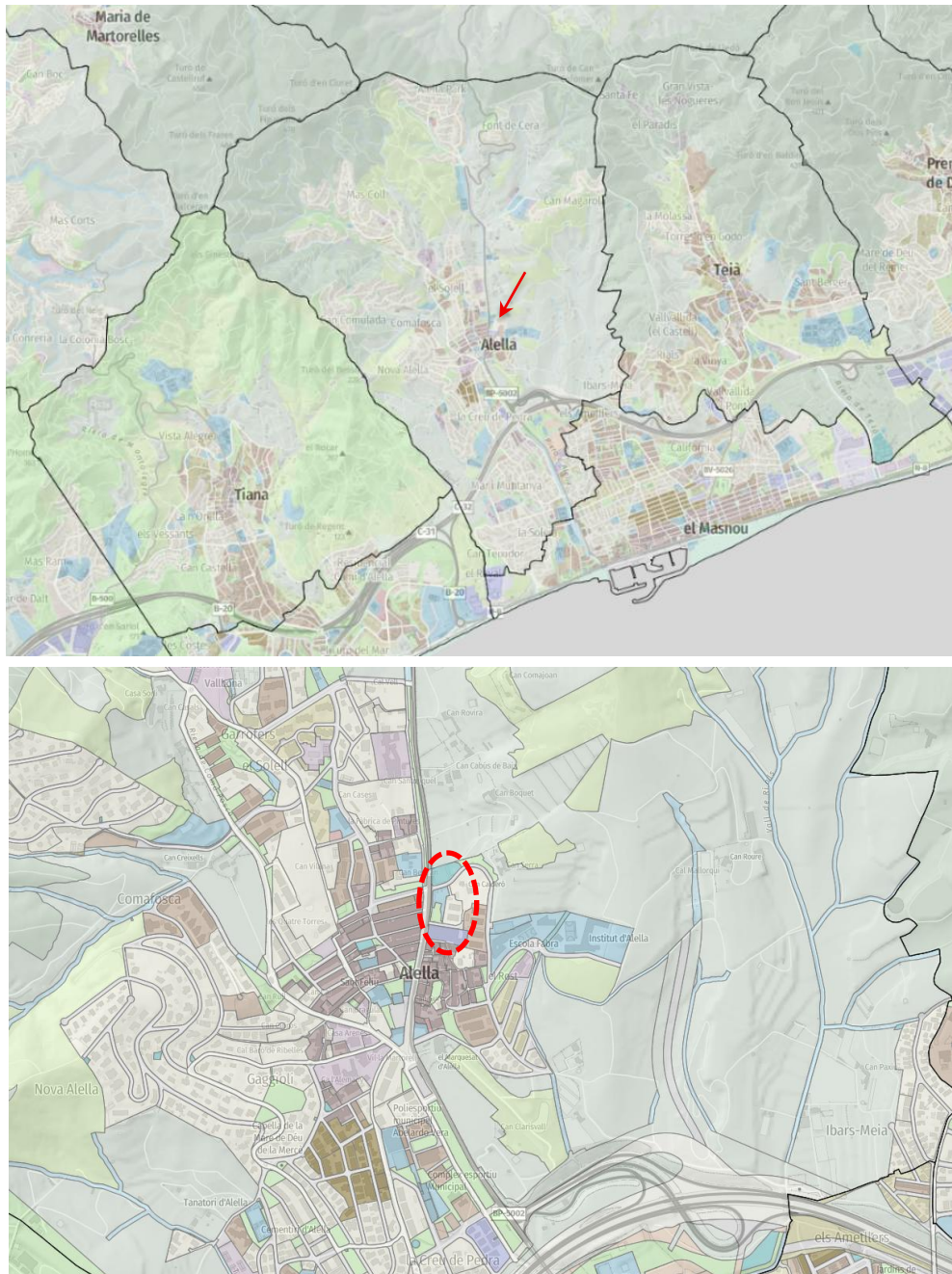


Figura 1.4. Qualificació del sòl a Alella i municipis veïns (a dalt) i detall de la zona més central del nucli urbà d'Alella, on incideix la modificació del POUM aquí avaluada (a baix). La localització de l'àmbit de la MPPPOUM s'indica amb una fletxa vermella en el plànol general i amb un oval al plànol de detall.

Font: Hipermapa, amb cartografia del Mapa Urbanístic de Catalunya.

L'àmbit de la MPPPOUM aquí avaluada es troba en sòl urbà consolidat, amb les qualificacions que es detallen més endavant (vegeu 3. *Característiques de la modificació puntual*). L'entorn de l'àmbit en sòl no urbanitzable (SNU), al nord i a l'est, es configura amb sòls qualificats d'agrícoles d'especial protecció (clau 22).

1.3. Usos del sòl

La doble figura següent mostra la darrera versió disponible del mapa de cobertes del sòl (ICGC, 2023) pel conjunt del municipi i un zoom a l'entorn de l'àmbit de la modificació puntual.



Figura 1.5. Usos del sòl. Imatge general (esquerra) i detall de la zona més central del nucli urbà, on incideix la modificació del POUM aquí avaluada. La localització de l'àmbit de la MPPOUM s'indica amb una fletxa vermella en el plànol general i amb un oval al plànol de detall.

Font: visor ICGC. Mapa de cobertes del sòl de Catalunya.

Les imatges revelen un mosaic territorial notable, amb una trama de sòl urbà més compacta en la zona central del terme municipal (nucli urbà, en fúcsia) i amb nombroses trames de teixits més laxes al nord i al sud (rosa clar), així com diverses zones verdes urbanes (verd fosc). L'àmbit de la MPPOUM està vinculat, justament, a aquesta zona més compacta del nucli urbà, a l'est.

Més enllà de les trames urbanes, els sòls agrícoles predominen a l'est del terme municipal: vinya (en marró) i conreus herbacis (groc), principalment. Pel que fa a les zones amb cobertes de vegetació natural, es concentren al nord del municipi – habitualment associades a zones amb relleus més pronunciats de la Serralada Litoral no ocupades per d'altres usos– i estan constituïdes essencialment per boscos d'aciculifolis (pinedes, en verd clar) i per matollars (gris).

2. RELACIÓ AMB ALTRES PLANS I PROGRAMES I CRITERIS DE PROTECCIÓ AMBIENTAL APLICABLES

2.1. Planejament territorial i urbanístic

A escala de planejament territorial, la MPPPOUM objecte del present informe, s'inscriu en l'àmbit del Pla territorial parcial (PTP) metropolità de Barcelona, aprovat el 2010, el qual engloba les diferents comarques metropolitanes.

El PTP reconeix la centralitat del nucli urbà al qual s'associa la MPPPOUM. Pel que fa al sistema d'espais oberts no estableix indicacions específiques, més enllà de reconèixer el paper de connector ecològic de la Serralada Litoral i la inclusió, com a sòl de protecció especial, dels espais inclosos al PEIN i en part de l'actual Xarxa Natura 2000 (vegeu 4.4. *Espais naturals*). En aquest context, no es constaten implicacions específiques sobre l'àmbit de la MPPPOUM.

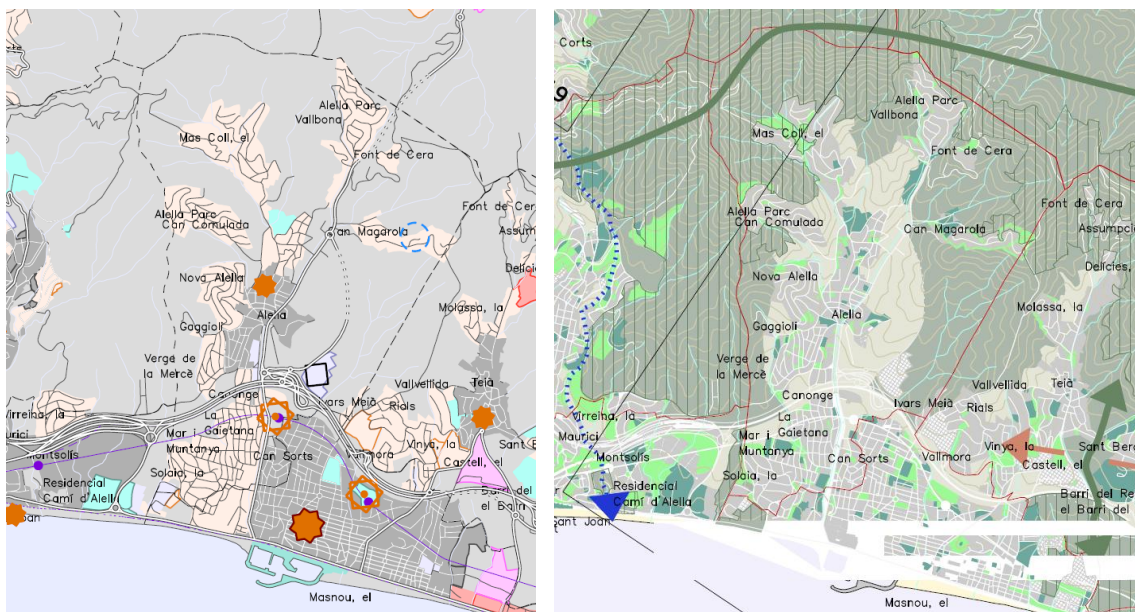


Figura 2.1. Estratègies del sistema urbà (esquerra) i sistema d'espais lliures (dreta) del municipi d'Alella i entorn d'acord amb el pla territorial parcial metropolità de Barcelona.

Font: Pla territorial metropolità de Barcelona.

Al seu torn, el POUM d'Alella –aprovat el 2014 i sotmès al tràmit preceptiu d'avaluació ambiental estratègica ordinària– és, justament, el planejament objecte de modificació per part de la MPPPOUM aquí avaluada. Cal remarcar que aquesta MPPPOUM –tal i com es detalla més endavant (vegeu 3. *Característiques bàsiques de la modificació puntual*)– no altera la classificació del sòl i incideix, únicament sobre sòl urbà, però sí modifica diversos aspectes de la seva qualificació i, per tant, dels usos associats.

Cal indicar també que el POUM d'Alella incorpora el corresponent Catàleg de patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental, en el qual s'inclou l'edifici de La Vinícola, com a bé cultural d'interès local (BCIL). En aquest cas, la MPPPOUM preveu, en la seva normativa, la modificació del fitxa del catàleg d'aquest bé protegit en el sentit, entre d'altres aspectes, d'excloure de la protecció integral l'anomenada "àrea renovada", situada a la zona sud-oest del conjunt, mantenint-se no obstant dins l'àmbit del BCIL.

Des de la perspectiva ambiental, el Catàleg esmentat incorpora fins a 41 arbres i arbredes, cap dels quals dins l'àmbit de la MPPOUM. L'element protegit més proper és una alineació de plataners a la banda oest de la carretera BP-5002, al nord-oest de l'àmbit (codi MED038).

2.2. Planejament sectorial ambiental

Des d'aquesta perspectiva, el principal referent a considerar correspon a dues figures de protecció d'espais naturals solapades: el PEIN (pla d'espais d'interès natural) de la Conreria-Sant Mateu-Céllecs i l'espai de la Xarxa Natura 2000 (XN2000) de les Serres del litoral septentrional (vegeu 4.4. *Espais naturals: PEIN i Xarxa Natura 2000*).

Si bé cada figura compta amb cartografia pròpia i al terme d'Alella no és coincident, a efectes pràctics –i d'acord amb l'article 16.4 de la Llei 12/1985 d'espais naturals, modificada per la llei 12/2006– els espais que es declarin XN2000 resten automàticament inclosos al PEIN (però no a l'inrevés).

A més, l'àmbit del PEIN es correspon amb el del Parc de la Serralada Litoral –parc integrat en la xarxa de parcs de la Diputació de Barcelona¹– i compta amb un Pla especial de protecció del medi natural i del paisatge.

El PEIN, aprovat pel decret 328/1992, té rang de pla territorial sectorial i, per tant, se situa per sobre del planejament urbanístic. Al seu torn, la XN2000 es configura a partir de la Directiva 92/43/CEE, modificada per la Directiva 97/62/CE, relativa a la conservació dels hàbitats naturals i de la fauna i la flora silvestres, coneguda també com a Directiva d'hàbitats. D'altra banda, el Pla especial del Parc de la Serralada Litoral –que afecta exclusivament l'àmbit cartografiat com a PEIN– té els efectes propis dels plans especials previstos a la normativa urbanística.

En qualsevol cas, cap d'aquestes figures està directament afectada per l'àmbit de la MPPOUM, si bé el límit de la cartografia de l'espai de la XN2000 –recentment ampliat per l'Acord de Govern GOV 120/2024– es troba força proper, per l'est, a l'àmbit de la MPPOUM.

D'acord amb la normativa associada a aquestes figures no hi ha cap determinació que comporti implicacions directes per àmbits situats fora de la delimitació d'aquests espais. Amb tot, als efectes de la XN2000, la Directiva 92/43 indica, en el seu article 6.3 –també incorporat a l'article 46.4 de la Llei estatal 42/2007 del patrimoni natural i la biodiversitat– el següent: *Qualsevol pla o projecte que, sense tenir relació directa amb la gestió del lloc o sense ser necessari per a aquesta, pugui afectar de forma apreciable als llocs esmentats, ja sigui individualment o en combinació amb altres plans i projectes, se sotmetrà a una adequada avaluació de les seves repercussions al lloc, tenint en compte els objectius de conservació del lloc esmentat. A la vista de les conclusions de l'avaluació de les repercussions al lloc i supeditat a allò disposat a l'apartat 4, les autoritats nacionals competents només es declararan d'acord amb aquest pla o projecte després d'haver-se assegurat que no causarà perjudici a la integritat del lloc a qüestió i, si escau, després d'haver-lo sotmès a informació pública.*

En aquest sentit, el present informe avalua, de forma expressa, si la MPPOUM pot tenir algun efecte sobre l'espai de la XN2000 proper.

¹ Cal remarcar que, tot i la denominació de "parc", aquest espai no és un "parc natural" a efectes normatius d'acord amb la Llei 12/1985 d'espais naturals. Per tant, no té la categoria d'espai natural de protecció especial que estableix la Llei indicada.

2.3. Ordenances i plans locals amb rellevància ambiental

De la revisió de les ordenances municipals s'identifiquen les següents com d'especial interès des de la perspectiva ambiental i d'aplicació a l'àmbit de la MPPOUM:

- Ordenança reguladora de la gestió de la recollida de residus sòlids urbans (rebuig i fracció orgànica residus municipals-FORM, 2005).
- Ordenança municipal d'arbrat, zones verdes i espais naturals (2007).
- Ordenança municipal sobre el soroll i les vibracions (2014). Cal considerar també el mapa de capacitat acústica del municipi, elaborat el 2009.
- Ordenança d'estalvi d'aigua (2024) i Ordenança municipal reguladora de les mesures aplicables a l'abastament d'aigua potable i als usos de l'aigua en situació de sequera (2024).

Respecte les disposicions d'aquestes ordenances, cal tenir en compte també l'Ordenança de convivència i espai públic d'Alella, aprovada el 2021, la qual incorpora una disposició que deroga alguns articles de les tres primeres ordenances indicades. En concret:

- Els articles 12, 19, 22, 23 i 24 de la de residus.
- Els articles 4, 11 i 20 de la d'arbrat i zones verdes.
- Es articles 14, 16, 17, 19 i 20 de la de sorolls i vibracions.

Més enllà de les ordenances, cal esmentar que el municipi disposa, entre molts altres, dels següents plans:

- Agenda 21 Local (aprovada el 2009).
- Document únic de protecció civil municipal (DUPROCIM, aprovat el 2023) i Pla municipal de prevenció d'incendis forestals 2024-2029.
- Pla de transició energètica 2022-2030. Cap a un 2050 amb zero emissions. Anteriorment ja disposava d'un Pla d'acció d'energia sostenible (aprovat el 2011).

Cal fer esment també de l'Estratègia de transició energètica i acció climàtica del Maresme (2021), on s'aborden tant aspectes vinculats a la mitigació com a l'adaptació als nous escenaris climàtics.

2.4. Normativa ambiental

2.4.1. Sostenibilitat en l'edificació

Un dels aspectes més destacats en aquest àmbit és l'estalvi i l'eficiència energètica, tractat extensament en la principal normativa de referència i que és d'obligat compliment: el Codi Tècnic de l'Edificació (CTE), aprovat mitjançant el Reial decret 314/2006 i posteriorment revisat en diverses ocasions.

El CTE constitueix el marc normatiu que estableix les exigències que han de complir els edificis en termes de seguretat i habitabilitat i també incorpora documents bàsics relatius a l'estalvi d'energia (DB HE), protecció envers el soroll (DB HR) i salubritat (DB HS). En

termes ambientals el més rellevant és el document relatiu a estalvi d'energia, actualitzat l'any 2019 mitjançant el Reial decret 732/2019.

En el context energètic, cal remarcar també:

- El Reial decret 390/2021 pel qual s'aprova el procediment bàsic per a la certificació de l'eficiència energètica dels edificis.
- La Directiva 2024/1275, encara no transposada a escala estatal, relativa a l'eficiència energètica dels edificis i que refon i substitueix la Directiva 2010/31/UE i la (UE) 2018/844 que la modificava. Entre molts altres aspectes, estableix que els nous edificis han de ser de zero emissions el 2030 (els públics ja el 2028).

A Catalunya també és d'aplicació el Decret 21/2006, modificat pel Decret 111/2009, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis, el qual manté la seva vigència en totes aquelles qüestions en que sigui més exigent que la darrera versió del CTE, com la protecció solar a les obertures de les façanes orientades a sud-oest ($\pm 90^\circ$). Aquest Decret estableix paràmetres d'ecoeficiència amb relació a l'aigua, l'energia, els materials i sistemes constructius i els residus.

2.4.2. Mobilitat

Els principals referents normatius amb relació a aquest àmbit són:

- Llei 9/2003 de mobilitat.
- Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

L'article 3 del Decret 344/2006 especifica els supòsits en els quals cal dur a terme un estudi d'avaluació de la mobilitat generada (EAMG).

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

a) Plans territorials sectorials relatius a equipaments o serveis.

b) Planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.

c) Planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats.

La MPPOUM aquí avaluada és una modificació de planejament urbanístic general de petita entitat, que no comporta cap canvi en la classificació del sòl (ja és urbà), per la qual cosa no s'ajusta als termes estrictes previstos en el Decret que comportarien l'obligació d'elaborar un EAMG.

2.4.3. Residus

La principal referència normativa és el Decret legislatiu 1/2009 pel qual s'aprova el text refós de la Llei reguladora dels residus.

Entre molts altres aspectes, aquesta normativa estableix que cal preveure *en els edificis d'habitatges i d'oficines, i en els comerços, els tallers i altres establiments emplaçats en*

medis urbans, d'espais i d'instal·lacions que facilitin la recollida selectiva dels residus i, en general, les operacions de gestió descrites per aquesta Llei. De manera anàloga, també cal preveure en la xarxa viària urbana i en els camins veïnals, els espais reservats suficients per a la col·locació de contenidors o altres equipaments necessaris per a optimitzar les operacions de recollida i transport dels residus.

2.4.4. Contaminació acústica

La contaminació acústica està regulada a escala catalana principalment per les tres normatives següents:

- Llei 16/2002 de protecció contra la contaminació acústica.
- Decret 245/2005 pel qual es fixen els criteris per a l'elaboració de mapes de capacitat acústica.
- Decret 176/2009 pel qual s'aprova el Reglament de la Llei 16/2002 i se n'adapten els annexos.

D'altra banda, com ja s'ha exposat (vegeu 2.3. *Ordenances i plans locals amb rellevància ambiental*), Alella disposa d'una Ordenança municipal sobre soroll i d'un mapa de capacitat acústica. A l'ordenança s'estableix la zonificació acústica del territori, així com els límits d'immissió d'acord amb els objectius de qualitat en tres períodes temporals –dia, vespre i nit–.

Amb tot, l'àmbit de la MPPOUM no resta inclòs en el mapa de capacitat acústica. Com a context, la zona urbana situada a l'oest, a l'altra banda de la Rambla Àngel Guimerà està considerada zona B1 (sensibilitat acústica moderada, en groc a la imatge), mentre que la zona situada al sud és zona A4 (sensibilitat acústica alta, en verd).

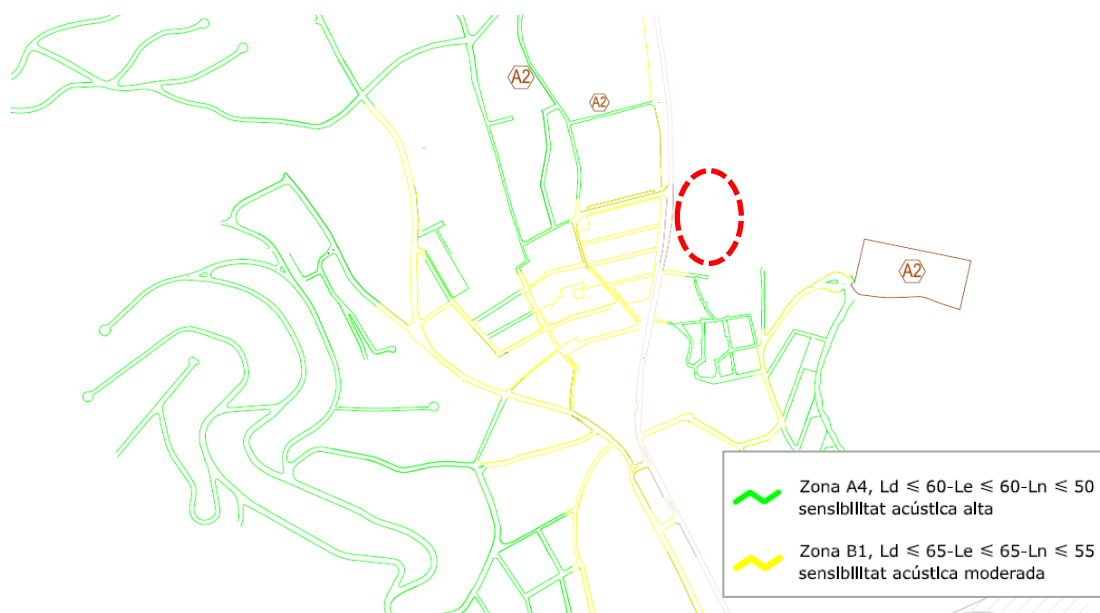


Figura 2.2 Mapa de capacitat acústica d'Alella a l'àmbit de la MPPOUM i entorn.

Font: Ajuntament d'Alella.

2.4.5. Contaminació lumínica

Pel que fa a la contaminació lumínica, els referents bàsics a considerar són:

- Llei 6/2001 d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn.
- Decret 190/2015 de desplegament de la Llei 6/2001.

El Decret 190/2015 exposa la zonificació del territori català en funció de quatre tipus de zones de protecció. Als efectes de la MPPPOUM, l'àmbit estricte de la MPPPOUM correspon a la zona E3 (protecció moderada), el SNU al nord a l'E2 (protecció alta) i l'espai XN2000 a l'E1, de màxima protecció.

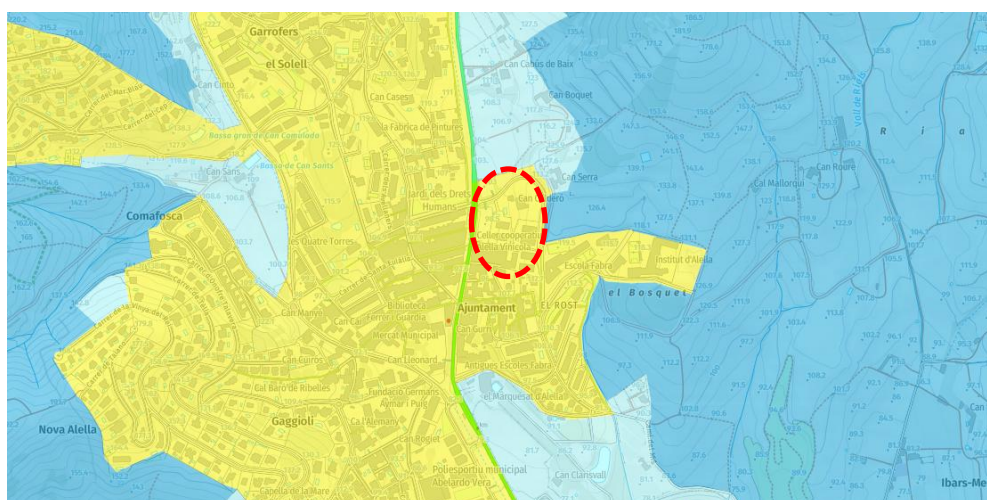


Figura 2.3 Mapa de protecció envers la contaminació lumínica a l'àmbit de la MPPPOUM i en el seu entorn.

Font: Hipermapa, a partir d'informació del DTHTE.

D'altra banda, el Decret també estableix les característiques que han de tenir les instal·lacions d'il·luminació exterior per tal de prevenir la contaminació lumínica i afavorir l'estalvi i aprofitament energètic.

3. CARACTERÍSTIQUES DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

3.1. Motivació

La modificació –promoguda per iniciativa de l'Ajuntament d'Alella– es justifica per la necessitat de preservar i posar en valor el conjunt arquitectònic de l'antiga cooperativa de La Vinícola, catalogat com a Bé Cultural d'Interès Local (BCIL), així com per garantir-ne la conservació i l'ús social. Amb el cessament de l'activitat productiva i del trasllat del celler Marfil, el manteniment d'aquest edifici de gran dimensió i valor patrimonial queda compromès si es manté la qualificació industrial vigent, atès que l'adaptació a usos productius o logístics resulta difícil tant per les característiques de l'edifici com per la seva ubicació dins d'un entorn urbà central i residencial. En aquest context, la proposta planteja transformar l'antiga zona industrial en un equipament sociocultural de titularitat i ús públic, considerant que aquesta és l'alternativa que millor garanteix la protecció, la conservació i la transmissió del patrimoni a les generacions futures.

A la vegada, la proposta busca assolir un equilibri territorial i econòmic que permeti fer viable aquesta transformació. Per això es planteja una ordenació que integra també l'àmbit de Can Calderó, on es preveu una intensificació moderada de l'ús residencial que contribueixi a compensar el cost d'adquisició de la finca per part de l'Ajuntament i a incrementar el parc d'habitatge, incloent-hi habitatge protegit. Aquesta operació permet, a més, millorar l'estructura urbana i la connectivitat de l'entorn, reforçar la dotació d'equipaments públics i generar un nou pol social i cultural al centre d'Alella, reforçant el paper històric i simbòlic de La Vinícola dins del municipi.

3.2. Àmbit de la modificació puntual del POUM

L'àmbit de la MPPPOUM està classificat com a sòl urbà consolidat. Comprèn un conjunt de sòls alineats amb la rambla Àngel Guimerà (tram urbà de la carretera BP-5002), amb una superfície de 8.526,53 m².



Figura 3.1. Àmbit de la modificació puntual.

Font: Modificació del POUM d'Alella a l'entorn de La Vinícola.

Dins l'àmbit de la modificació cal remarcar específicament la delimitació del polígon d'actuació urbanística PAU-20 –amb una superfície de 5.552,47 m²–, que incorpora, les dues peces següents, amb realitats ben diferenciades:

- La parcel·la ocupada per l'antiga cooperativa La Vinícola, de propietat privada, situada a la Rambla Àngel Guimerà.

Conjunt d'edificacions industrials històriques actualment sense pràcticament activitat productiva, per trasllat de l'activitat a una altra ubicació. Aquest conjunt està protegit com a BCIL, com s'ha indicat abans, i constitueix un element destacat del patrimoni arquitectònic del municipi.

- Un solar de titularitat municipal, a la zona de Can Calderó, situat a uns 100 metres al nord de l'anterior.

Sistema destinat actualment a aparcament públic en superfície i altres sistemes urbanístics, sense edificació, fet que permet plantejar la seva transformació parcial en sòl residencial en el marc de la nova ordenació.

3.3. Ordenació vigent i nova proposta d'ordenació

El planejament vigent, corresponent al POUM d'Allella aprovat l'any 2014, qualifica la parcel·la de La Vinícola com a zona industrial existent (clau 14a2). Aquesta qualificació respon a l'ús històric de l'edifici com a instal·lació vinculada a l'activitat de la cooperativa vinícola. Pel que fa al solar de Can Calderó, aquest està qualificat com a sistema de serveis tècnics.

El planejament vigent, per tant, no preveu en aquests espais ni usos d'equipament públic vinculats al conjunt patrimonial ni un desenvolupament residencial significatiu.

La modificació puntual planteja la transformació del conjunt de La Vinícola en un equipament públic destinat a usos socioculturals, tot garantint la preservació i posada en valor del patrimoni arquitectònic existent. Paral·lelament, es proposa una reorganització urbanística que millori la connectivitat i la integració urbana de l'àmbit.

Per assolir l'equilibri econòmic de l'operació es preveu la implantació d'habitatge en el solar de Can Calderó i en determinades parts de l'àmbit, incloent habitatge protegit. Aquesta nova ordenació es concreta en la delimitació d'un polígon d'actuació urbanística (PAU-20) i en la definició dels paràmetres bàsics d'edificació i usos.

La delimitació del PAU-20 permetrà gestionar conjuntament la reparcel·lació i l'execució de les determinacions urbanístiques en l'àmbit afectat. Dins aquest polígon es regularan les cessions de sòl, la implantació dels nous usos i la materialització de l'edificabilitat prevista. La resta de l'àmbit, que es manté en sòl urbà consolidat, s'executarà d'acord amb les determinacions del planejament modificat.



Figura 3.2. Comparativa entre l'ordenació vigent (esquerra) i la proposta de nova ordenació (dreta). La línia discontinua de punts delimita l'àmbit de la MPPUOM i els dos polígons amb perímetre discontinu vermell identifiquen l'àmbit específic del PAU-20.

Font: Modificació del POUM d'Alella a l'entorn de La Vinícola.

El detall dels canvis de qualificació urbanística que mostra la figura es concreta en:

- **La Vinícola** està qualificada com a zona industrial existent (zona 14a2 del gràfic de l'esquerra) i es proposa qualificar-la com a:
 - Equipament comunitari (clau 5 del gràfic de la dreta), corresponent a La Vinícola, que en virtut d'aquesta actuació esdevindrà de titularitat i ús públic.
 - Vialitat (clau 1) de connexió del passatge del Vi Marfil i passatge Montserrat que permetrà millorar la permeabilitat, continuïtat i connectivitat urbana.
 - Dues unitats de zona d'habitatge per a la construcció d'un màxim de 24 habitatges protegits, mitjançant la substitució de les instal·lacions i edificació no protegides pel Catàleg o incompatibles amb la proposta de zonificació. L'alçada de les edificacions serà de planta baixa més dues plantes pis, sense incrementar el volum dels edificis existents a substituir.
- **L'aparcament a Can Calderó** està qualificat avui com a serveis tècnics (clau 3 del gràfic de l'esquerra), amb un ús admès actual d'aparcament, i es proposa qualificar-lo com a:

- Zona d'habitatge plurifamiliar (11d), per a la construcció d'un màxim de 26 habitatges. L'alçada de les edificacions serà similar a la dels edificis de Can Calderó, de planta baixa més dues plantes pis i un àtic endarrerit.
- Espais lliures públics (4).
- Vialitat (1) i serveis tècnics (3).
- **Sòl urbà consolidat fora del PAU-20.** En aquesta peça que es troba entre els dos àmbits disjunts del PAU-20 es mantenen les qualificacions i superfícies vigents. Únicament es reordenen per generar dues peces –equipament i espai lliure– amb una geometria més homogènia.

La nova ordenació comporta una intensificació de l'ús residencial, fet que obliga a garantir reserves suficients de sistemes urbanístics (espais lliures i equipaments). En concret, genera un màxim de 50 habitatges –24 dels quals destinats a habitatge de protecció oficial (40% del sostre)–, amb 4.270,59 m² de sostre de nova implantació.

La taula següent mostra la comparativa entre l'ordenació vigent i la proposada.

Taula 3.1. Quadre comparatiu dels paràmetres d'ordenació vigents i proposats a l'àmbit de la MPPOUM.

Qualificació urbanística		POUM vigent		Modificació		Diferència	
		sup.		sup.		sup.	
Sistemes	clau urb.	m2s	%	m2s	%	m2s	%
Viani	1	515.53	6.05%	1,213.55	14.23%	698.02	8.19%
Aparcaments i serveis tècnics	3	2,387.05	28.00%	21.28	0.25%	-2,365.77	-27.75%
Espais lliures públics Can Calderó	4	952.79	11.17%	952.79	11.17%	-	0.00%
Espais lliures PAU La Vinícola		-	0.00%	666.76	7.82%	666.76	7.82%
Equipaments Can Calderó	5	1,505.74	17.66%	1,505.74	17.66%	-	0.00%
Equipaments PAU La Vinícola		-	0.00%	1,862.70	21.85%	1,862.70	21.85%
Subtotal Sistemes		5,361.11	62.88%	6,222.82	72.98%	861.71	10.11%
Zones	clau urb.	m2s	%	m2s	%	m2s	%
Industrial consolidada anterior PGO 1987	14a2	3,165.42	37.12%	-	0.00%	-3,165.42	-37.12%
Volumetria definida per a habitatge lliure	11d	-	0.00%	1,333.12	15.63%	1,333.12	15.63%
Volumetria definida - HPO gen.	11 hp-g	-	0.00%	614.74	7.21%	614.74	7.21%
Nucli antic. Edif. específica - HPO - esp.	10 hp-e	-	0.00%	355.85	4.17%	355.85	4.17%
Subtotal Zones		3,165.42	37.12%	2,303.71	27.02%	-861.71	-10.11%
TOTAL ÀMBIT MPPOUM		8,526.53	100.00%	8,526.53	100.00%	-	0.00%

Font: Modificació del POUM d'Alella a l'entorn de La Vinícola.

Finalment, les dues figures de la pàgina següent mostren el detall de la proposta del PAU-20 respecte les zones i unitats d'edificació, així com els sistemes de cessió. També indiquen la ubicació en planta i les seccions dels edificis proposats.

La proposta d'ordenació s'acompanya d'unes normes urbanístiques específiques, estructurades en unes disposicions generals (articles 1 a 5) i en la regulació del sòl urbà (articles 6 a 8).

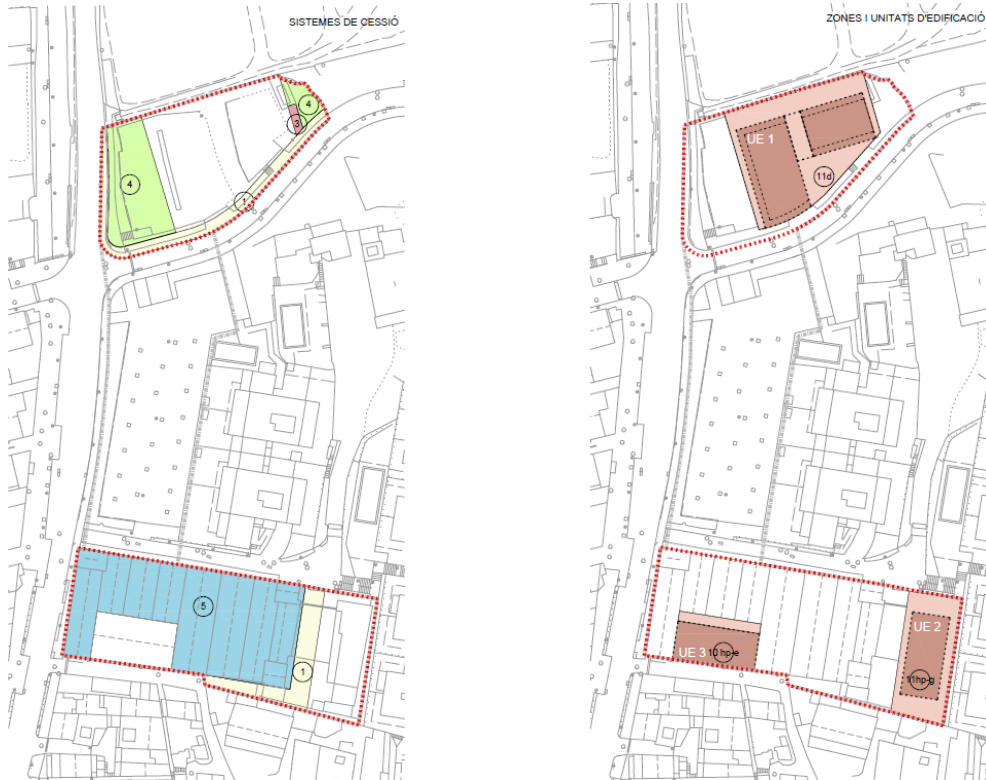


Figura 3.3. Detall de la proposta del PAU-20: sistemes de cessió (esquerra) i zones i unitats d'edificació (dreta).

Font: Modificació del POUM d'Alella a l'entorn de La Vinícola.



Figura 3.4. Planta i seccions de les condicions d'edificació.

Font: Modificació del POUM d'Alella a l'entorn de La Vinícola.

3.4. Execució del planejament

La proposta preveu que la transformació urbanística es dugui a terme mitjançant la delimitació del Polígon d'Actuació Urbanística PAU-20 "La Vinícola", que permetrà gestionar conjuntament la reparcel·lació i l'execució de les determinacions urbanístiques en l'àmbit afectat.

La MPPOUM incorpora les disposicions necessàries, documentació gràfica i el nivell de concreció adequat i suficient de les condicions de desenvolupament del PAU, per a permetre la seva execució directa sense necessitat de la tramitació i aprovació posterior d'un planejament derivat a aquests efectes. Per tant, a partir de l'aprovació definitiva de la MPPOUM es redactaran els corresponents projectes d'urbanització i de reparcel·lació.

La resta de l'àmbit fora del PAU-20, que es manté en sòl urbà consolidat, s'executarà d'acord amb les determinacions del planejament modificat.

4. DIAGNOSI D'ASPECTES AMBIENTALMENT RELLEVANTS DE L'ÀMBIT I ENTORN

4.1. Estat actual de l'àmbit

L'àmbit de la MPPPOUM es troba en sòl urbà, molt proper a la zona de màxima centralitat urbana d'Alella. De fet, l'inici sud de l'àmbit se situa a menys de 150 metres de l'Ajuntament del municipi.

La MPPPOUM abasta una superfície de 0,85 hectàrees, ubicades a l'est de la rambla Àngel Guimerà (tram urbà de la carretera BP-5002), que ja tenen diversos usos en l'actualitat. En concret, de sud a nord:

- La Vinícola: celler cooperatiu, declarat BCIL i en l'actualitat pràcticament sense ús per trasllat de l'activitat a una altra ubicació. L'edifici principal, resta separat de la resta de l'àmbit pel passatge del Vi Marfil.
- Major part de la resta de l'àmbit: dues zones d'aparcament lliure en superfície ben condicionades (terreny aplanat, si bé no asfaltades), amb presència d'il·luminació, i vegetació ornamental (arbrat i parterres). Les dues zones –amb capacitat orientativa de 80 i 55 places, respectivament–, estan separades pel carrer Miquel de Calderó, un carrer amb doble sentit fins a l'accés superior de l'aparcament nord i de sentit ascendent (direcció est) més enllà d'aquest punt. Presenta vorera en un sol costat, el sud. La bossa d'aparcament situada al mig compta amb un únic punt d'accés pels vehicles, mentre que la situada més al nord en presenta dos, que permeten accedir a dos nivells separats, situats a cotes diferents.

L'arbrat present en aquestes zones està format per tipuanes (*Tipuana tipu*) i algun lledoner (*Celtis australis*) a la banda de la vorera del carrer Miquel de Calderó (en consonància amb l'arbrat d'alineació plantat en aquest vial). També existeixen parterres perimetrals amb vegetació herbàcia i arbustiva ornamental força diversa: s'han identificat un mínim d'una vintena d'espècies, majoritàriament no autòctones, entre les quals *Abelia x grandiflora*, *Echium candicans*, *Gazania rigens*, *Grevillea rosmarinifolia*, *Lantana montevidensis*, *Lavandula dentata*, *Oenothera lindheimeri*, *Phlomis purpurea* i *Salvia spp.*

- Al nord-est de l'àmbit, apareix també una petita peça que incorpora una instal·lació de servei tècnic (estació transformadora), envoltada per una tanca de fusta, a l'entorn de la qual hi ha vegetació poc o molt natural, essencialment de tipus herbaci ruderal.

L'entorn de l'àmbit pel sud i per l'oest és la trama urbana. Per l'est, també hi ha trama urbana –amb tres blocs dobles d'edificis de tipologia homogènia– tant en el cas de La Vinícola com de bona part de la zona d'aparcament intermèdia (la resta correspon a la masia de Can Calderó, que també és sòl urbà).

Només pel nord, l'àmbit de la MPPPOUM limita amb el sòl no urbanitzable (conreus de vinya), del qual resta separat per una rasa de desguàs encaixada entre un doble muret, tal i com s'exposa més endavant, junt amb la descripció de la vegetació natural o seminatural present, que es concentra en aquest extrem nord (i nord-est).

Cal destacar l'existència, a l'entorn de l'àmbit, de tres masies catalogades: Can Calderó, Can Serra i Can Boquet (vegeu 4.7. *Béns patrimonials catalogats*).

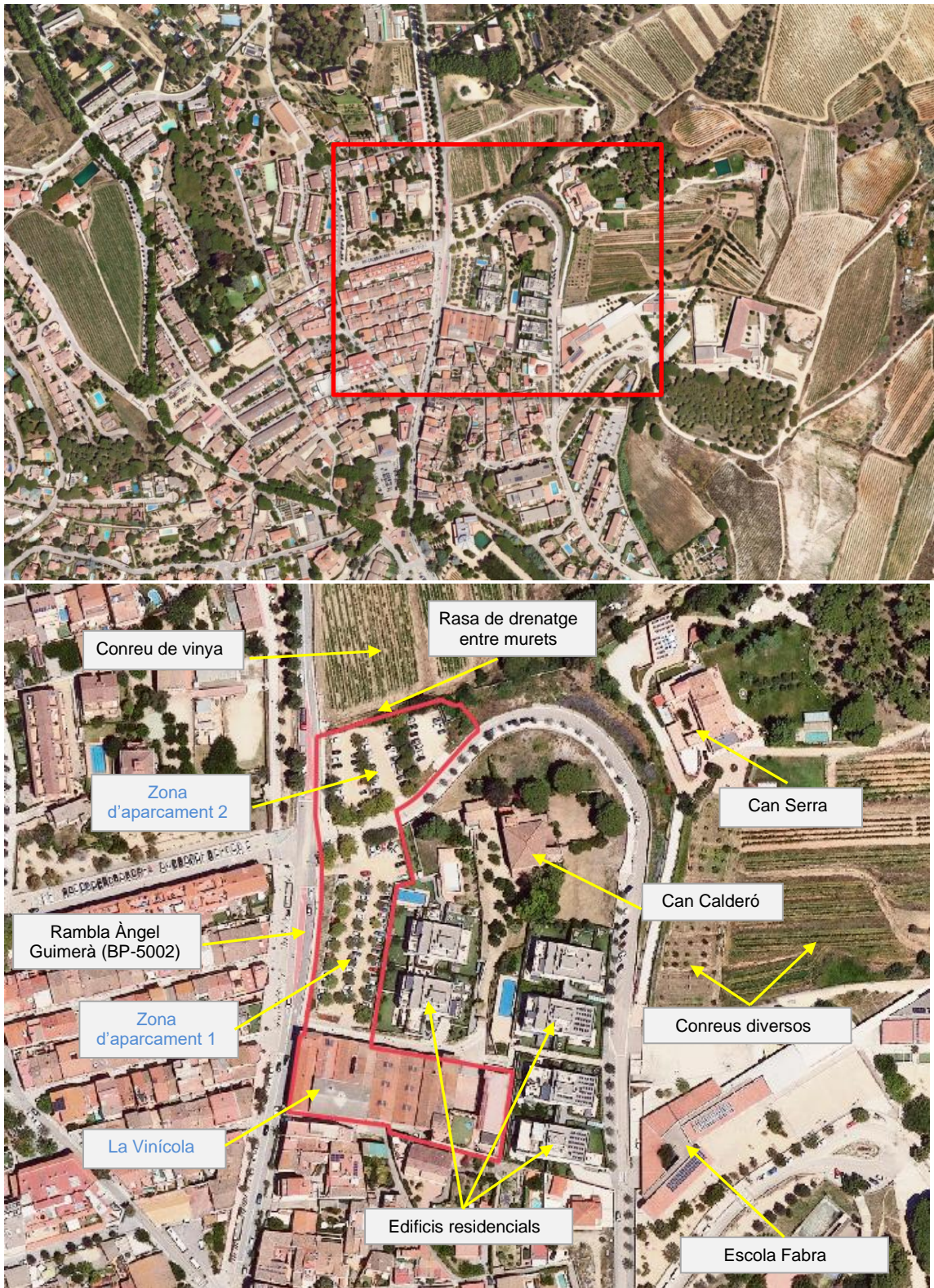


Figura 4.1 Ortoimatge de detall de l'àmbit de la MPPUOM i entorn, amb identificació dels elements més rellevants. En text blau s'identifiquen els espais que formen part de l'àmbit de la MPPUOM.

Font: elaboració pròpia sobre ortoimatge de l'ICGC.



Figura 4.2. Imatges representatives de l'estat actual de l'àmbit. De dalt a baix, les imatges mostren els tres subàmbits de la MPPPOUM: La Vinícola, la zona d'aparcament intermèdia i la zona d'aparcament situada més al nord, al límit amb el SNU.

Font: ERF-Wattega.

Com s'ha indicat, el límit nord de la MPPPOUM confronta amb sòls agrícoles on es conrea vinya –dels quals queda separat per un doble muret de pedra o mota de terra d'alçada variable respecte la cota del terreny (entre 0,7 i 2 metres, aproximadament) entre el qual discorre una rasa per al desguàs d'aigua², amb presència d'una vegetació heterogènia. L'amplada d'aquesta rasa entre els murets és d'uns 2,5 metres, als quals cal afegir uns 3,5 metres de la vora del conreu fins les primeres vinyes plantades. En conjunt, doncs, la distància entre el límit de l'àmbit i les primeres vinyes és d'uns 6 metres.

En aquest subàmbit nord de l'àmbit i els seu entorn immediat es localitza una certa diversitat d'espècies de flora, on es barregen espècies pròpies d'hàbitats naturals o

² Aquesta rasa acaba, en la cota més baixa, amb una obra de fàbrica, que connecta amb el tram soterrat de la riera de Coma Clara.

seminatural, amb d'altres ornamentals i/o subespontànies. El treball de camp realitzat el 31 de març de 2026 ha permès identificar, sense cap ànim d'exhaustivitat, prop d'una quarantena d'espècies, que permeten caracteritzar aquesta vegetació com espècies comunes de la terra baixa mediterrània, pròpies d'ambients ruderals i arvenses, entre les quals apareixen algunes espècies exòtiques ornamentals. Tot i pertànyer a aquesta última categoria, cal destacar la presència d'un exemplar de braquiquíton (*Brachychiton populneus*) de bon port i àmplia capçada. Cal indicar també l'existència d'altres espècies ornamentals amb potencial invasor, en particular: pitòspor (*Pittosporum tobira*, port arbustiu), lligabosc japonès (*Lonicera japonica*, enfiladissa) i morera de paper (*Broussonetia papyrifera*, que aquí no passa d'arbret d'escàs port).

Entre la flora ruderal i arvense observada es poden esmentar, a títol d'exemple, espècies com: *Borago officinalis*, *Convolvulus althaeoides*, *Echium vulgare*, *Erodium malacoides*, *Fumaria officinalis*, *Galactites tomentosa*, *Geranium molle*, *Lathyrus clymenum*, *Lobularia marítima*, *Mercurialis annua*, *Senecio vulgaris* i *Sonchus tenerrimus*. També abunden la *Parietaria judaica* i l'heura (*Hedera helix*), associades als murets de pedra.



Figura 4.3. Imatges il·lustratives de l'estat actual de l'àmbit pel que fa a les plantacions ornamentals (a dalt), de les comunitats vegetals al límit nord de l'àmbit (al mig, a l'esquerra l'exemplar de braquiquíton) i de les presents a la rasa entre murets (a baix). La darrera imatge permet observar el conreu de vinya situat més enllà de la rasa.

Font: ERF-Wattega.

4.2. Medi físic: orografia i relació amb xarxa fluvial

Atès que l'àmbit s'inscriu en un sòl urbà essencialment transformat, aquest aspecte adquireix poca rellevància als efectes del present informe.

Les úniques qüestions a destacar són:

- L'existència d'un increment progressiu de cota en sentit sud-nord i, sobretot, en sentit oest-est, que es fa especialment evident en la zona d'aparcament situada més al nord, la qual està concebuda a dos nivells. En aquesta zona es passa de la cota 102 a l'alçada de la rambla Àngel Guimerà a una cota de 128 a l'alçada de Can Serra. Al seu torn, en sentit nord-est, Can Boquet es troba a la cota 130, aproximadament.

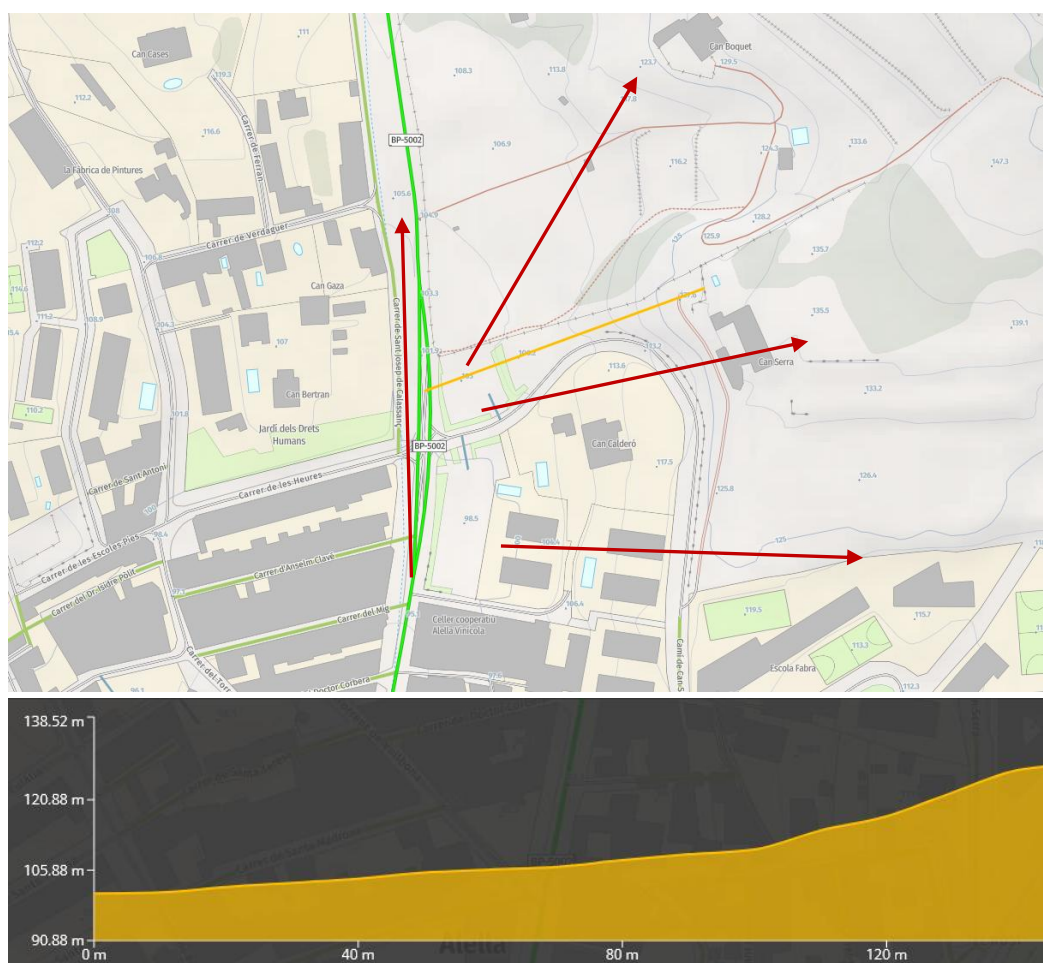


Figura 4.4. Topogràfic que mostra les cotes a l'àmbit de la MPPOUM i entorn. Les fletxes vermelles mostren els diferents sentits de l'increment de cota. El perfil longitudinal es correspon amb la secció de la línia taronja. El desnivel s'accentua, ja fora de l'àmbit de la MPPOUM.

Font: elaboració pròpia sobre mapa base de l'ICGC. El perfil longitudinal s'ha generat amb l'Hipermapa.

- L'àmbit no presenta implicacions amb relació a la xarxa fluvial, atès que la riera de Coma Clara –que forma aigües avall la riera d'Alella a partir de la confluència amb la riera de Coma Fosca– està soterrada en aquest tram urbà, tot resseguint la traça de la rambla Àngel Guimerà.

4.3. Medi biòtic: hàbitats naturals i seminatural i valors preexistents

4.3.1. Hàbitats de Catalunya i hàbitats d'interès comunitari

Per definició, la cartografia d'hàbitats abasta només el sòl no urbanitzable i, per tant, només categoritza l'entorn de l'àmbit, no el propi àmbit de la MPPOUM.

En concret, la cartografia dels hàbitats terrestres de Catalunya evidencia la presència de dos tipus d'hàbitats naturals a l'entorn:

- Pinedes de pi pinyer (*Pinus pinea*), sovint amb sotabosc de brolles o de bosquines acidòfiles, de la terra baixa catalana (codi CORINE 42.8315). Hàbitat amb grau d'amenaça 1 (el mínim, respecte 4 que representa el màxim) i valor global d'interès 4 (baix, respecte 10 que representa el màxim).
- Prats (i altres formacions herbàcies) basòfils, secs, de terra baixa i de la muntanya mitjana (codi CORINE 34.634). Presenta el mateix grau d'amenaça i valor general d'interès que la comunitat vegetal precedent. En aquest cas, però, es troba molt més allunyat de l'àmbit de la MPPOUM.

Com a hàbitats seminatural –sense assignació de grau d'amenaça ni de valor global d'interès–, dins la categoria d'àrees agrícoles, consten les següents tipologies:

- Vinyes en cordó (codi CORINE 83.212).
- Conreus herbacis extensius de secà, de terra baixa (codi CORINE 82.32+).
- Comunitats ruderals de terra baixa (codi CORINE 87.21+).
- Conreus abandonats (codi CORINE 87.1).

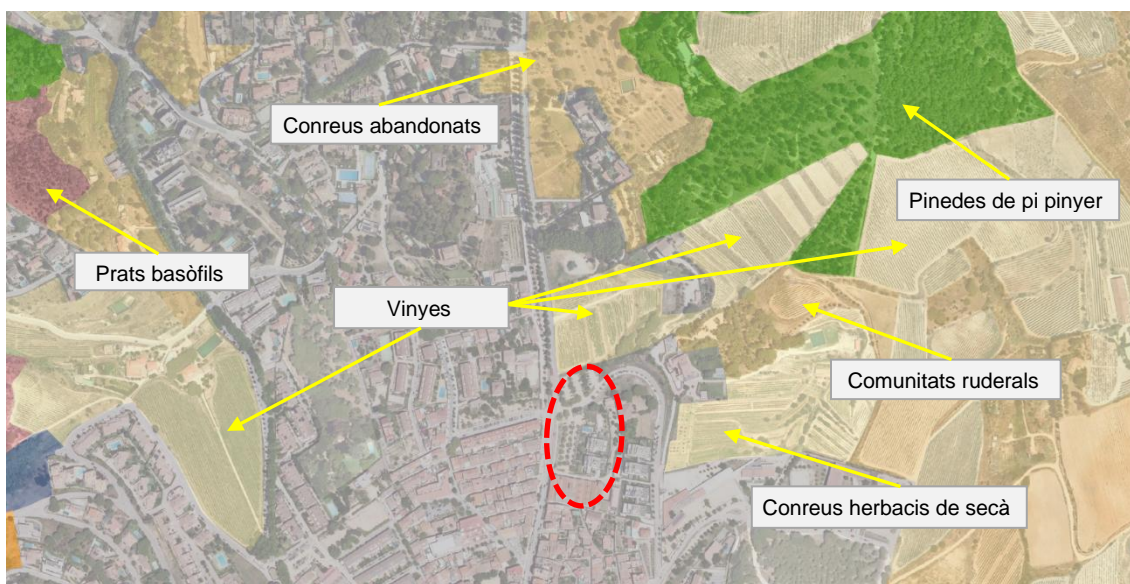


Figura 4.5. Hàbitats terrestres de Catalunya.

Font: Hipermapa, amb cartografia del DTHTE.

Pel que fa als hàbitats d'interès comunitari (HIC), l'únic present a l'entorn és el de les pinedes mediterrànies (codi 9540), que està considerat com a no prioritari. La cartografia d'aquest hàbitat es correspon amb la indicada anteriorment amb la denominació de pinedes de pi pinyer.

4.3.2. Biodiversitat

La informació disponible a partir del Banc de dades de biodiversitat de Catalunya, amb dades vinculades a quadrícules de 10 km², no resulta útil en aquest cas per ser molt poc representativa de l'escala de treball tant específica i acotada de l'àmbit.

En un entorn relativament proper a l'àmbit de la MPPPOUM (o prou homogeni en relació als hàbitats i/o la cota) com per assimilar les dades, tampoc s'ha identificat cap punt de seguiment estandarditzat en biodiversitat, com els dels programes de seguiment dels ocells comuns de Catalunya (SOCC) o del *Catalan Butterfly Monitoring Scheme* (CBMS). El punt més propers d'aquests programes es troben a la urbanització Alella Park (pel SOCC) i a Sant Mateu (pel CBMS, entre Premià i Teià, a la cota 400).

En aquest context, com a alternativa per compilar informació sobre biodiversitat s'ha emprat la informació de les cites del portal Ornitho.cat dels darrers 5 anys (des de l'1 de gener de 2021 fins al 9 de març de 2026, data de la consulta) pels grups més representatius, en particular l'avifauna. L'àmbit seleccionat per la consulta de les dades es mostra a la figura següent.



Figura 4.6. Àmbit seleccionat per les cites del portal Ornitho.cat.

Font: elaboració pròpia a partir d'Ornitho.cat.

En el cas de l'avifauna consten més de 900 observacions durant el període considerat, de manera que per aquest grup es poden ressenyar les dades més representatives. Per la resta, el nombre de registres és molt baix (inferior a 10 per cada grup) i, per tant, aporten un valor molt més limitat, tot i que no deixen d'indicar-se a falta d'altra informació més detallada.

En síntesi, les dades compilades pels diferents grups són les següents:

- Lepidòpters ropalòcers (papallones diürnes). Només consten 5 cites de 4 espècies de l'abril i maig de 2021, per tant molt poc representatives. En tot cas, les espècies citades són la margenera comuna (*Lasiommata megera*), la saltabardisses cintada (*Pyronia bathseba*), l'atalanta (*Vanessa atalanta*) i la barrinadora del gerani (*Cacyreus marshalli*). Es tracta d'espècies comunes, la darrera de les quals exòtica i plaga dels geranis ornamentals.

A banda d'aquestes espècies, és segur que la riquesa lepidopterològica de la zona és molt més elevada, si bé constituïda essencialment per espècies comunes a la terra baixa mediterrània.

- Amfibis. Tres cites (una del 2022 i dues del 2025) de tòtil (*Alytes obstetricans*), espècie protegida a Catalunya (com la majoria d'amfibis), si bé no està inclosa al Catàleg de fauna amenaçada d'acord amb el Decret 172/2022 del Catàleg de fauna salvatge autòctona amenaçada i de mesures de protecció i de conservació de la fauna salvatge autòctona protegida.
- Rèptils. Dues cites de 2025, una de sargantana iberoprovençal (*Podarcis liolepis*) i l'altra de sargantana cuallarga (*Psammotromus algirus*), espècies comunes a la terra baixa mediterrània, la primera força antropòfila. Les dues presenten el mateix estatus de protecció que el tòtil indicat en el punt anterior. És altament probable també la presència del dragó comú (*Tarentola mauritanica*).
- Mamífers. Dues cites, una d'eriçó atropellat (erinaceid indeterminat, possiblement *Erinaceus europaeus*), el 2021 i l'altra de conill (*Oryctolagus cuniculus*) el 2022. Més enllà d'aquestes espècies citades és segur que en aquest entorn es troben diverses espècies de rosegadors i, de manera més o menys recurrent, el senglar (*Sus scrofa*) i, eventualment, la guineu (*Vulpes vulpes*).
- Avifauna. S'han citat 69 espècies, de les quals només 2 apareixen al Catàleg de fauna amenaçada –el mussol comú (*Athene noctua*) i la cotxa cua-roja (*Phoenicurus phoenicurus*), amb la categoria de vulnerables–. 44 espècies més consten com a protegides, però no incloses al Catàleg de fauna amenaçada. I les 23 restants no consten al Decret 172/2022.

Les espècies citades amb més freqüència –més de 25 observacions durant el període considerat– són molt comunes. Per nombre d'observacions són les següents: gafarró (*Serinus serinus*), garsa (*Pica pica*), tallarol capnegre (*Curruca melanocephala*), cotxa fumada (*Phoenicurus ochruros*), tudó (*Columba palumbus*), pinsà (*Fringilla coelebs*), pardal comú (*Passer domesticus*), cuereta blanca (*Motacilla alba*), tórtora turca (*Streptopelia decaocto*), passerell (*Linaria cannabina*), gratapalles (*Emberiza cirulus*) i pit-roig (*Erithacus rubecula*).

De les dues espècies que consten com a vulnerables, la cotxa cua-roja només presenta una observació, mentre que el mussol una dotzena.

El detall de totes les espècies d'avifauna citades es mostra a la taula següent, especificant per cadascuna el seu estatus d'acord amb el Decret 172/2022.

Taula 4.1. Espècies d'avifauna, ordenades pel nombre d'observacions, citades a l'entorn de l'àmbit de la MPPOUM entre l'1 de gener de 2021 i el 9 de març de 2026 i estatus d'acord amb el Decret 172/2022 . Les dues espècies que s'indiquen com a Annex I del Decret 172/2022 tenen la consideració de vulnerables, mentre que les indicades com a Annex II estan protegides de manera general, però no estan incloses al Catàleg de fauna amenaçada.

Nom comú	Nom científic	Observacions	Nidificació	Decret 172/2022
Gafarró	<i>Serinus serinus</i>	86	possible	Annex II
Garsa	<i>Pica pica</i>	64	possible	
Tallarol capnegre	<i>Curruca melanocephala</i>	60	probable	Annex II
Cotxa fumada	<i>Phoenicurus ochruros</i>	55	possible	Annex II
Tudó	<i>Columba palumbus</i>	53	possible	
Pinsà comú	<i>Fringilla coelebs</i>	45		
Pardal comú	<i>Passer domesticus</i>	37	possible	
Cuereta blanca	<i>Motacilla alba</i>	36	possible	Annex II
Tórtora turca	<i>Streptopelia decaocto</i>	36	probable	
Passerell	<i>Linaria cannabina</i>	33		
Gratapalles	<i>Emberiza cirius</i>	32	possible	Annex II
Pit-roig	<i>Erithacus rubecula</i>	27		Annex II
Cadenera	<i>Carduelis carduelis</i>	24	possible	
Merla comuna	<i>Turdus merula</i>	21	possible	
Mallerenga carbonera	<i>Parus major</i>	18	probable	Annex II
Mosquiter comú	<i>Phylloscopus collybita</i>	18		Annex II
Oreneta cuablanca	<i>Delichon urbicum</i>	16	segura	Annex II
Mallerenga blava	<i>Cyanistes caeruleus</i>	15	possible	Annex II
Gavià argentat	<i>Larus michahellis</i>	15	probable	
Titella	<i>Anthus pratensis</i>	14		Annex II
Xoriguer (comú)	<i>Falco tinnunculus</i>	14	possible	Annex II
Mussol comú	<i>Athene noctua</i>	12	probable	Annex I. Vuln.
Verdum	<i>Chloris chloris</i>	11	possible	
Picot verd	<i>Picus sharpei</i>	11	possible	Annex II
Puput	<i>Upupa epops</i>	11	possible	Annex II
Cotorreta pitgrisa	<i>Myiopsitta monachus</i>	10	segura	
Estornell comú	<i>Sturnus vulgaris</i>	10		
Gaig	<i>Garrulus glandarius</i>	9	segura	
Estornell negre / comú	<i>Sturnus unicolor / vulgaris</i>	9	possible	
Trist	<i>Cisticola juncidis</i>	8	possible	Annex II
Oreneta vulgar	<i>Hirundo rustica</i>	8	segura	Annex II
Ballester	<i>Tachymartus melba</i>	8	possible	Annex II
Falciot negre	<i>Apus apus</i>	7	segura	Annex II
Aligot (comú)	<i>Buteo buteo</i>	6		Annex II
Bec de coral del Senegal	<i>Estrilda astrild</i>	6		
Mallerenga emplomallada	<i>Lophophanes cristatus</i>	6	possible	Annex II
Bitxac comú	<i>Saxicola rubicola</i>	6		Annex II
Colom domèstic	<i>Columba livia f. domestica</i>	5	possible	
Tallareta cuallarga	<i>Curruca undata</i>	5		Annex II
Cotoliu	<i>Lullula arborea</i>	5		Annex II

Nom comú	Nom científic	Observacions	Nidificació	Decret 172/2022
Cotorra de Kramer	<i>Psittacula krameri</i>	5	possible	
Colom	<i>Columba livia</i>	4		
Picot garser gros	<i>Dendrocopos major</i>	4		Annex II
Pardal xarrec	<i>Passer montanus</i>	4		
Mallerenga petita	<i>Periparus ater</i>	4	possible	Annex II
Piula dels arbres	<i>Anthus trivialis</i>	3		Annex II
Mosquiter de passa	<i>Phylloscopus trochilus</i>	3		Annex II
Esparver (vulgar)	<i>Accipiter nisus</i>	2		Annex II
Siboc	<i>Caprimulgus ruficollis</i>	2	possible	Annex II
Oreneta cua-rogenca	<i>Cecropis rufula</i>	2		Annex II
Raspinell comú	<i>Certhia brachydactyla</i>	2		Annex II
Sit negre	<i>Emberiza cia</i>	2		Annex II
Rossinyol	<i>Luscinia megarhynchos</i>	2	possible	Annex II
Abellerol	<i>Merops apiaster</i>	2		Annex II
Cuereta groga	<i>Motacilla flava</i>	2		Annex II
Pardal de bardissa	<i>Prunella modularis</i>	2		Annex II
Roquerol	<i>Ptyonoprogne rupestris</i>	2		Annex II
Griva comuna	<i>Turdus viscivorus</i>	2	possible	
Mallerenga cuallarga	<i>Aegithalos caudatus</i>	1		Annex II
Perdiu roja	<i>Alectoris rufa</i>	1		
Arpella (vulgar)	<i>Circus aeruginosus</i>	1		Annex II
Cucut	<i>Cuculus canorus</i>	1		Annex II
Falcó mostatxut	<i>Falco subbuteo</i>	1		Annex II
Cuereta blanca	<i>Motacilla alba alba</i>	1		Annex II
Còllit gris	<i>Oenanthe oenanthe</i>	1		Annex II
Cotxa cua-roja	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	1		Annex I. Vuln.
Tórtora comuna	<i>Streptopelia turtur</i>	1		
Estornell negre	<i>Sturnus unicolor</i>	1		
Tallarol de casquet	<i>Sylvia atricapilla</i>	1		Annex II

Font: elaboració pròpia a partir d'Ornitho.cat

Els hàbitats presents al nord i a l'est de la MPPOUM són essencialment agrícoles, per la qual cosa, la biodiversitat que presenten està associada a aquest tipus d'ambients, incloent també espècies característiques dels espais urbanitzats adjacents. L'absència de zones humides o espais fluvials en l'entorn de l'àmbit de la MPPOUM exclou la presència d'espècies pròpies d'aquests ambients.

En síntesi, d'acord amb la informació compilada, així com de les observacions puntuals *in situ* fetes el dia del treball de camp es conclou el predomini d'espècies comunes, pròpies d'ambients periurbans i agrícoles. Cap de les espècies indicades en aquest apartat – tampoc el mussol ni la cotxa cua-roja – formen part d'objectius específics de gestió de l'espai XN2000 de les Serres del litoral septentrional ni es considera que s'hagi de veure afectada negativament, de manera específica, per la transformació de l'àmbit de la MPPOUM. Més encara perquè es tracta d'un àmbit ja antropitzat en l'actualitat.



Figura 4.8. Relació de l'àmbit de la MPPOUM amb l'espai de la XN2000 (en verd). La màscara en marró clar mostra el sòl urbà i evidencia que existeix una zona tampó de sòl urbà entre la MPPOUM i la XN2000.

Font: elaboració pròpia a partir de l'Hipermapa, amb cartografia del DTHTE i amb la documentació de la MPPOUM..

Cal remarcar que la delimitació de l'espai XN2000 s'ha revisat recentment, tot ampliant la seva extensió, mitjançant l'acord de Govern GOV/120/2024. Al terme d'Alella s'ha incorporat força superfície, a expenses de SNU, tot estenent els elements centrals de l'espai situats a cotes més elevades cap a les trames urbanes del municipi. Un d'aquests punts d'acostament és, justament, proper a l'àmbit de la MPPOUM en sòl urbà.

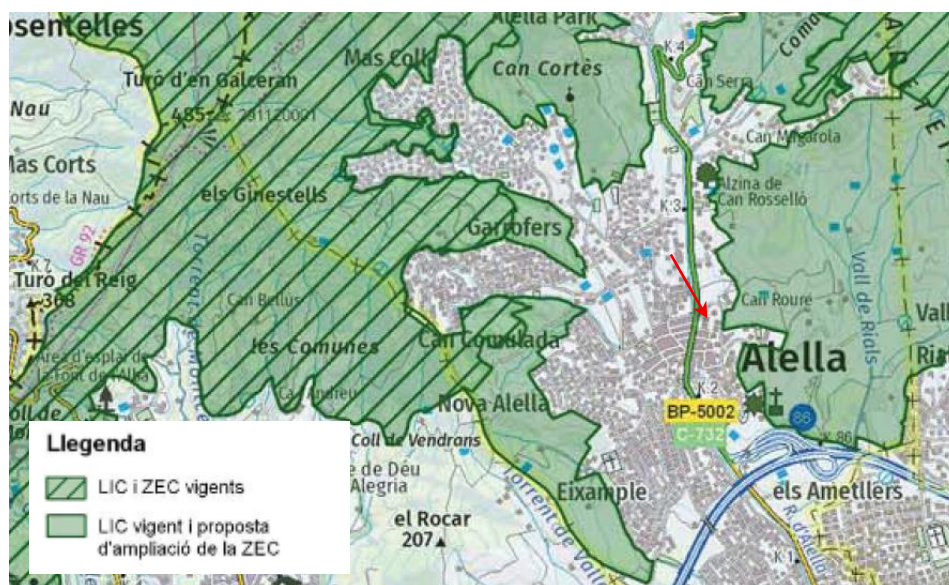


Figura 4.9. Delimitació de l'espai de la XN2000 Serres del litoral septentrional a l'entorn de les trames urbanes d'Alella. La zona verda sense trama correspon a l'ampliació de 2024.

Font: Acord de Govern GOV/120/2024 pel qual s'aprova la modificació de la delimitació de la zona d'especial conservació (ZEC) Serres del litoral septentrional.



Figura 4.11. Índex de connectivitat terrestre general a escala municipal (a dalt) i a l'entorn de l'àmbit de la MPPUAM. Els colors marrons indiquen molt baixa capacitat connectora i els grocs mitjana. Com és lògic, les zones ja urbanitzades (incloses les de l'àmbit de la MPPUAM) presenten una capacitat connectora pràcticament nul·la.

Font: Hipermapa, a partir de cartografia del DTHT.

4.6. Valors paisatgístics

Alella forma part de la unitat de paisatge “Baix Maresme”, just al sud de la denominada “Serra de Marina”.

Entre els trets distintius d'aquesta unitat s'indiquen els relleus planers de la franja litoral i els ondulats del piemont de la Serralada Litoral –aquests darrers són en els que s'inscriu l'àmbit de la MPPPOUM–, amb predomini de teixits urbans i infraestructures de comunicació en detriment d'espais forestals –principalment pinedes de pi pinyer i brolles– i agrícoles –amb predomini de vinya i conreus herbacis–.

Pel que fa als valors d'aquesta unitat que apliquen a Alella, als efectes del present informe, cal destacar el paisatge de la vinya –amb presència de la denominació d'origen Alella– i els cellers associats, així com el patró d'implantació de les trames urbanes, condicionat pel relleu i la xarxa fluvial.



Figura 4.12. Unitats de paisatge de l'entorn metropolità on s'inscriu Alella.

Font: Hipermapa, a partir de cartografia del DTHTE.

La ubicació de l'àmbit de la MPPPOUM afavoreix un impacte paisatgístic potencial relativament baix, atès que es troba en continuïtat amb la trama urbana del nucli urbà d'Alella i en una cota similar, circumstàncies que determinen que no destaquï com un element singular, aïllat i/o encimbellat. D'altra banda, tenint en compte la proposta de MPPPOUM la peça sobre la qual cal centrar l'atenció és la situada més al nord, que és on es produirà un canvi més evident respecte la situació actual: d'aparcament a ús residencial amb dues peces d'habitatge de planta baixa més dues plantes i àtic endarrerit.

De fet, com s'ha indicat (vegeu 4.2. *Medi físic*), el relleu augmenta de manera més marcada en sentit est respecte l'eix de la rambla Àngel Guimerà (tram urbà de la carretera BP-5002) i, secundàriament cap al nord, al llarg de la carretera BP-5002 en direcció a Vallromanes. Amb tot, fins i tot des d'aquestes orientacions, l'exposició visual és limitada per la presència de diversos elements interposats: des de l'est, amb la presència d'altres edificacions i d'arbrat; i, des del nord, existeix un cert apantallament derivat de la vegetació preexistent situada en el límit entre el sòl urbà (límit de l'àmbit de la MPPPOUM) i el SNU.



Figura 4.13. Recreació tridimensional de l'àmbit de la MPPOUM i entorn, orientat a nord (a dalt) i a l'est (a baix). En aquest cas, l'oval vermell identifica la parcel·la situada més al nord de l'àmbit de la MPPOUM, la que experimentarà un canvi més evident en termes de percepció visual, amb la implantació de dos edificis de planta baixa més tres alçades.

Font: Google Earth.

4.7. Béns patrimonials catalogats

Com s'ha indicat, a banda del BCIL de la Vinícola, inclòs a l'àmbit de la MPPOUM, a l'entorn hi ha tres masies catalogades com a bé cultural d'interès local (BCIL): per ordre de proximitat –i de sud a nord– Can Calderó, Can Serra i Can Boquet. A més, les torres de Can Calderó i Can Boquet són BCIN segons consta a l'Inventari del patrimoni arquitectònic de Catalunya del Departament de Cultura.

La catalogació d'aquestes masies com a BCIL també està recollida al Catàleg de patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella. El POUM incorpora plànols amb l'entorn de protecció dels BCIL. Tal i com mostra la figura següent, l'àmbit de la MPPOUM no afecta cap dels entorns de protecció d'aquests béns catalogats, ni tampoc cap element del patrimoni ambiental (arbre o arbreda) inventariat en aquest mateix catàleg.

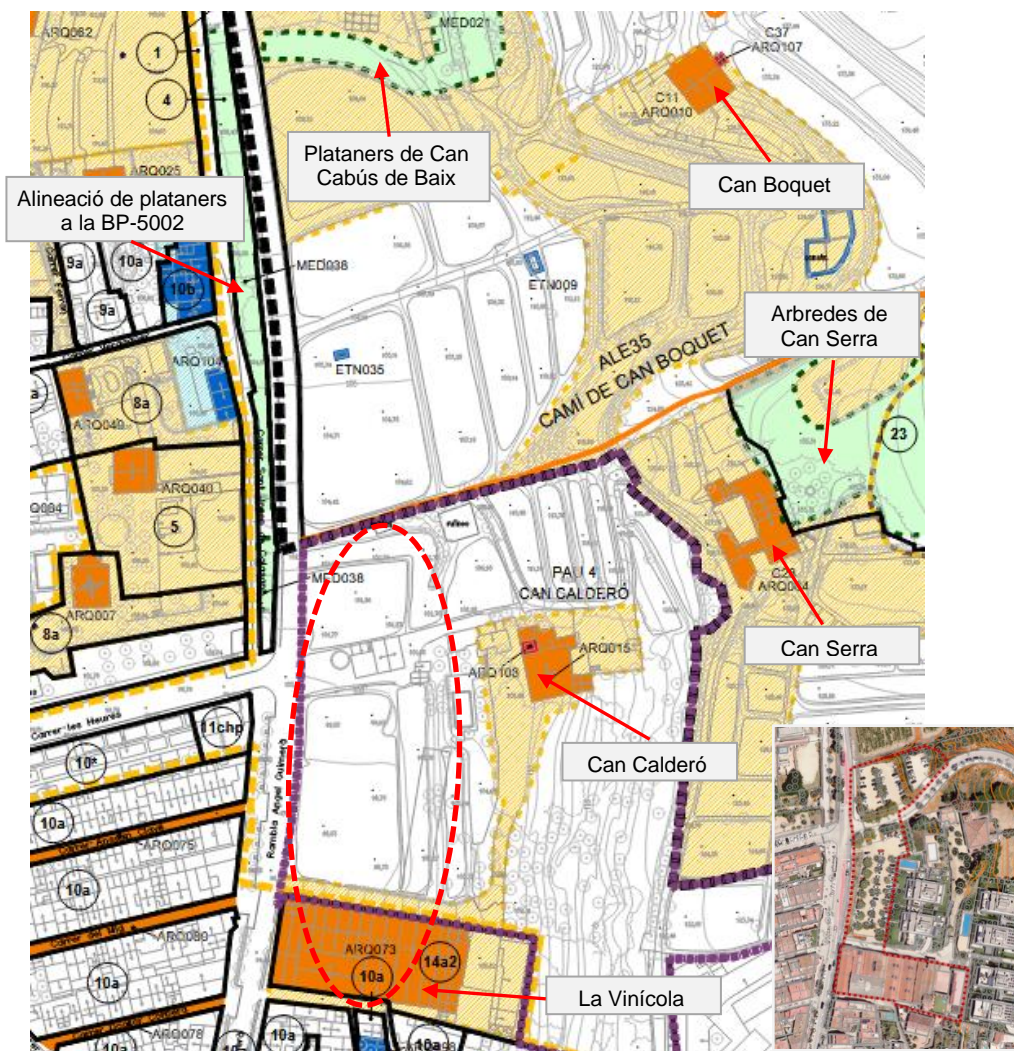


Figura 4.14. Béns catalogats a l'àmbit de la MPPOUM i entorn d'acord amb el Catàleg de patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella. Els elements de patrimoni arquitectònic es marquen en color taronja i l'entorn de protecció respectiu en groc. Al seu torn, els elements de protecció ambiental es marquen en verd. L'ortomtatge de baix a la dreta mostra la delimitació precisa de l'àmbit de la MPPOUM.

Font: POUM d'Alella.

4.8. Riscos naturals i tecnològics

En relació amb els riscos naturals cal considerar principalment el d'inundabilitat i el d'incendi forestal:

- Pel que fa al primer, tal i com s'ha indicat abans, es considera que no hi ha cap afectació sobre l'àmbit de la MPPOUM atès que la riera de Coma Clara està soterrada sota la rambla Àngel Guimerà en aquest tram. Aquesta circumstància està avalada per l'informe de l'ACA, emès en data 27/02/2026, d'acord amb el qual s'indica que: *La riera de Coma Clara resta canalitzada des de més de 600 m aigües amunt de l'àmbit d'actuació amb seccions de 4,0x2,3 i 4,5x2,2 m², de manera que no hi haurà problema d'inundabilitat, ja que té capacitat pel cabal de Q500.*
- Quant al risc d'incendi forestal, el conjunt del municipi d'Alella està considerat, d'acord amb el mapa de protecció civil, com de perill inferior a la mitjana, però de vulnerabilitat alta.

En relació amb els riscos tecnològics, ni l'àmbit de la MPPOUM ni el seu entorn apareixen com a afectats per riscos químics ni associats al transport de mercaderies perilloses, d'acord amb el mapa de protecció civil de Catalunya.

Cal assenyalar que Alella compta amb un Document únic de protecció civil municipal (DUPROCI, actualitzat a 2023) en el qual s'inclouen els següents riscos: territorials, d'incendi forestal, nevades, inundacions, sísmic, ventades i pandèmies. A més, en relació amb els incendis, Alella compta amb un Pla municipal de prevenció d'incendis forestals 2024-2029, el qual planifica el conjunt de mesures a adoptar per reduir les causes dels incendis, limitar-ne els efectes i facilitar-ne l'extinció.

En síntesi, de tots els riscos identificats, l'únic que es considera que cal tenir en compte de manera específica en el context de la MPPOUM és el d'incendi. Amb tot, la incidència potencial d'aquest risc a l'àmbit de la MPPOUM es considera baixa, perquè es tracta de sòl urbà i només al nord limita amb SNU, un SNU que, d'altra banda, és agrícola (vinyes), una tipologia de conreu que presenta, en general, una capacitat limitada de propagació del foc, atesa la seva baixa càrrega i continuïtat de combustible, especialment quan està ben gestionat. En qualsevol cas, respecte aquest risc, és d'aplicació tota la normativa relativa a la prevenció d'incendis forestals.

Cal fer un darrer esment als riscos derivats dels nous escenaris climàtics. Si bé aquests riscos s'associen a perills climàtics "naturals" –com l'augment de temperatures mitjanes i la major freqüència i intensitat de fenòmens climàtics extrems (com tempestes, llevantedes, ventades, onades de calor o sequeres)– la causa última d'aquests riscos està relacionada amb l'activitat humana (les emissions de gasos amb efecte d'hivernacle, GEH). En aquest sentit, l'àmbit de la MPPOUM comparteix una exposició i vulnerabilitat similars a la del conjunt del municipi. De les diferents vulnerabilitats a considerar les que poden tenir una incidència més específica sobre l'àmbit cal considerar les relacionades, justament, amb un increment del risc d'incendi –per una combinació d'increment de temperatures amb l'agreujament d'episodis prolongats de sequera– i les relacionades amb la gestió del verd –que requereix l'ús d'espècies adaptades a escassa disponibilitat d'aigua–.

5. DEFINICIÓ D'OBJECTIUS I CRITERIS AMBIENTALS

La definició d'objectius i criteris es basa en les qüestions clau identificades en la planificació i normativa de referència (vegeu capítol 2), així com en la diagnosi dels elements ambientalment rellevants realitzada (vegeu capítol 4).

D'altra banda, cal remarcar que l'abast de la modificació puntual aquí avaluada correspon a un àmbit força acotat que ja està classificat com a sòl urbà, per la qual cosa els objectius ambientals a considerar han d'estar adaptats en consonància.

Ateses aquestes premisses, els objectius i criteris ambientals que es plantegen són els següents:

1. Establir una adequada integració urbanística i paisatgística dels nous usos previstos
 - 1.1. Generar una interfície vegetada de separació entre el sòl urbà i el sòl no urbanitzable al nord de l'àmbit, que afavoreixi una adequada integració visual de la nova façana urbana situada al nord de l'àmbit.
 - 1.2. Promoure un espai verd de qualitat, tot prioritzant l'ús d'espècies autòctones, de baixos requeriments hídrics i adaptades als escenaris de canvi climàtic.
 - 1.3. Preservar els elements del patrimoni historicocultural existents de La Vinícola.
2. Promoure, en l'espai construït, l'ús eficient de l'energia i els recursos hídrics, així com l'adequada gestió dels residus
 - 2.1. Construir edificis que assoleixin un elevat estàndard d'estalvi i eficiència energètiques, amb atenció tant als sistemes passius com als actius.
 - 2.2. Instal·lar en els edificis mecanismes que afavoreixin l'estalvi i eficiència en l'ús de l'aigua i promoure'n la circularitat mitjançant la captació d'aigües pluvials i la recirculació d'aigües grises.
 - 2.3. Promoure l'economia circular en els projectes d'urbanització i edificació, tant des de la perspectiva d'ús de materials constructius com de facilitació de la gestió ulterior dels residus.
3. Compatibilitzar l'ordenació amb els riscos naturals, en particular els relatius als incendis forestals i als derivats dels nous escenaris climàtics.
 - 3.1. Garantir el compliment de la normativa d'aplicació en matèria de prevenció d'incendis.
 - 3.2. Establir mesures d'adaptació, tot reduint la vulnerabilitat del teixit urbà i els espais verds envers l'ascens de les temperatures i la irregularitat de les precipitacions.

El gruix d'aquests objectius i criteris ambientals aplica, essencialment, als projectes d'urbanització i d'edificació, que és on s'haurà de concretar i especificar el seu assoliment. Les indicacions per a facilitar el compliment d'aquests objectius i criteris es detallen més endavant (vegeu 7. *Àmbits d'atenció i mesures preventives a contemplar des de la perspectiva ambiental*).

6. AVALUACIÓ D'EFECTES AMBIENTALS

Aquesta avaluació s'estructura en els següents apartats:

- Transformació del paisatge urbà i de l'espai públic.
- Fluxos ambientals associats a la nova ordenació.
- Efectes sobre el sòl no urbanitzable adjacent i la XN2000.
- Efectes previsibles sobre plans i programes concurrents.

6.1. Transformació del paisatge urbà i de l'espai públic

El principal efecte de la MPPOUM és la transformació del paisatge urbà –i de l'espai públic associat– en el seu àmbit d'ordenació.

A efectes pràctics de morfologia urbana aquesta transformació es farà especialment evident en la parcel·la situada més al nord de la MPPOUM, atès que l'ús actual d'aparcament es veurà substituït per un ús residencial i de zona verda. Amb tot, serà un canvi entre usos urbans d'uns sòls ja transformats prèviament.

En aquesta peça, la transformació d'usos comportarà:

- L'eliminació d'arbrat i d'una part de parterres amb espècies de verd ornamental. Aquesta pèrdua no es considera significativa pels següents motius:
 - El verd actual es veurà reemplaçat per nou espai lliure, que estarà reconegut, a més per aquesta qualificació urbanística, així com per verd privat.
 - Els exemplars d'arbrat que caldrà retirar no tenen un gran valor com a tals, ni inclouen espècimens de gran desenvolupament. Es tracta de tipuanes (*Tipuana tipu*), una espècie ornamental al·lòctona de creixement ràpid, àmpliament utilitzada en ciutats mediterrànies. El seu eventual trasplantament té poc interès i resulta poc viable, en termes cost-benefici, pel que cal preveure la seva gestió com a restes vegetals. En el cas de les espècies ornamentals herbàcies i arbustives –on un eventual trasplantament té més possibilitats d'èxit amb un cost raonable– cal considerar les possibilitats d'una eventual reutilització *in situ* o en d'altres espais verds de la ciutat.
- La pèrdua d'exemplars de flora natural o naturalitzada, majoritàriament situada a l'extrem nord de l'àmbit.

Aquesta afectació tampoc es considera rellevant, perquè el treball de camp ha constatat la presència majoritària d'espècies herbàcies de caràcter ruderal i arvense, comunes i d'àmplia distribució a la terra baixa mediterrània (vegeu 4.1. *Estat actual de l'àmbit*). De fet, l'únic exemplar que es considera interessant preservar és un arbre de cert port (braquiquíton), que no és autòcton.

- La supressió d'un espai actualment destinat a aparcament, amb un ús admès, però no específic per la seva qualificació urbanística específica (serveis tècnics). En aquest sentit, cal indicar que la pèrdua d'aquesta zona d'aparcament també es produiria en cas que s'executés el planejament vigent. En tot cas, aquesta

circumstància pot incidir sobre l'esquema d'estacionament en el context del nucli urbà d'Alella i, si s'escau, s'haurà d'avaluar des d'una perspectiva més àmplia i amb coherència amb el foment d'un model de mobilitat més sostenible pel conjunt del municipi.

Al seu torn, la peça intermèdia de l'àmbit, actualment destinada també a aparcament, mantindrà l'ús temporal actual, en tot cas en espera d'un eventual desenvolupament d'un equipament i d'una zona verda d'acord amb les respectives qualificacions urbanístiques. L'estat actual d'aquesta peça és força acceptable en termes de qualitat de l'espai públic, com s'ha indicat anteriorment (vegeu 4.1. *Estat actual de l'àmbit*).

Finalment, La Vinícola, experimentarà un canvi funcional evident –d'ús industrial a equipament sociocultural–, però l'afectació en termes morfològics serà escassa perquè la part patrimonial de l'edifici ha de mantenir la seva fesomia externa actual i només se substituiran parts edificades no protegides per nova edificació amb ús residencial. Aquest canvi de qualificació, de retruc, garanteix que en un futur no es plantegin altres usos admissibles en sòl industrial i que resultarien poc adequats a dia d'avui, atenent al context urbà on s'inscriu La Vinícola.

D'altra banda, amb la nova ordenació es preveu la connexió entre el carrer Montserrat i el passatge del Vi Marfil, tot afavorint una millora de la permeabilitat urbana.

Cal remarcar també el fet que, amb el trasllat de l'activitat del celler fora de la trama urbana, és important establir un ús públic per l'edifici que en garanteixi el seu manteniment al llarg del temps i la preservació dels elements arquitectònics que en justifiquen la seva declaració com a BCIL. Com s'ha indicat abans, aquesta és la motivació inicial que ha justificat l'elaboració de la MPPOUM i que motiva la resta d'actuacions previstes per tal de garantir la viabilitat econòmica de l'actuació, en particular l'establiment de nous usos residencials (vegeu 3.1. *Motivació*). Altrament, un edifici de titularitat privada sense ús, fàcilment experimentaria un procés de degradació –afavorit per probables usos marginals i vandalisme– que s'aniria fent molt evident per la ciutadania atesa la seva ubicació estratègica a tocar del nucli urbà d'Alella.

6.2. Fluxos ambientals associats a la nova ordenació

Es preveu un impacte molt acotat respecte els diferents fluxos ambientals, equivalent a l'abast limitat de la MPPOUM.

En aquest sentit, cal tenir en compte que el màxim de nous habitatges previst és de 50. Tenint en compte que, com s'ha indicat anteriorment (vegeu 1.2. *Caracterització urbanística*), el municipi compta amb un parc d'habitatge estimat de 3.969 unitats, els nous habitatges representen un increment de l'1,26%³. Aquesta magnitud del canvi resulta tan acotada que no es considera que tingui un impacte rellevant en la gestió actual d'aquests fluxos ni que requereixi adoptar mesures específiques per ampliar capacitats, més enllà de dotar l'àmbit de les instal·lacions i serveis corresponents d'acord amb la normativa d'aplicació vigent.

Aquesta consideració és vàlida en tot allò referent al cicle de l'aigua (abastament i sanejament), subministrament d'energia i generació de residus.

En relació amb el cicle de l'aigua, de fet, és disposa de l'informe favorable de l'ACA respecte la MPPOUM, emès en data 27/02/2026. Aquest caràcter favorable aplica –entre d'altres aspectes i específicament– a l'abastament i al sanejament:

- En relació a la primera qüestió s'indica que l'abastament està garantit en el context del sistema ATLL, sense necessitat d'aportar ulteriors càlculs.
- Quant al sanejament, s'avalua el volum d'aigües residuals a generar en 20,38 m³/dia, atenent al nombre d'habitatges previstos i estableix que aquest volum representa un increment mínim, del 0,09%, respecte el cabal de disseny de la depuradora de Teià (22.500 m³/dia). Tenint en compte que, el 2025, aquesta depuradora es trobava al 58,3% de saturació per cabal i al 45,5% de saturació per càrrega, les dades aportades permeten concloure que l'efecte d'aquest augment és negligible.

En el cas del residus apliquen consideracions equivalents, més encara atenent al model comarcal de gestió del qual forma part Alella. El municipi està integrat al Consorci per al Tractament de Residus Sòlids Urbans del Maresme, que gestiona el Centre Integral de Valorització de Residus del Maresme.

Pel que fa als efectes sobre la mobilitat –i, per extensió a les emissions de contaminants atmosfèrics i gasos amb efecte d'hivernacle (GEH)– cal fer una aproximació més específica, atès que en l'actualitat ja existeixen usos d'aparcament dins l'àmbit de la MPPOUM que atrauen un cert volum de desplaçaments –i això, sense comptar els fluxos associats a l'activitat del celler quan estava a ple rendiment (que inclouen botiga i restaurant)–. Per tant, en aquest cas no es pot fer un balanç d'increment net sense més.

D'acord amb les ràtios establertes al Decret 344/2006 de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada es pot fer una estimació teòrica de la nova mobilitat induïda pels canvis d'usos, però no una estimació equivalent per la situació actual, atès que no està condicionada per les qualificacions urbanístiques actuals i requeriria d'un estudi de camp específic de la mobilitat actual (el qual depassa l'abast i la necessitat d'una MPPOUM d'aquestes característiques).

En tot cas, d'acord amb el Decret indicat, el nombre estimat de viatges induïts per la nova ordenació seria de:

³ En realitat aquest increment és lleugerament inferior, perquè en l'actualitat existeix algun ús d'habitatge dins la peça de La Vinícola, que ja genera els fluxos corresponents. A efectes del càlcul i de claredat expositiva, però, s'ha optat per referir-lo al nombre màxim d'habitatges previstos per la nova ordenació.

- Nous habitatges: rati de 7 viatges per habitatge i dia o de 3 viatges per persona i dia. Atès que es preveu un màxim de 50 habitatges això representa 350 viatges/dia. D'aquests, només una part –sobretot per motius laborals entre setmana i per lleure en cap de setmana– serien els que més específicament podrien comportar desplaçaments amb vehicle privat. Amb tot, és oportú remarcar l'existència de dues parades d'autobús urbà i interurbà molt properes –rambla Àngel Guimerà-Montserrat i plaça dels Germans Lleonard–, que ja donen servei a aquesta zona de centralitat urbana del municipi.
- Equipament sociocultural a la Vinícola: rati de 20 viatges/dia per cada 100 m² de sostre. L'aplicació d'aquesta ràtio sobre el sostre del nou equipament (uns 3.500 m²) determina un valor de 700 viatges/dia, xifra que es considera molt superior a la que es produirà en realitat. En tot cas, bona part d'aquests desplaçaments serà de curt recorregut –i en bona mesura feta en modes sostenibles– atenent al fet que la mobilitat atreta serà eminentment local.

Aquests dos elements són els principals a considerar, atès que l'equipament de la peça intermèdia no està executat i, en tot cas, manté les superfícies i qualificacions prèvies. Tampoc es considera que calgui contemplar els espais verds, atès que una part també està contemplada en el planejament vigent i l'altra respon a elements de dignificació i millora de l'espai públic, però no constitueixen parcs o jardins d'entitat que actuïn com a elements d'atracció singular. En qualsevol cas, a més, es tractaria essencialment de mobilitat de proximitat, realitzada a peu, bicicleta o amb vehicles de mobilitat personal.

6.3. Efectes sobre el sòl no urbanitzable adjacent i la XN2000

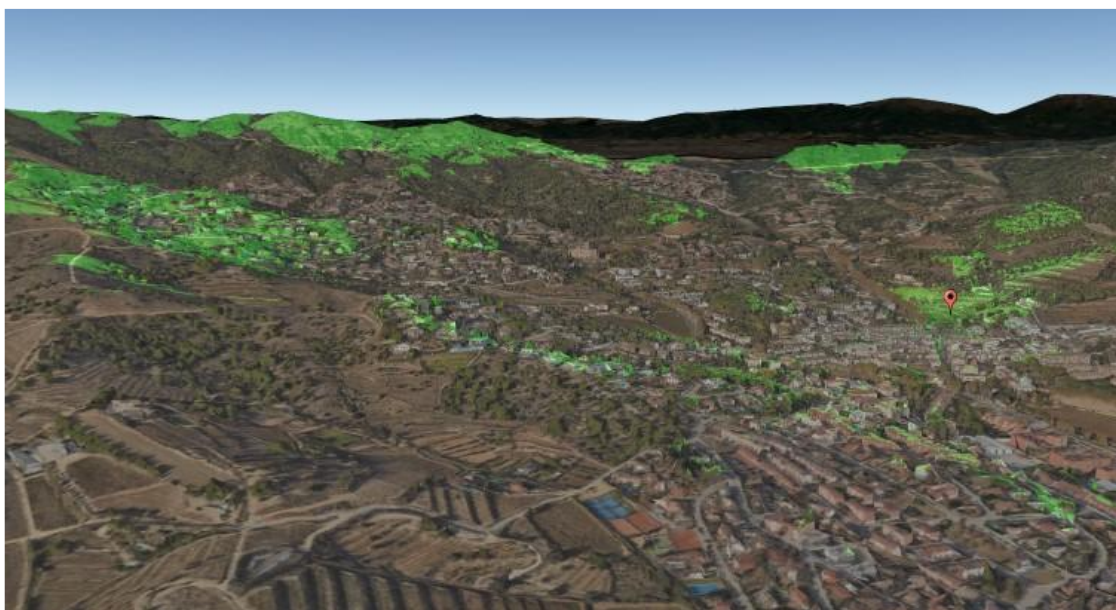
A partir de l'anàlisi realitzada no es constaten afectacions directes sobre el SNU adjacent, atès que l'àmbit de la MPPOUM se circumscriu a sòl urbà. Aquesta valoració és extensible, amb més motiu encara, a l'espai XN2000 Serres del litoral septentrional, espai del qual resta separat per una franja de sòl qualificat com a urbà i, en part, edificat. Per tant, l'efecte d'alguns vectors sobre l'espai natural de la XN2000 –com podrien ser la contaminació acústica i lumínica de la nova ordenació– es considera que resta essencialment esmorteït als efectes de qualsevol afectació potencial i, en tot cas, aquesta vindria donada per l'edificació ja existent, més propera i interposada, i no pas per la de nova implantació.

Amb tot, resulta evident que la parcel·la situada al nord de l'àmbit de la MPPOUM, on es preveuen dos edificis, confronta amb SNU, de manera que un aspecte a no menystenir és el tractament d'aquesta interfície per minimitzar eventuais impactes envers el SNU.

En aquest sentit, el present informe estableix un seguit d'indicacions i recomanacions específiques (vegeu 7. *Àmbits d'atenció i mesures preventives a contemplar des de la perspectiva ambiental*), el grau de compliment de les quals s'haurà de justificar en els projectes d'urbanització i d'edificació d'acord amb la normativa de la MPPOUM.

Un dels aspectes més rellevants integrats a la MPPOUM en aquesta línia és l'evolució de la proposta inicial d'ordenació d'aquesta peça situada més al nord, amb l'objectiu d'allunyar l'edificació del límit amb el SNU, per possibilitar l'existència d'una franja separadora d'espai verd. Les indicacions específiques referides a aquesta franja (vegeu 7.1.1. *Franja de transició*) estan orientades a:

- Minimitzar l'impacte visual d'aquestes noves construccions des de posicions situades al nord, en cotes més elevades (vegeu imatges següents).
- Atenuar eventuais impactes dels habitatges envers el SNU derivats de la contaminació acústica i lumínica, en aquest darrer cas tenint en compte que aquest SNU al nord és zona de protecció alta per la contaminació lumínica (i l'espai XN2000 a l'est és zona de protecció màxima).



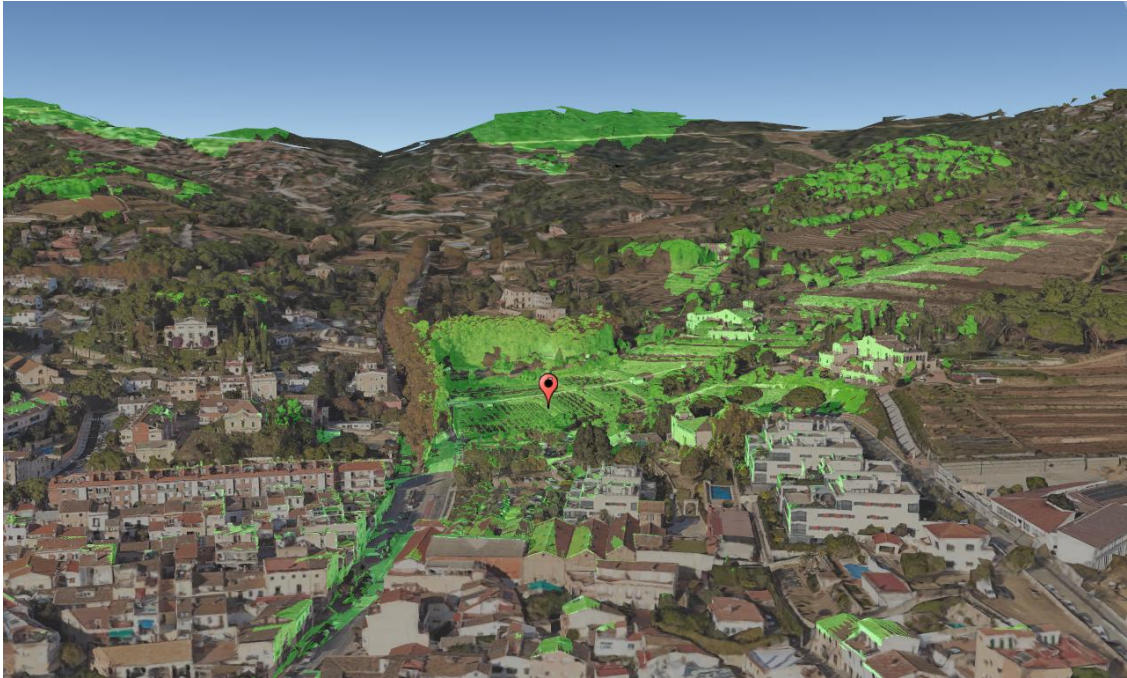


Figura 6.1. Simulació de la conca visual des d'un punt situat a la cota màxima de la nova edificació (uns 13 metres sobre la cota del terreny) prevista a la peça més al nord de l'àmbit de la MPPOUM. A dalt es mostra la vista general i a baix el zoom centrat en l'àmbit més proper a la MPPOUM, en ambdós casos orientada a nord. Si bé és evident que les conques visuals no són recíproques, la simulació dona una idea orientativa respecte des de quines conques visuals externes es podrien arribar a veure els nous edificis. Evidentment, a la pràctica serien moltes menys, per la presència de vegetació. I si s'incrementa l'apantallament vegetal en el límit nord de la MPPOUM, el grau de visibilitat general seria encara més baix.

Font: elaboració pròpia a partir de Google Earth.

6.4. Efectes previsibles sobre plans i programes concurrents

La incidència principal es produeix, per definició –atès que es tracta d'una modificació puntual de POUM– sobre el POUM d'Alella aprovat el 2014. Aquesta modificació no comporta ulteriors efectes més enllà del propi abast de la MPPOUM.

Més enllà d'aquesta, no s'identifiquen implicacions rellevants sobre altres figures de planificació concurrent.

7. ÀMBITS D'ATENCIÓ I MESURES PREVENTIVES A CONTEMPLAR DES DE LA PERSPECTIVA AMBIENTAL

En primer lloc, cal assenyalar que part de les qüestions plantejades en el marc de la present avaluació ambiental ja resten directament incorporades en la documentació de la MPPOUM i constitueixen una evolució respecte la documentació aprovada inicialment i sotmesa a informació pública.

En concret, els principals aspectes integrats des de la perspectiva ambiental, han estat els següents:

- Quant a la proposta d'ordenació

S'ha reconfigurat la peça nord de l'àmbit, que limita amb el SNU, per tal de –sense perdre l'edificabilitat necessària per garantir la viabilitat de la MPPOUM– allunyar les edificacions del SNU i incorporar una franja d'espai verd el més àmplia possible –s'ha passat de 2 a 6 metres– que actuï com element de transició entre el sòl urbà i el SNU i que, a la vegada, generi un cert efecte d'apantallament visual.

- Quant a la normativa de la MPPOUM

S'han incorporat disposicions –en els articles 6.5 i 6.6– relatives a la necessitat de justificar el compliment motivat de les indicacions i recomanacions establertes en el present capítol en les solucions adoptades en els projectes d'urbanització i d'edificació.

En els apartats següents es detallen diverses qüestions a tenir especialment en compte, orientades als projectes d'urbanització i d'edificació. S'han estructurat en els següents apartats:

- Configuració d'una interfície de baixa artificialització amb el SNU, al nord de l'àmbit.
- Tractament dels espais verds.
- Sostenibilitat dels fluxos ambientals: energia, aigua, materials i residus, i mobilitat.
- Adopció de bones pràctiques en fase d'obra.
- Altres qüestions: actualització del mapa de capacitat acústica.

7.1. Configuració d'una interfície de baixa artificialització amb el SNU, al nord de l'àmbit

7.1.1. Franja de transició entre l'edificació i el SNU

El projecte d'urbanització –i el d'edificació, en la part corresponent al verd privat– ha d'atorgar una especial atenció a aquesta qüestió. La franja de separació que preveu la proposta d'ordenació entre el límit de l'edificació i el límit amb el SNU ha d'establir un tractament específic i diferenciat per aquesta interfície, basat en els següents criteris:

- Presència de verd, com a element principal, amb un tractament de caràcter naturalitzat (vegeu més avall).
- Manteniment d'un muret de pedra o estructura similar –refet, perquè l'actual està malmès en diversos trams–, associat a la rasa de desguàs de pluvials situada just fora de l'àmbit. En el cas que s'hagi d'establir una tanca perimetral, aquesta haurà d'estar integrada visualment i, orientativament, evitar superar una alçada de 2,5 m (des de la cota del terreny, muret inclòs, en el cas que estigui present).
- Preservació –dins del límit de parcel·la de la MPPOUM– de la capacitat natural d'escolament i infiltració d'aigua al llarg d'aquesta interfície.
- Configuració i disseny que evitin–tant pel que fa al verd privat com a la zona verda pública– la pavimentació o la incorporació de mobiliari o construccions fixes, tret de casos degudament justificats. Pel que fa a la il·luminació vegeu el subapartat següent.

En relació al tractament d'aquest verd, cal aplicar els següents criteris específics, més enllà dels generals indicats més endavant (vegeu 7.2. *Tractament dels espais verds*):

- Concebre aquesta franja com un espai eminentment naturalitzat, amb un tractament coherent amb aquesta funció i no pas com a simple verd ornamental.
- Utilitzar essencialment espècies autòctones ben adaptades a les condicions de l'entorn i que requereixin un manteniment molt baix una vegada superat el període d'implantació, que en el cas de l'arbrat no ha d'excedir els 4-5 anys.
- En qualsevol cas, evitar espècies al·lòctones amb potencial invasor –com la robínia (*Robinia pseudoacacia*) o l'ailant (*Ailanthus altissima*)–, tot tenint en compte també que es produiran processos de recolonització natural per espècies ja presents a l'entorn. Cal evitar també l'ús d'espècies piròfites, com el pi pinyer (*Pinus pinea*) i el pi blanc (*Pinus halepensis*).
- Combinar vegetació de diferents ports (arbori, arbustiu, herbaci), amb varietat d'espècies, per atorgar un alt grau de naturalitat i potenciar la biodiversitat en els diversos estrats de la vegetació. Amb tot, cal dedicar una atenció especial a la vegetació de port arbori que és la que, a efectes pràctics, generarà la principal funció d'apantallament visual.
- Aquest arbrat pot combinar espècies perennes –que garantiran un major efecte d'apantallament tot l'any– amb espècies caducifòlies. L'objectiu no és tant establir un “mur vegetal” molt alt, sinó generar una franja vegetada heterogènia que atenuï i provoqui un efecte difuminador sobre la visibilitat dels edificis com a blocs homogenis.

- Eliminar espècies exòtiques amb potencial invasor presents en l'actualitat. En concret: el pitòspor (*Pittosporum tobira*, a tocar del muret actual), el lligabosc japonès (*Lonicera japonica*, a la tanca de fusta que envolta l'estació transformadora) i la morera de paper (*Broussonetia papyrifera*, amb diversos peus al llarg del muret).
- Conservar i integrar en el projecte, en particular, l'exemplar existent de braquiquítton (*Brachychiton populneus*), atès el seu port i característiques i tot i ser una espècie ornamental no autòctona. De tota la vegetació natural o naturalitzada preexistent, aquest és, *a priori*, l'únic element rellevant a mantenir en la nova ordenació.
- Finalment, cal recordar que tots aquests aspectes s'han de compatibilitzar amb les condicions de prevenció del risc d'incendi, d'acord amb la normativa d'aplicació, tot evitant una excessiva continuïtat de biomassa vegetal, tant en sentit horitzontal com vertical.

7.1.2. Prevenció de la contaminació lumínica i acústica

Un aspecte paral·lel a tenir en compte per aquesta interfície és la prevenció de la contaminació lumínica i acústica envers el SNU. De fet, l'establiment d'una franja verda en aquesta interfície ja constitueix, *per se*, una mesura preventiva en aquest sentit, la qual s'ha de complementar amb les següents:

- Aplicar els criteris i determinacions previstos al Decret 190/2015 de desplegament de la Llei 6/2001 d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn. Si, per causa justificada, calgués establir algun tipus d'il·luminació exterior en aquesta franja o en la façana nord dels edificis, aquesta hauria d'emprar solucions de baix impacte sobre la fauna i adequades als objectius de protecció del medi nocturn, preferentment amb lluminàries tipus ambre.
- En el projecte d'edificació, cal evitar la ubicació de balcons en les façanes nord dels edificis, atès que, per la seva orientació, constitueixen una solució d'interès funcional limitat i poden incrementar el potencial d'afecció lumínica i acústica envers el SNU. Per contra, l'absència d'aquests elements en aquesta orientació ha de contribuir a minimitzar aquesta possible afecció.

7.1.3. Integració visual de l'edificació

Els nous edificis a ubicar a la peça nord de l'àmbit –a més de preveure uns acabats coherents amb les edificacions de l'entorn, criteri aplicable a tota l'edificació de la MPPOUM– han d'atorgar una atenció especial al tractament de les seves façanes nord, quant a cromatismes, materials i textures, amb l'objectiu de millorar-ne la integració paisatgística des de les conques visuals situades al nord.

Aquest tractament ha de contribuir a atenuar i desdibuixar la percepció dels nous volums edificats i a reduir-ne la lectura com a peces homogènies, tot reforçant l'estratègia d'apantallament i de difuminació amb vegetació indicada anteriorment (vegeu 7.1.1. *Franja de transició entre l'edificació i el SNU*).

7.2. Tractament dels espais verds

Més enllà del que s'exposa en aquest apartat, cal tenir present el compliment d'allò previst a l'Ordenança municipal d'arbrat, zones verdes i espais naturals (2007).

7.2.1. Utilitzar, en els espais verds, espècies adaptades al clima mediterrani i de baix manteniment

Aquesta estratègia aplica en particular als espais lliures públics de la peça nord –més enllà de la franja que limita amb SNU, per la qual s'estableixen algunes indicacions més específiques (vegeu 7.1. *Configuració d'una interfície de baixa artificialització amb el SNU*)–, així com al verd privat que pugui associar-se a la nova edificació. De manera més genèrica, és igualment aplicable a una futura transformació de la peça intermèdia de l'àmbit en el cas que es desenvolupi en un futur d'acord amb les qualificacions previstes d'espai lliure i d'equipament. En qualsevol cas, l'estat actual d'aquesta peça intermèdia es considera globalment correcte i, mentre no es transformi, no es planteja l'adopció de mesures específiques.

La indicació general per als nous espais verds és la realització d'una acurada selecció d'espècies per tal de:

- Emprar espècies ben adaptades a les condicions climàtiques d'Alella, més encara tenint en compte els nous escenaris derivats del canvi climàtic. En aquest sentit han de ser espècies, si més no, tolerants a la calor i a la sequera i amb baixos requeriments hídrics.
- Prioritzar, tot i que no es considera imprescindible –si es compleix la condició anterior– l'ús d'espècies autòctones i, en qualsevol cas, evitar al·lòctones amb potencial invasor, atesa la proximitat del SNU.
- Reaprofitar espècies herbàcies i arbustives ornamentals actualment presents en parterres que es vegin afectades per la MPPOUM en d'altres ubicacions dins l'àmbit de la MPPOUM o en d'altres espais verds del municipi. En general, les espècies ornamentals actualment presents són de baixos requeriments hídrics i en bona part es consideren potencialment trasplantables (a diferència de les tipuanes, que, essencialment, caldrà gestionar com a restes vegetals).
- Utilitzar un repertori relativament ampli d'espècies, per afavorir la biodiversitat florística i la de la fauna atreta per aquesta vegetació–, així com per minimitzar el risc de plagues.
- Evitar espècies ja presents al municipi que, tot i el seu innegable interès, poden generar afeccions en persones sensibilitzades. En concret, es recomana no plantar més plataners (*Platanus x hybrida*), espècie d'al·lergenicitat ben coneguda i amb un percentatge creixent de població sensibilitzada. En la mateixa línia, és convenient evitar els xiprers (*Cupressus spp.*), l'olivera (*Olea europaea*) i l'ús extensiu d'herbàcies de la família de les poàcies (gramínies).

7.2.2. Minimitzar l'ús d'aigua potable per al reg

En aquesta línia cal tenir en compte els següents aspectes, més enllà dels indicats en l'apartat precedent sobre la selecció d'espècies:

- Basar el gruix de l'abastament per a reg en recursos alternatius, en particular aigües pluvials recollides *in situ*.
- Evitar parterres amb gespa. En cas de voler generar espais similars, bé que no trepitjables, es pot recórrer a espècies entapissants de baixos requeriments hídrics.
- Aplicar tècniques de xerojardineria, entre les quals –i a banda de la selecció d'espècies ben adaptades a les condicions climàtiques– la creació d'hidrozones i l'acotxat (*mulching*).
- Considerar la possibilitat que part d'aquestes zones verdes –les situades a la cota més baixa– actuïn com a sistemes urbans de drenatge sostenible (SUDS), per afavorir la infiltració d'aigua de pluja. Aquesta aigua es podria recollir en un dipòsit soterrat i reutilitzar posteriorment per al reg. Més encara, tenint en compte que la nova edificació impermeabilitzarà part de l'àmbit.

7.3. Sostenibilitat dels fluxos ambientals

Es consideren quatre qüestions principals, tot i que el gruix de les indicacions està relacionat amb la primera:

- Fomentar l'estalvi i l'eficiència energètica
- Fomentar l'estalvi i l'eficiència en l'ús de l'aigua
- Promoure una adequada gestió dels residus
- Garantir una mobilitat sostenible

7.3.1. Fomentar l'estalvi i l'eficiència energètica

El projecte d'edificació ha de complir, com a mínim, amb allò previst al CTE –d'acord amb la seva versió vigent en el moment de la sol·licitud de la llicència– i altra normativa d'aplicació en matèria d'energia.

Més enllà d'aquesta indicació inicial, a continuació es remarquen un seguit de criteris clau específics:

- Assolir un elevat estàndard de qualificació energètica pels edificis: una A o equivalent –si s'escau adaptada als canvis normatius que es puguin produir els propers anys– del Certificat d'Eficiència Energètica en edificis, i qualificacions de demanda de calefacció i refrigeració de com a mínim una B.
- Incorporar sistemes passius de control solar a les façanes que afavoreixin l'aportació solar els mesos d'hivern i la redueixen els mesos més càlids a partir d'elements de protecció solar mòbils i altres solucions arquitectòniques (ràfecs, balcons, tendals, lamel·les fixes o orientables, etc.). Per a una adequada optimització d'aquests sistemes es considera altament recomanable fer un estudi previ d'assolellament i ombres.

En consonància amb la qüestió anterior, el projecte d'urbanització de la zona verda situada a l'oest de la peça nord de l'àmbit ha d'incorporar arbrat preferentment caducifoli, amb una configuració adequada per protegir la façana oest de l'edifici d'una elevada insolació a l'estiu i per facilitar l'entrada de llum natural a l'hivern.

- Prioritzar habitatges de tipologia passant, que afavoreixin la ventilació natural creuada.
- Preveure, d'acord amb els supòsits previstos al CTE, la implantació d'energia solar fotovoltaica en coberta, degudament integrada visualment i si s'escau combinada amb d'altres usos, incloses les cobertes vegetades. Si més no, atenent a la superfície construïda, aquesta implantació seria preceptiva per a la unitat d'edificació 1.
- Preveure la implantació d'aerotèrmia a baixa temperatura com a sistema de climatització (calor i fred). Evitar l'ús de calderes basades en combustibles fòssils.
- Assumir, com a requeriment obligatori, les recomanacions del CTE relatives als llindars de transmitància de murs, cobertes i buits per edificis residencials en la zona climàtica d'Alella (la C), establerts en 0,29; 0,23; i 2,0 W/m²·K, respectivament.

7.3.2. Fomentar l'estalvi i l'eficiència en l'ús de l'aigua

Les principals determinacions a seguir es corresponen amb allò establert a l'Ordenança d'estalvi d'aigua d'Alella (2024), que inclou en el seu àmbit d'aplicació els següents supòsits que es donen a l'àmbit de la MPPOUM:

- Les noves construccions a partir de 4 habitatges, per a la implantació d'un sistema de reutilització d'aigües grises.
- Els edificis plurifamiliars que disposin d'un espai lliure d'edificació de més de 100 m², per a l'aprofitament d'aigua de pluja (si més no aplica a la unitat d'edificació 1, al nord de l'àmbit).

Entre les disposicions a complir, cal remarcar les següents:

- Incorporació de mecanismes d'estalvi a les instal·lacions (article 11):
 - Aixetes i dutxes amb reductors
 - Inodors amb màxim de 6 litres de capacitat i doble descàrrega
- Implantació de sistemes de recollida de pluvials en coberta (article 13), amb dipòsit, per usos de reg o per inodors. En aquest cas, es considera que l'ús preferent a atorgar a aquesta aigua és el reg de verd privat –en particular de la franja que formarà la interfície amb SNU–, atès que els inodors podran disposar d'aigües grises d'acord amb el punt següent.
- Implantació d'un circuit d'aigües grises procedents de dutxes i banyeres (article 14) per a ser utilitzades en inodors.

D'altra banda, l'Ordenança municipal reguladora de les mesures aplicables a l'abastament d'aigua potable i als usos de l'aigua en situació de sequera (2024), estableix condicions de connexió a la xarxa municipal i mecanismes de control de consum i subministrament, amb indicacions específiques per situacions de sequera.

En el cas que els projectes derivats de la MPPOUM prevegin la implantació d'alguna piscina, caldrà seguir les determinacions específiques sobre aquests elements previstes en les dues ordenances indicades.

7.3.3. Promoure l'economia circular de materials i residus

S'incorporen indicacions a dues escales diferents: d'una banda, respecte la sostenibilitat dels materials constructius i, de l'altra, quant a la previsió d'espais que afavoreixin la gestió dels residus una vegada executada la urbanització:

- Sostenibilitat dels materials constructius:
 - Contemplar l'ús de materials reciclats o reutilitzats –com àrids reciclats– o productes que en continguin, prioritzant els que siguin de proximitat i els que disposin de distintius ambientals reconeguts, com el Distintiu de garantia de qualitat ambiental (o altres acreditacions equivalents).
 - Preveure sistemes constructius industrialitzats o prefabricats, els quals contribueixen a reduir la generació de residus durant la fase d'obra i optimitzen el cicle de vida de producció del material.

- Tenir en compte l'impacte ambiental al llarg de tot el cicle de vida, en la selecció d'alternatives de materials i solucions constructives.
- Previsió d'espais per afavorir la correcta gestió dels residus
 - Contemplar, en els projectes d'edificació, les reserves d'espai necessàries per facilitar la recollida selectiva dins els habitatges i, si s'escau, en espais comuns.
 - Preveure, en el projecte d'urbanització, l'existència d'àrees d'aportació amb contenidors separats per fraccions –d'acord amb el model actual existent a l'entorn de l'àmbit– o altres solucions de recollida selectiva que es contemplin pel municipi a curt o mitjà terminis.

Finalment, amb caràcter general, cal complir amb les determinacions establertes a Ordenança reguladora de la gestió de la recollida de residus sòlids urbans (rebuig i fracció orgànica residus municipals-FORM, 2005), tret dels articles derogats (12, 19, 22, 23 i 24) per l'Ordenança de convivència i espai públic d'Alella de 2021.

7.3.4. Preveure adequadament la mobilitat i l'estacionament

En aquesta qüestió s'estableixen les següents indicacions:

- Garantir la reserva suficient de places d'aparcament per als nous usos previstos, les quals haurien de ser soterrades, per tal d'alliberar l'espai públic d'aquesta funció. Addicionalment, en relació amb l'equipament sociocultural, també cal preveure la implantació d'aparcaments segurs per bicicletes i vehicles de mobilitat personal (VMP).
- Preveure, en els aparcaments d'ús residencial, la preinstal·lació necessària per facilitar la recàrrega per vehicles elèctrics, vinculada als comptadors individuals de cada habitatge.
- Valorar la incidència de l'eliminació de les places actualment existents a la peça nord –unes 55, bé que ubicades en un àmbit qualificat de servei tècnic–, així com la conveniència d'adoptar, si s'escau, alguna mesura específica en relació amb aquesta pèrdua. Amb tot, qualsevol actuació en aquest sentit haurà de ser coherent amb l'objectiu d'afavorir una mobilitat més sostenible, menys dependent del vehicle privat, i tenir en compte l'oferta de zones d'aparcament existents al nucli urbà, així com les alternatives existents de mobilitat en transport públic.

Més enllà d'aquestes qüestions, no s'identifiquen, *a priori*, mesures específiques de foment del transport públic, en la mesura que existeixen dues parades d'autobús urbà i interurbà molt properes –rambla Àngel Guimerà-Montserrat i plaça dels Germans Lleonard–, que ja donen servei a aquesta zona de centralitat urbana del municipi. En tot cas, si en un futur es constata una sobrecàrrega d'aquestes línies respecte la situació actual, caldrà considerar un increment de l'oferta, coherent amb la demanda existent.

7.4. Adopció de bones pràctiques en la fase d'obra

En el desenvolupament dels projectes derivats d'urbanització i edificació –en particular a la peça situada al nord de l'àmbit, adjacent a SNU i relativament pròxima a l'espai de la XN2000– caldrà incorporar criteris de bona pràctica ambiental durant la fase d'obra, amb l'objectiu de minimitzar els impactes temporals sobre l'entorn urbà, preservar els valors de l'espai adjacent de sòl no urbanitzable i reduir les molèsties sobre el veïnat i el medi. Amb caràcter general, les mesures següents hauran d'ésser assumides pel promotor i traslladades contractualment al contractista, que n'haurà de garantir l'aplicació efectiva.

1. Delimitació estricta de l'àmbit d'obra i protecció del sòl no urbanitzable adjacent

Abans de l'inici dels treballs s'haurà de delimitar de manera clara i física la totalitat de l'àmbit d'ocupació temporal i permanent de les obres, incloent-hi accessos, zones d'abassegament, casetes, espais de maniobra i itineraris de maquinària. Aquesta delimitació haurà d'evitar qualsevol ocupació accidental o ús indegut dels terrenys confrontants qualificats com a sòl no urbanitzable, que hauran de quedar expressament exclosos de la dinàmica d'obra. En els punts de contacte amb aquest espai serà especialment necessari reforçar la senyalització, les tanques de protecció i el control dels moviments de terres i de la circulació de vehicles.

2. Implantació racional de l'obra i minimització de l'ocupació temporal

La disposició d'instal·lacions auxiliars, zones d'abassegament de materials, contenidors, maquinària i espais de càrrega i descàrrega s'haurà de resoldre prioritàriament dins de superfícies ja transformades o de menor sensibilitat ambiental. S'evitarà l'extensió innecessària del front d'obra i es reduirà al mínim imprescindible la superfície simultàniament afectada. En l'obra d'urbanització aquest criteri és especialment rellevant per minimitzar la compactació del sòl, la generació de pols i l'alteració del drenatge superficial; en l'obra d'edificació, per ordenar els espais auxiliars i reduir interferències amb l'entorn urbà immediat.

3. Gestió adequada del sòl, dels moviments de terres i de la prevenció de l'erosió

Els projectes derivats hauran de preveure una planificació acurada dels desmunts, reblerts i excavacions, procurant l'equilibri de terres i minimitzant-ne el transport extern. En tot cas, caldrà preveure la reutilització d'eventuals excedents de terres dins el propi terme municipal. En cas que existeixi terra vegetal aprofitable, aquesta s'haurà de retirar selectivament, emmagatzemar en condicions adequades i reutilitzar preferentment en la nova zona verda o en els acabats de l'obra. Igualment, caldrà adoptar mesures de control d'erosió, arrossegament de sediments i formació de tolls o escorrenties, especialment en episodis de pluja i en els límits amb l'espai no urbanitzable.

4. Protecció de la vegetació existent i criteris de conservació del verd

D'acord amb l'indicat anteriorment (vegeu 7.1 i 7.2), els principals elements a preservar són l'exemplar de braquiquítton situat a l'extrem nord de l'àmbit i, eventualment, els elements de flora herbàcia i arbustiva ornamental situats en parterres afectats per la nova ordenació. En aquest segon cas, cal preveure el trasplantament a noves zones verdes de l'àmbit o, alternativament, a d'altres espais verds del municipi.

5. Control de pols, emissions, fangs i neteja de l'espai públic

Durant les obres s'hauran d'aplicar mesures preventives per reduir l'emissió de partícules i la dispersió de materials fins, com ara el reg periòdic de superfícies exposades, la cobertura d'abassegaments pulverulents, la neteja de rodes de camions i la pavimentació o estabilització temporal dels recorreguts interns més intensos. També caldrà evitar l'arrossegament de fang cap a la via pública i garantir una neteja suficient dels accessos. Aquestes mesures tindran una especial importància en la fase d'urbanització i moviment de terres, tot i que també s'hauran de mantenir durant l'edificació quan hi hagi treballs susceptibles de generar emissions a l'atmosfera.

6. Minimització del soroll, vibracions i altres molèsties al veïnat

L'organització dels treballs haurà de prioritzar tècniques i equips de menor impacte acústic, així com una planificació horària compatible amb la sensibilitat de l'entorn urbà. Complementàriament, per minimitzar afectacions sobre la fauna, es recomana, en la mesura del possible, planificar els treballs de manera que s'eviti l'impacte acústic durant el període reproductor per l'avifauna (primavera, estiu).

S'evitarà la simultaneïtat d'operacions especialment sorolloses quan no sigui necessària, i caldrà dur a terme un bon manteniment preventiu de la maquinària per reduir sorolls anòmals i emissions. Si es preveuen operacions amb potencial de generar vibracions o afectacions singulars, aquestes hauran de ser específicament avaluades i gestionades. El contractista haurà de prestar una atenció especial a la informació al veïnat sobre fases d'obra potencialment molestes.

7. Gestió correcta de residus, materials i prevenció de la contaminació del sòl i de l'aigua

Tots els residus generats s'hauran de separar, emmagatzemar i gestionar de manera selectiva d'acord amb la seva naturalesa, prioritzant-ne la valorització i evitant l'abandonament o la barreja de fraccions. Els productes potencialment contaminants —combustibles, olis, pintures, additius, aigües de rentat o altres substàncies perilloses— s'hauran de conservar en zones condicionades, impermeabilitzades i amb sistemes de contenció de vessaments. En cap cas no s'admetran abocaments al terreny, a embornals o a espais adjacents. Aquesta mesura és especialment rellevant atesa la proximitat del sòl no urbanitzable i la necessitat d'evitar afeccions difuses fora de l'àmbit d'actuació.

8. Ús eficient de recursos i criteris de sostenibilitat en l'execució

Tant en el projecte d'urbanització com d'edificació s'haurà de promoure la reducció del consum d'aigua, energia i materials durant la fase constructiva. Això inclou, entre d'altres, l'optimització de comandes i subministraments, la priorització de materials de proximitat o reciclats quan sigui viable, la reutilització interna de materials i terres, i l'ús d'equips amb millor eficiència energètica i menor nivell d'emissions. En l'obra d'edificació, aquest criteri també s'hauria de reflectir en la industrialització parcial de processos, la reducció de retalls i la selecció de solucions constructives que minimitzin residus i transports.

9. Integració paisatgística, tancament progressiu de fronts d'obra i restitució dels espais afectats

L'execució de les obres haurà de procurar una imatge ordenada i controlada, especialment en els límits visibles des de l'entorn urbà i des del sòl no urbanitzable adjacent. Es recomana el tancament progressiu dels fronts d'obra i la restauració

immediata de les superfícies que deixin de ser necessàries per al procés constructiu, evitant mantenir espais degradats o materials abandonats durant períodes prolongats. En la urbanització i en la configuració de la zona verda, serà especialment important assegurar uns acabats estables, la correcta implantació de la vegetació i la restitució funcional dels drenatges i de la topografia final.

10. Seguiment ambiental d'obra i assignació clara de responsabilitats

Els projectes derivats hauran d'incorporar aquestes bones pràctiques en la documentació tècnica i, si escau, concretar-les en prescripcions d'obra, plànols d'implantació i plecs de condicions. Igualment, caldrà definir un sistema de seguiment ambiental durant la fase constructiva que permeti verificar el compliment de les mesures, detectar incidències i aplicar correccions amb rapidesa. El promotor haurà de garantir que aquestes exigències es traslladen al contractista, i aquest haurà de designar una persona responsable de la seva implantació efectiva a l'obra.

En síntesi, els àmbits d'especial atenció són:

- Projectes d'urbanització

Posar un èmfasi especial en la gestió dels moviments de terres, el control de l'erosió i de les escorrenties, la protecció dels límits amb el sòl no urbanitzable, la correcta execució dels drenatges, la reducció de la compactació innecessària del sòl i la implantació adequada de la nova zona verda.

- Projectes d'edificació,

Reforçar especialment les mesures relatives a l'organització dels accessos i de la logística d'obra, la minimització del soroll i de la pols, la gestió selectiva de residus de construcció, la prevenció de vessaments i l'optimització dels recursos materials i energètics emprats durant l'execució.

7.5. Altres qüestions: actualització del mapa de capacitat acústica municipal

La incorporació de nous habitatges, tot i estar en sòl urbà, implica una actualització del mapa de capacitat acústica del municipi, atès que el mapa vigent no inclou l'àmbit de la MPPOUM (vegeu 2.4.4. *Contaminació acústica*).

En consonància amb els sòls urbans situats més al sud, es proposa la consideració d'aquest àmbit –en concret dels carrers Miquel de Calderó, passatge del Vi Marfil i nou tram del carrer Montserrat– com a zona de sensibilitat acústica alta, categoria A4, amb els següents límits d'immissió en db(A): 60 pel períodes de dia (7 a 21 hores) i vespre (21 a 23 hores) i 50 pel període nocturn (23 a 7 hores).

8. SEGUIMENT AMBIENTAL

Les característiques de la MPPOUM –que suposen una modificació de planejament molt acotada, sobre un sòl ja urbà– fan que el seguiment ambiental a plantejar sigui força bàsic, tant per l'abast de les actuacions com per la dificultat de destriar la contribució del nou planejament respecte el que ja existeix, amb variables majoritàriament no desagregables de les del conjunt del municipi, per exemple en relació amb els fluxos ambientals com ara la mobilitat, el consum d'aigua i energia o la generació de residus.

A més, com ja s'ha indicat (vegeu 6.2. *Fluxos ambientals associats a la nova ordenació*), el reduït increment de sostre i habitatges previst respecte la situació actual determina que la contribució de la MPPOUM a l'augment de fluxos ambientals sigui molt marginal respecte el conjunt del municipi.

Tenint en compte aquestes premisses, a efectes de seguiment ambiental es planteja el següent:

- Fer una **llista de verificació** justificada del grau de compliment de les qüestions exposades al capítol anterior en el desplegament de la MPPOUM, en allò que apliqui, respectivament, als projectes d'urbanització i d'edificació (vegeu 7. *Àmbits d'atenció i mesures preventives a contemplar des de la perspectiva ambiental*). En els casos en què alguna de les determinacions no sigui aplicable –o no es pugui assolir–, caldrà justificar-ho expressament.
- Calcular els següents **indicadors**:
 - Amb caràcter puntual (a l'inici i, eventualment, cada 10 anys):
 - Diversitat d'espècies dels nous espais verds, diferenciant arbres, arbustos i herbàcies (nombre d'espècies per tipologia).
 - Percentatge del nombre d'espècies de flora autòctones respecte les al·lòctones (%).
 - Percentatge de superfície permeable dels nous espais lliures i del verd privat respecte la superfície total.
 - Amb periodicitat anual:
 - Consum d'aigua de reg de les noves zones verdes (l/m²).
 - Procedència de l'aigua de reg utilitzada per tipus d'origen (freàtica, pluvial, potable; en %).
 - Consum energètic del nou equipament sociocultural (kWh/m²·any).

A banda d'aquests indicadors, cal tenir en compte –com a marc de referència– l'evolució dels indicadors globals de sostenibilitat del municipi, que ja es calculen en l'actualitat de manera poc o molt periòdica, relatius als àmbits d'energia, aigua, residus i mobilitat.

La responsabilitat d'aquest seguiment –i, en particular, la justificació del grau de compliment de la llista de verificació– recau en el promotor (o promotors) dels projectes d'urbanització i d'edificació corresponents. En el cas del càlcul dels indicadors, el promotor(s) haurà de fer un càlcul inicial teòric pel que fa als consums. Quant al seguiment ulterior d'aquests indicadors al llarg del temps es considera més adient que es dugui a terme directament des de l'Ajuntament d'Allella.

9. CONCLUSIONS

La MPPOUM a l'àmbit de La Vinícola és una modificació de planejament, d'abast molt acotat, que incideix sobre sòl urbà ja transformat, orientada a la preservació d'aquest edifici catalogat, actualment de titularitat privada, que passarà a destinar-se a equipament públic sociocultural.

La viabilitat d'aquest objectiu requereix plantejar una ordenació que abasta també l'àmbit de Can Calderó, on es preveu un ús residencial que contribueixi a fer viable l'adquisició de la finca per part de l'Ajuntament i a incrementar el parc d'habitatge, incloent-hi habitatge protegit. Aquesta operació permet, a més, millorar l'estructura urbana i la connectivitat de l'entorn, reforçar la dotació d'equipaments públics i generar un nou pol social i cultural al centre d'Alella, tot reforçant el paper històric i simbòlic de La Vinícola dins del municipi.

Els usos actuals de l'àmbit —més enllà de La Vinícola, on pràcticament ja no existeix activitat— es corresponen principalment amb l'aparcament, tot i que les qualificacions urbanístiques vigents no estan orientades a aquest ús. En la situació actual, l'àmbit es troba clarament artificialitzat i pràcticament no alberga elements singulars o d'especial interès des de la perspectiva estrictament ambiental.

En síntesi, l'avaluació duta a terme no ha identificat impactes ambientals negatius rellevants associats a la MPPOUM —de manera expressa tampoc sobre l'espai XN2000 proper—, però sí diversos àmbits d'atenció i mesures preventives a contemplar en els projectes d'urbanització i d'edificació que desenvoluparan la MPPOUM.

Aquestes mesures, detallades al capítol 7, s'estructuren essencialment a l'entorn de les següents qüestions:

- Configuració d'una interfície de baixa artificialització amb el SNU, al nord de l'àmbit.
- Tractament dels espais verds.
- Sostenibilitat dels fluxos ambientals: energia, aigua, materials i residus, i mobilitat.
- Adopció de bones pràctiques en fase d'obra

Aquestes mesures s'orienten a facilitar el compliment dels 3 objectius ambientals, desenvolupats mitjançant 8 criteris, que s'han establert en el marc de l'informe. Aquests objectius són:

- Establir una adequada integració urbanística i paisatgística dels nous usos previstos.
- Promoure, en l'espai construït, l'ús eficient de l'energia i els recursos hídrics, així com l'adequada gestió dels residus.
- Compatibilitzar l'ordenació amb els riscos naturals, en particular els relatius als incendis forestals i als derivats dels nous escenaris climàtics.

Cal assenyalar, finalment, que part de les qüestions plantejades en el marc de l'avaluació ambiental ja resten directament incorporades en la documentació de la MPPOUM i constitueixen una evolució respecte la documentació aprovada inicialment. En particular, un canvi en l'ordenació per tal d'allunyar, del límit amb el SNU, la línia de l'edificació de la peça nord de l'àmbit, així com la incorporació en la normativa (articles 6.5 i 6.6) de disposicions relatives a la necessitat de justificar l'adequació dels projectes d'urbanització i d'edificació a les indicacions i recomanacions establertes al capítol 7 del present informe.



ERF Energia i Sostenibilitat SLU

<https://wattega.eu/>



V. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA



Pg. General Mendoza
núm. 2, entresol B
17002 Girona
Tel. 872 03 14 99
Fax 872 03 13 07



**ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER I INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA DE
LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM A L'ENTORN DE LA VINÍCOLA, ALELLA**

JORDI DUATIS PUIGDOLLERS, ARQUITECTE

MAR CABARROCAS I SALVADOR, ARQUITECTA

NOVEMBRE 2025



Jordi Duatis i Puigdollers, arquitecte
Elisabet Prat i Alsina, arquitecta tècnica
Mar Cabarrocas, arquitecta

Laura Farran, coordinació

MEMÒRIA ECONÒMICA	6
1. Memòria de l'estudi econòmic. Característiques i justificació de la modificació puntual del POUM.....	6
2. Marc legal d'aplicació.....	7
2.1 L'estudi econòmic financer i l'informe de sostenibilitat	7
3. Context Territorial i Econòmic.....	8
3.1 Context territorial i econòmic del municipi	8
4. Estat actual de l'àmbit objecte de la modificació	10
4.1 FINCA 1.....	10
4.1.1. Informació cadastral.....	11
4.1.2. Estat d'ocupació	12
4.1.3. Descripció de les edificacions	12
4.2 FINCA 2.....	16
4.2.1. Informació cadastral.....	17
4.2.2. Estat d'ocupació	18
5. Implantació del nou planejament	18
5.1 Situació urbanística actual	18
5.1.1. FINCA 1	18
5.1.2. FINCA 2	20
5.2 Proposta i situació urbanística en el nou planejament.....	21
ESTUDI DE MERCAT I DETERMINACIÓ DELS VALORS DE SÒL	24
6. Estudi de mercat dels diferents usos	24
6.1 Determinació dels valor de venda d'ús residencial segona mà	24
6.2 El mercat residencial d'obra nova.....	25
6.2.1. Demanda d'obra nova	25
6.2.2. Característiques de l'oferta	25
6.2.3. El preu residencial d'obra nova a l'àmbit objecte d'estudi	26
6.3 Determinació dels valors de venda d'aparcament.....	28
6.4 Valors de venda obtinguts amb l'Estudi de Mercat	29
VIABILITAT ECONÒMICA.....	30
7. Metodologia de l'estudi de viabilitat econòmica.....	30
7.1 Metodologia.....	30
7.2 Mètode residual dinàmic: Determinació del valor de sòl abans d'urbanitzar. Càlcul del VAN. 30	
7.2.1. Determinació del valor de sòl urbanitzat.	31
8. Càlcul econòmic de la transformació	33
8.1 Càlcul del valor del sòl urbanitzat en el nou desenvolupament	33

8.1.1.	Càlcul del valor de repercussió del sòl residencial lliure	34
8.1.2.	Càlcul del valor de repercussió de sòl habitatge protegit en Règim General.....	35
8.1.3.	Càlcul del valor de repercussió del sòl d'aparcament	37
8.1.4.	Valors de repercussió de sòl urbanitzat obtinguts amb el mètode residual estàtic .	38
8.2	Ingressos. Càlcul del valor del sòl urbanitzat.	38
8.3	Despeses d'urbanització, gestió i indemnitzacions.....	39
8.4	Calendari de la promoció	41
8.5	Estimació del valor de sòl brut amb el mètode residual dinàmic - Càlcul del VAN.....	41
8.6	Viabilitat econòmica de l'operació.....	42
9.	Conclusions de la viabilitat econòmica del planejament.....	44
ANNEX I - INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA		45
1.	Informe de sostenibilitat econòmica. Marc jurídic.....	46
2.	Justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.....	47
3.	Impacte en les finances de les administracions responsables de la implantació	47
4.	Impacte econòmic en l'ingrés corrent del municipi.....	48
4.1	Ingressos corrents generals pel funcionament del teixit residencial i econòmic	48
4.2	Despeses de manteniment d'infraestructures i prestació de serveis	49
4.3	Balanç de l'impacte del nou sector a l'administració municipal.....	50
ANNEX II – SEPARATA COMPLIMENT DE L'ARTICLE 99.1.C DE L'RLLU		51
1.	Article 99.1 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme.....	52
2.	Rendiment del planejament vigent.....	52
3.	Rendiment de la MpPOUM proposada.....	52
4.	Comparació de planejaments	53
ANNEX III – ESTAT ACTUAL DE L'ÀMBIT		54
1.	Plànols ubicació i emplaçament.....	55
2.	Ortofotos la vinícola	55
3.	Ortofotos terreny aparcament.....	56
4.	Fitxa cadastral	57
5.	Plànols aportats en data maig 2024.....	59
ANNEX IV– Valoració de la Vinícola actual (V.sòl i V. mercat).....		61
1.	VALOR DEL SÒL INDUSTRIAL DE LA VINÍCOLA	62
1.1	Característiques de la parcel·la industrial.....	62
1.2	El mercat de sòl industrial.....	63
1.3	El valor de sòl industrial de la Vinícola.....	65
2.	VALORACIÓ DEL VALOR DE MERCAT L'EDIFICI ACTUAL LA VINÍCOLA	67
2.1	Determinació dels valor de venda d'ús industrial.....	67

2.2	Determinació dels valor de venda d'ús comercial	68
2.3	Determinació dels valor de venda d'ús residencial segona mà	69
2.4	Valoració de l'edifici en estat actual	70
ANNEX V - ESTUDI DE MERCAT		72
1.	Mostres de Mercat d'habitatges plurifamiliars de segona mà	73
2.	Mostres de mercat d'habitatge lliure de nova promoció	79
3.	Mostres de mercat d'aparcaments	85

MEMÒRIA ECONÒMICA

1. Memòria de l'estudi econòmic. Característiques i justificació de la modificació puntual del POUM

A la Rambla Àngel Guimerà del municipi d'Alella s'hi localitzen les construccions de l'antiga Vinícola Marfil d'Alella, que actualment ja no està en funcionament. Aquestes edificacions daten del 1900 i són un important testimoni del patrimoni arquitectònic industrial del municipi, amb un cos principal modernista i la façana a la riera de caràcter noucentista.

Actualment les construccions tenen un grau de protecció integral de nivell BCIL, i les constitueixen 3 cossos principals:

- Cos 1: Façana principal de l'antiga Vinícola, la tipologia es correspon a antics espais d'oficines de la nau, si bé l'últim ús era comercial en planta baixa (restaurant).
- Cos 2: El cos de caràcter industrial que acollia l'activitat principal de la Vinícola.
- Cos 3: Patí d'accés als espais de producció i habitatges en planta primera sobre construccions industrials. Aquests habitatges estan ocupats actualment per residents i són la única part del conjunt que continua en funcionament.

L'objectiu principal de la Modificació Puntual del POUM a l'entorn de la Vinícola d'Alella que es proposa és convertir aquests espais de la Vinícola en un equipament públic al servei de la ciutadania, que:

- posi en valor les construccions existents.
- garanteixi el seu adequat manteniment.
- potenciï la integració d'aquest patrimoni arquitectònic entre els espais de gaudi dels ciutadans del municipi.

Per assolir aquest objectiu es proposa una transformació urbanística d'un àmbit discontinu, que agrupa la parcel·la de la Vinícola, i una parcel·la pròxima de propietat municipal lliure d'edificacions.



Àmbit objecte de modificació.

Font: Elaboració pròpia a partir de Google maps. Captura 2025.

Es tracta d'una intervenció d'escala micro en el teixit urbà, que genera noves edificacions plurifamiliars (2.526 m²st) i espais lliures en la parcel·la no edificada, i un nou equipament públic i habitatge social (1.684 m²st) en la parcel·la actual de la Vinícola.

Per tant, mitjançant la Modificació Puntual del POUM a l'entorn de la Vinícola s'assoleix:

- La cessió gratuïta d'un equipament públic en l'espai de la Vinícola i obtenir les construccions de valor patrimonial existents.
- Mantenir els habitatges existents a l'àmbit de la Vinícola, actualment amb residents.
- Generar nou habitatge social pel municipi, en règim de venda i en règim de lloguer.

Transformar l'actual aparcament de Can Calderó:

- Generant un nou espai lliure en la Rambla Àngel Guimerà
- Qualificar una nova parcel·la d'habitatge lliure

El present Estudi Econòmic i Financer té per objectiu analitzar la viabilitat econòmica d'aquesta operació urbanística de transformació, a fi de garantir que la operació és viable econòmicament, i els ingressos que es generen amb el nou desenvolupament poden compensar les càrregues urbanístiques amb un marge de benefici suficient com per a que es dugui a terme la transformació.

2. Marc legal d'aplicació.

2.1 L'estudi econòmic financer i l'informe de sostenibilitat

La legislació urbanística exigeix realitzar estudis econòmics que permetin garantir la viabilitat de les operacions urbanístiques i alhora, analitzin les repercussions del nou planejament a l'economia de l'administració pública.

El Text refós de la Llei d'urbanisme estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic es subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació (art. 96). Pel que fa a l'estudi econòmic de l'operació, formen part de la documentació del planejament l'avaluació econòmica i financera i l'informe de sostenibilitat econòmica.

L'article 59 especifica la necessitat d'incloure a la documentació dels plans generals el següents documents de contingut econòmic. Concretament especifica:

Art. 59 1.e) L'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.

Art. 59 3.d) L'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

D'altra banda el RLU, detalla la documentació necessària del planejament general i especifica a l'article 76.3 les característiques de l'avaluació econòmica financera.

76.3 L'avaluació econòmica i financera del pla d'ordenació urbanística municipal conté l'estimació del cost econòmic de les actuacions previstes, la determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a l'execució del pla, les previsions de finançament públic, i l'anàlisi de la viabilitat financera de les actuacions derivades de l'execució del pla.

A més, l'article 99 refereix les especificacions que han d'incloure les Modificacions de les figures de planejament urbanístic general que comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació d'usos:

Art. 99.1. Les modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos establerts anteriorment han d'incloure en la documentació les especificacions següents:

a) La identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals

han adquirit els terrenys. Aquesta especificació es duu a terme mitjançant la incorporació a la memòria d'una relació d'aquestes persones i de les certificacions pertinents expedides pel Registre de la Propietat i, si s'escau, pel Registre Mercantil. En el cas de manca d'identificació del propietari en el Registre de la Propietat s'han de fer constar les dades del cadastre. També s'ha de fer constar a la memòria si hi ha un adjudicatari de la concessió de la gestió urbanística, i la seva identitat.

b) La previsió, en el document de l'agenda o del programa d'actuació del pla, de l'execució immediata del planejament i l'establiment del termini concret per a aquesta execució, el qual ha d'ésser proporcionat a la magnitud de l'actuació.

c) Una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera, com a separata.

D'altra banda, la Llei estatal RDL 7/2015, de 30 d'octubre, per la que s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana, estableix en l'article 22.5:

5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.

Així doncs, en aquest document hem avaluat les càrregues i beneficis generats pel planejament, així com el flux d'ingressos i el flux de despeses d'acord al calendari fixat en el pla d'etapes. D'acord a la legislació urbanística vigent, els aspectes econòmics rellevants per l'operació són:

- Cessió obligatòria i gratuïta de tot el sòl reservat per a sistemes urbanístics previst en el sector.
- Costejar i executar la totalitat de la urbanització de l'àmbit de la Modificació de planejament i la seva connexió amb les xarxes de l'entorn. Cal assumir les despeses d'urbanització de vials i zones verdes, les indemnitzacions de les activitats, béns i drets incompatibles amb el planejament, el cost de tots els projectes tècnics així com totes les despeses de gestió.
- Cedir a l'administració actuant el % corresponent de l'aprofitament urbanístic del sector.

3. Context Territorial i Econòmic

3.1 Context territorial i econòmic del municipi

El terme municipal d'Alella, de 9,59 km², es troba al sector meridional de la comarca del Maresme, a poca distància de la costa i als vessants de marina de la Serralada Litoral. El coll de Font de Cera comunica Alella amb el sector interior de la Serralada i, per tant, amb el Vallès Oriental.



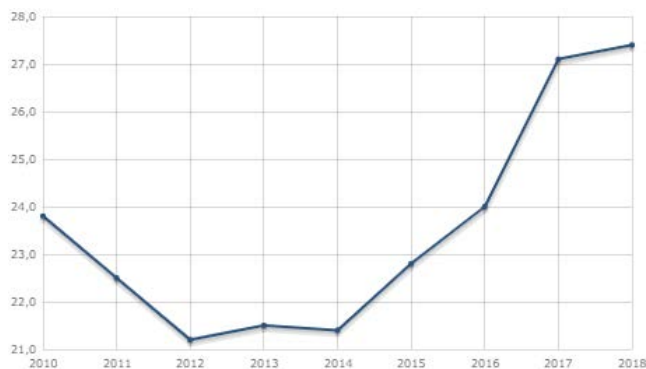
Font: MUC. Mapa Urbanístic de Catalunya.

Alella té un nucli històric al nord de la C-32 i s'allarga per sota de la C-32 fins a tocar el nucli urbà del Masnou. El teixit urbà queda partit per aquesta carretera i es compona principalment d'habitatges unifamiliars, concentrant-se els habitatges plurifamiliars entorn al centre històric.

La situació geogràfica d'Alella molt propera a Barcelona i ben comunicada, i alhora atractiva per qui busca tranquil·litat però també accés a la ciutat, fa que molts habitatges que havien estat de segona residència s'hagin convertit a primera residència.

Al gener del 2022 viuen a Alella 10.079 persones, majoritàriament d'entre 35 i 70 anys, i presenta una mitjana de l'ordre de 3 persones per llar (3.324 llars). D'acord amb el cens del 2011 predominen amb molta diferència els habitatges en propietat, i hi ha un parc de lloguer molt reduït. Així mateix, la majoria de la població, de l'ordre del 90%, és resident permanent – parelles amb fills majoritàriament – , amb una baixa proporció de població estacional.

Entre 2015 i 2018 l'índex socioeconòmic territorial era de 120-122, per sobre de la mitjana del territori català (índex Catalunya = 100). En aquest mateix sentit, la renda familiar disponible l'any 2018 era de 27,4 milers d'euros, un índex de 155,50, força per sobre de la mitjana territorial (índex Catalunya = 100). Destaca el creixement econòmic de la renda familiar disponible entre 2014 i 2018.



Font: Idescat. El municipi en xifres.

Renda familiar disponible bruta (RFDB). Revisió estadística 2018. RFDB per habitant. Milers d'euros. Alella. 2010-2018.

D'acord amb el Pla territorial sectorial d'habitatge de Catalunya del març del 2019 aprovat inicialment, Alella és un municipi de l'àmbit metropolità inclòs en les àrees de demanda forta i acreditada subjecta a un mandat de solidaritat urbana per àmbits funcionals (15% del parc d'habitatges principals destinat a polítiques socials). El mateix Pla territorial sectorial preveu un creixement pel municipi d'Alella molt alt, de l'ordre del 13,7% del nombre de llars en l'horitzó de l'any 2030.

4. Estat actual de l'àmbit objecte de la modificació

L'àmbit objecte del present estudi econòmic es considera un àmbit discontinu format per dues finques molt properes.



Una de les finques objecte de permuta es "La Vinícola" situada al carrer Àngel Guimerà 64 a Alella (Finca 1). L'altre finca objecte de permuta és el terreny de propietat municipal situat al també al carrer Àngel Guimerà, a uns 80m al nord de La Vinícola, anomenat Aparcament Can Calderó (Finca 2). Les dues finques estan localitzades al nucli històric d'Alella, a menys de 2 minuts a peu de l'Ajuntament del municipi.

L'àmbit discontinu objecte de modificació està format per un solar on hi ha un conjunt d'edificacions industrials, formades per una sola parcel·la cadastral i un sol propietari. I un solar de titularitat municipal no edificat.

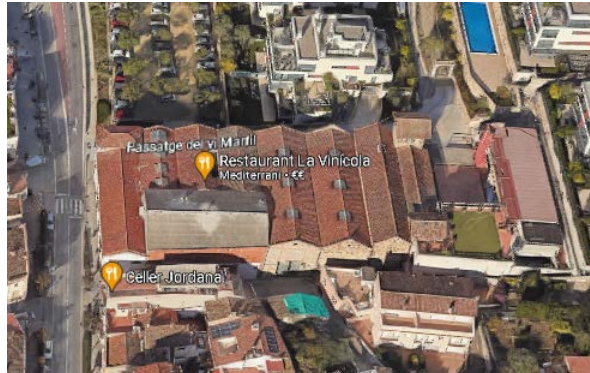
4.1 FINCA 1

El Conjunt Modernista de l'Antiga Cooperativa La Vinícola es troba situat a la rambla Àngel Guimerà 64 cantonada passatge del Vi Marfil al municipi de Alella.

Es tracta d'un conjunt ubicat al centre del municipi, sobre parcel·la cantonera amb alta visualització a la rambla d'accés principal al municipi.



Font: Plànol Municipal d'Alella. Alella.cat
Plànol del centre urbà del municipi.



Font: Ortofoto 3D del Google Maps. Dades 2023.
Vista aèria de l'àmbit objecte de la present modificació.

Actualment l'àmbit de la finca 1 es compon d'un edifici industrial privat, amb uns habitatges ubicats al fons de la parcel·la.

El conjunt modernista de l'antiga cooperativa la Vinícola objecte d'estudi, està situat sobre un terreny de 3.185m² segons dades cadastrals, 3.165,42 m² segons aixecament topogràfic realitzat. Aquesta parcel·la dona a la Rambla Àngel Guimerà per la façana est, al Passatge del Vi marfil per la façana nord, al Carrer Montserrat per la façana sud. Actualment es tracta d'una parcel·la qualificada d'ús industrial.



4.1.1. Informació cadastral

Adreça:	Rambla Àngel Guimerà 64 , ALELLA
Referència cadastral:	1441001DF4914S0001ZT
Superfície construïda:	3.532m ²
Superfície de sòl:	3.185m ²
Any de construcció:	1906
Edat efectiva:	1990 (E Reforma mitjana)

Façana est – Rambla Àngel Guimerà:



Façana Nord- Passatge del Vi Marfil:



Façana Sud- carrer Montserrat:



Fotografia interior de la nau:



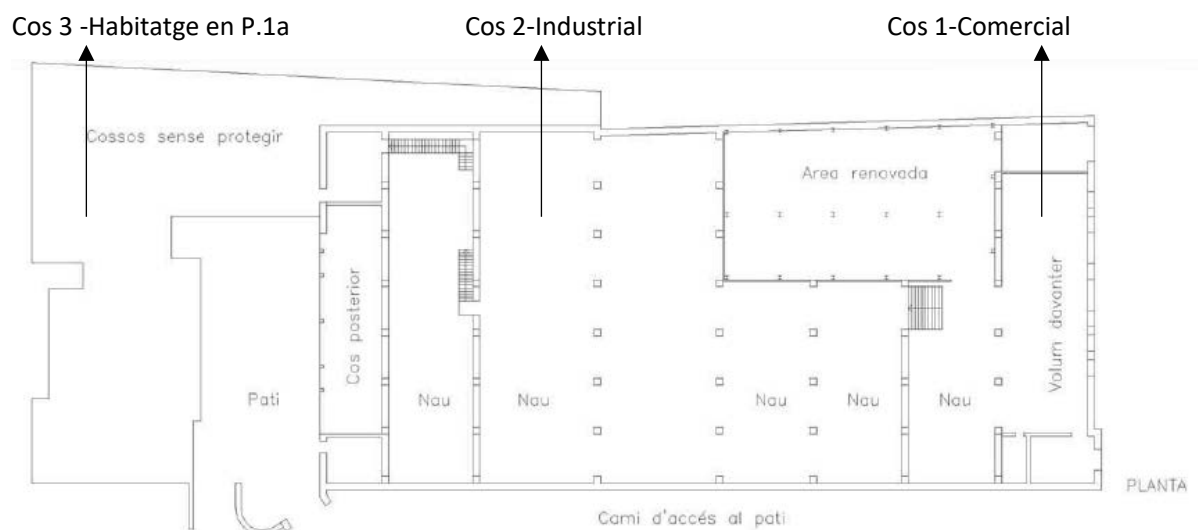
A efectes de valoració considerem que actualment l'edificació industrial està composta per 3 cossos amb usos diferenciats.

El **cos 1** en data maig de 2024 se'ns aporta plànol de la superfície total destinada a local restaurant que dona a la Rambla Àngel Guimerà, està format per una planta baixa destinada a restaurant actualment tancat. La superfície total considerada és 1.319m².

El **cos 2** és el cos central de l'edificació que es destina a usos industrials.

El **cos 3** està format per la planta primera de la part posterior de l'edificació que es destina a usos residencials.

Plànol de l'edifici industrial:



Cos 1 - comercial

Volum davanter de planta baixa i planta pis, es destina la planta baixa a restaurant i la planta pis a usos polivalents, antigues oficines. Disposa de petit cos sortint en planta segona, i d'un soterrani sota la planta baixa.



Fotografies obtingudes de la web restaurant La Vinícola:



Superfície Cos 1 usos comercials sobre rasant = 737 m²

Superfície Cos 1 usos d'oficina sobre rasant = 416 m²

Superfície Cos 1 usos comercials sota rasant = 288m²

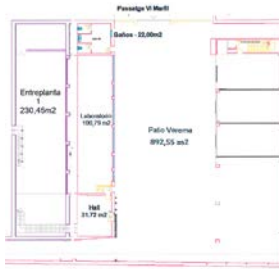
Superfície Total Cos 1 usos comercials = 1.441 m²

Cos 2 - Industrial

Volum central destinat a usos industrials d'acord al plànol aportat. Es vincula majoritàriament a l'activitat de celler. En aquest cos s'hi ubica un volum afegit posterior (1977-1979) de planta baixa i planta pis destinat a usos d'emmagatzematge, que no està protegit pel planejament vigent.



Planol 1 cos 2



Plànol 2 cos 2

Superfície Cos 2 usos industrials sobre rasant en edifici inicial = 1.543 m²

Superfície Cos 2 usos industrials sobre rasant en volum posterior = 730 m²

Superfície Cos 2 usos industrials sota rasant = 672 m²

Superfície Total Cos 2 usos industrials = 2.945 m²

Cos 3 - Habitatge

Volum posterior en planta pis destinat a habitatges. S'aporta croquis de la superfície destinada a habitatge. No es considera la superfície de terrassa.



Plànol cos 3

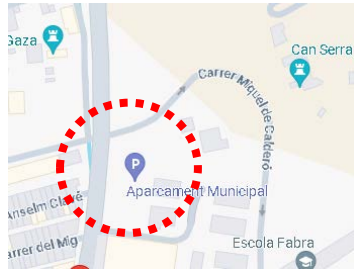
Superfície total cos 3 usos residencials: 199,41 m² *

**Superfície construïda d'acord amb la concessió de llicència municipal d'obres majors de 26 de gener de 2000 (exp. 96/99)*

Observació: A efectes de valoració de les construccions s'ha considerat les superfícies aportades segons plànols en data maig 2024. No s'ha considerat la superfície de terrassa ni de pati de verema.

4.2 FINCA 2

La finca 2 és un terreny propietat de l'Ajuntament situat al també al carrer Àngel Guimerà, a uns 80ml al nord de La Vinícola.



Plànol del centre urbà del municipi.



Vista aèria de l'àmbit objecte de la present modificació.

Actualment l'àmbit d'estudi es compon d'un terreny classificat com a sòl urbà i qualificat amb clau 3 (aparcament i servicis tècnics).

La finca 2 es correspon a un terreny de 2.173m² segons dades cadastrals, 2.387,05 m² d'acord amb l'aixecament topogràfic realitzat. Aquesta parcel·la dona al carrer Àngel Guimerà i a la prolongació del carrer de les Heures. Actualment es tracta d'una parcel·la destinada a aparcaments públic gratuït.

La parcel·la no es troba edificada.



4.2.1. Informació cadastral

Propietat:	Ajuntament d'Alella
Adreça:	Rambla Àngel Guimerà s/n ALELLA
Referència cadastral:	1342501DF4914S0001IT
Superfície construïda:	0m ²
Superfície de sòl:	2.173m ²



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1342501DF4914S0001IT

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
PL SECTOR CAN CALDERO Suelo H-AJ
08328 ALELLA [BARCELONA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 2.173 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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

Lunes, 19 de Febrero de 2024

A efectes del present estudi econòmic s'han utilitzat les dades cadastrals per a la valoració de les superfícies de sòl computables. En cas de divergències s'ajustaran les superfícies al llarg del procés de transformació urbanística.

4.2.2. Estat d'ocupació

Actualment el terreny està destinat a aparcament de vehicles públic.

5. Implantació del nou planejament

5.1 Situació urbanística actual

Planejament vigent

Pla d'Ordenació Urbanístic Municipal (POUM) aprovat definitivament el 16 de juliol de 2014 i publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC) el 4 de desembre

5.1.1. FINCA 1

El Pla d'Ordenació Urbanístic Municipal (POUM) aprovat definitivament el 16 de juliol de 2014 i publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC) el 4 de desembre del mateix, qualifica la Vinícola de Zona 14a2 Indústria consolidada anterior PGO 1987. Antiga Cooperativa.

Planejament general:

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Alella (POUM) aprovat per Acord de la Comissió territorial d'urbanisme de Barcelona de 16 de juliol de 2014.

Classificació: Sòl Urbà Consolidat
Qualificació: Zona 14a2 Indústria consolidada anterior PGO 1987.
Antiga Cooperativa la Vinícola.

Paràmetres urbanístics de la Zona 14a2 Indústria consolidada anterior PGO 1987

Parcel·lació i reparcel·lació:	L'existent, única i indivisible
Parcel·la mínima:	L'existent, única i indivisible
Front mínim de façana:	L'existent, única i indivisible

Edificabilitat neta:	l'existent
Nombre màxim d'establiments:	l'existent
Alçada reguladora:	l'existent
Nombre de plantes:	l'existent
Separacions mínimes:	les existents
Altura lliure mínima de la pb:	3.5m
Altura lliure mínima planta pis:	2,7m

Condicions d'ús:

Indústria.	Activitats innocues i de baix impacte ambiental, magatzems i oficines.
------------	--

A més s'admeten els usos complementaris següents:

- Habitatge, s'admet un habitatge per parcel·la sempre i quan sigui existent i estigui vinculat a un altra activitat industrial principal emplaçada dins la parcel·la. No s'admeten habitatges de nova implantació.
- Comercial, vinculat a la producció de l'activitat industrial principal.
- Oficines, vinculades a l'activitat industrial principal.
- Serveis tècnics, els destinats a garantir el funcionament de l'activitat industrial principal.
- Estacionament i aparcament per a ús propi de l'activitat principal.
- Magatzems propis de l'activitat industrial principal.

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

Codi:	ARQ073
Denominació:	La Vinícola (La Cooperativa/El Sindicat)
Categoria:	Patrimoni Arquitectònic(ARQ)
Tipus Element:	Industrial
Altres identificacions:	Pla Especial de Protecció del Patrimoni Històric Arquitectònic i Ambiental d'Alella de 1998 - fitxa 37
Època:	Contemporània (1907)
Estil:	Modernisme (cos principal) i noucentista (façana a la riera)
Ús original:	Industrial
Ús actual:	Industrial-restauració
Nivell de protecció:	BCIL
Tipus de protecció:	A-Integral

Descripció de la Protecció

Protecció integral de la volumetria, les cobertes, les naus interiors.	
Coberta	Protecció de les cobertes de les naus i dels cossos davanter i posterior.
Estructura	Protecció integral del volum de l'edifici: naus, cos posterior i cos davanter. Protecció integral de l'estructura de les naus, llevat de l'àrea renovada.
Façanes	Protecció integral de les façanes nord i sud, fora del tram renovat. Al volum davanter, protecció del pla de les façanes, dels eixos de composició i de la tipologia de les obertures. Al volum de planta baixa i pis del cos posterior, protecció del pla i del tractament de les façanes, dels eixos de composició, de les obertures de la planta pis i de la tipologia d'aquestes a la planta baixa.
Entorn	Manteniment del pati de servei, on no es pot edificar. Els cossos que tanquen el pati, a la seva façana oest, no es protegeixen.

Actuacions permeses:

Admet restauració i rehabilitació.

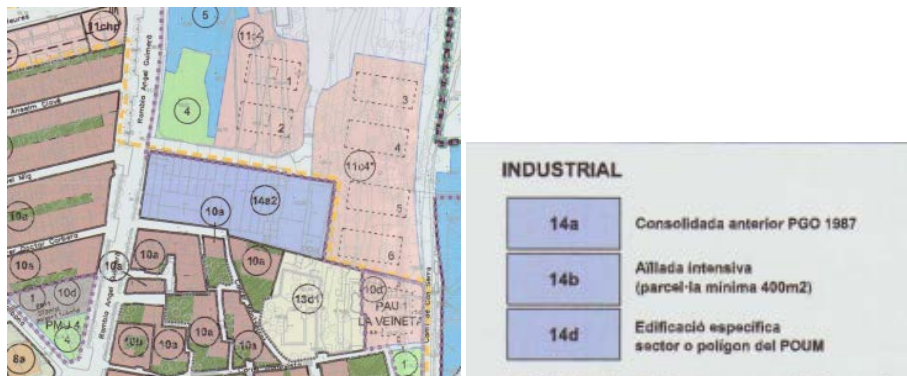
No admet ampliació.

Els cossos sense protecció admeten substitució sense increment de volum. Rehabilitar d'acord amb l'arquitectura original del conjunt.

Usos admesos:

Industrial, d'acord amb la normativa del POUM per a la zona 14a

Usos complementaris: s'admet comercial, oficines i restauració



Qualificació urbanística actual.

5.1.2. FINCA 2

Actualment el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) aprovat definitivament el 16 de juliol de 2014, qualifica el terreny objecte de:

Qualificació urbanística: Clau 3 Aparcament i serveis tècnics.

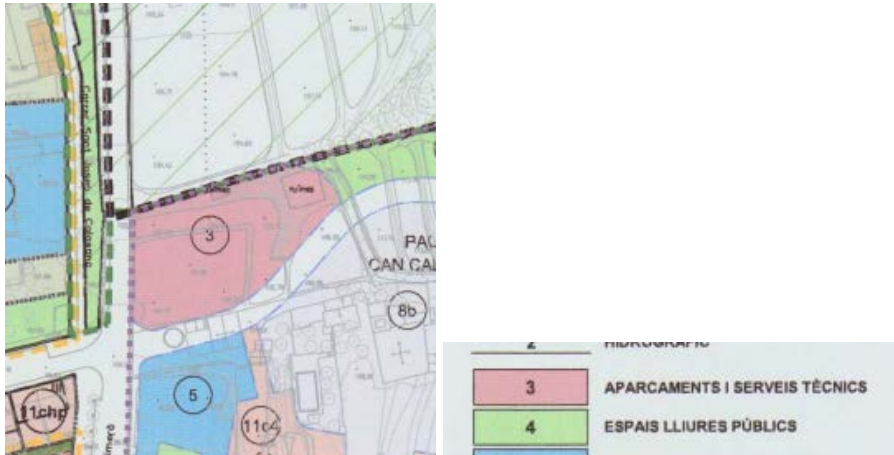
Paràmetres urbanístics de la Clau 3. Aparcament i serveis tècnics

La finca 2, de propietat municipal, està qualificada de Clau 3:

SECCIÓ TERCERA. SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS

Article 185. Definició i identificació.

1. El sistema d'infraestructures de serveis tècnics comprèn les instal·lacions i els espais reservats als serveis d'abastament d'aigües, d'evacuació i de depuració d'aigües residuals, centrals receptores i distribuïdores d'energia elèctrica i la xarxa d'abastament, centres de producció o transformació de gas i la seva xarxa de distribució, centrals de comunicació i de telèfon, parcs mòbils de maquinària, plantes de tractament i transferència de residus sòlids urbans, deixalleries i altres possibles serveis de caràcter afí.
2. Inclou el sòl destinat als serveis públics vinculats al viari i de suport al transport rodat en aquells casos que formin part d'un àmbit o solar clarament segregat del sistema viari (aparcament de vehicles, estacions de servei i similars).
3. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 3.



Qualificació urbanística actual.

5.2 Proposta i situació urbanística en el nou planejament

Es proposa una possible Modificació del POUM per tal de transformar els usos del conjunt modernista de l'antiga cooperativa La Vinícola a Alella, principalment a ús d'equipament públic.

Per portar a terme la transformació, es proposa un àmbit discontinu incloent a l'operació un terreny de propietat municipal qualificat de sistema i actualment destinat a aparcament públic.

L'objectiu de la proposta de MPOUM es aconseguir que l'Ajuntament obtingui la propietat de La Vinícola per destinar-la a ús d'equipament públic a cost '0' o a cost assumible.

A canvi, la propietat obtindrà un solar edificable d'ús residencial (terreny de propietat municipal que actualment està destinat a aparcament).

Qualificació del sòl

Zona 1:

Habitatge existent: clau 11 HLL
Habitatge protegit: clau 10 hp-e/ 11 hp-g

Equipament públic: clau 5 (1.863 m²s)
Sistema viari: clau 1

Zona 2:

Habitatge lliure: clau 11LL
Espais lliures: clau 4



Qualificació del sòl
Font: Equip redactor

Edificabilitat i proposta d'ordenació

Sostre total proposat: 4.470 m²st

Zona 1:		1.883 m²st
Habitatge existent:	clau 11 HLL	199 m ² st
Habitatge protegit genèric:	clau 10*HPOe	854 m ² st
Habitatge protegit específic:	clau 10*HPOg	854m ² st



Qualificació del sòl
Font: Equip redactor

Zona 2:		2.562 m²st
Habitatge de nova implantació:	clau 11 HLL	2.562 m ² st



Qualificació del sòl
Font: Equip redactor

ESTUDI DE MERCAT I DETERMINACIÓ DELS VALORS DE SÒL

6. Estudi de mercat dels diferents usos

El planejament objecte del present estudi proposa el desenvolupament d'una nova parcel·la residencial que permeti obtenir nous espais d'equipament públic, mantenir el patrimoni històric i cultural de les construccions de la Vinícola, i generar nou habitatge de protecció oficial al municipi.

Concretament es proposen:

Habitatge lliure:	2.562 m ² st
Habitatge social en règim de venda:	854 m ² st
Habitatge social en règim de lloguer:	854 m ² st
Aparcament soterrani:	1.333 m ² st

D'altra banda, el planejament manté compatibles 199 m²st d'habitatges existents actualment a la finca de la Vinícola.

6.1 Determinació dels valor de venda d'ús residencial segona mà

Analitzem en aquest apartat el valor dels habitatges que es mantenen compatibles en la finca actual de La Vinícola.

Actualment existeixen mostres de mercat d'habitatge de segona mà en l'entorn proper a la Vinícola a Alella. A efectes de determinar el valor de mercat hem realitzat un estudi de mercat d'habitatges de l'entorn proper.

Les mostres de mercat d' habitatges de segona mà de l'entorn en venda oscil·len majoritàriament entre 1.800 i 2.500 €/m².

El quadre següent resumeix les característiques de les mostres considerades i en l'annex hem adjuntat informació de cada un dels testimonis.

Totes les mostres són d'habitatges de segona mà.

	SITUACIÓ	FONT	SUP. m2	PREU (€)	PREU €/m2	coef. of./deman	PREU €/m2
1	Pis cèntric a Alella	Habitacalia.com	110	190.000	1.727	0,90	1.554,30
2	Centre Alella	Habitacalia.com	134	330.000	2.463	0,90	2.216,70
3	Plaça Galetana 13 Alella	Habitacalia.com	220	550.000	2.500	0,90	2.250,00
4	Pis al Masnou Alt	Habitacalia.com	75	140.000	1.867	0,90	1.680,30
5	Alella	Cucas Luxury	67	193.000	2.881	0,90	2.592,90
6	Alt Masnou	Habitacalia.com	71	165.000	2.324	0,90	2.091,60

A partir dels diferents testimonis estudiats en l'estudi de mercat en règim de venda, es dedueix el valor de venda per a ús residencial existent a la Vinícola, considerant l'estat de conservació que presenta així com la seva situació i l'antiguitat i el fet que considerem que els habitatges actuals es troben en planta primera sobre una zona industrial en planta baixa.

Del preu d' oferta dels testimonis de segona mà hem reduït un percentatge en concepte d'ajust oferta /demanda, per considerar que, en la conjuntura econòmica actual, el preu final en que es realitzen les

transaccions és inferior al preu d'oferta inicial. Atès la conjuntura de mercat hem considerat convenient aplicar un coeficient del 10% per ajustar el preu d' oferta al preu real de les transaccions. En l'obra nova no apliquem aquest coeficient.

Quant a la homogeneïtzació dels testimonis, s' han aplicat tres coeficients de homogeneïtzació per a ponderar les diferents característiques dels immobles:

Coef.1 (localització): Pondera la localització de cada una de les mostres en relació a l'immoble a taxar.
Coef.2 (superfície): S' ha aplicat un coeficient reductor en els immobles de gran superfície i majorat en els de superfície reduïda.

Coef.3 (qualitat i antiguitat): Homogeneïtza en funció de la qualitat constructiva, els acabats i l'edat dels elements.

Coef.4 (indivisibilitat): Homogeneïtza el fet que el cos 3 formi part d'una finca matriu

	SITUACIÓ	SUP. m2	PREU (€)	PREU €/m2	coef. of./deman	PREU €/m2	coef. localització	coef. superf	coef. qualitat	Coef. Indivisibilitat	valor homog.
1	Pis cèntric a Alella	110	190.000	1.727	0,90	1.554,30	1,15	1,00	1,00	0,90	1.608,70
2	Centre Alella	134	330.000	2.463	0,90	2.216,70	1,00	1,00	0,95	0,90	1.895,28
3	Plaça Galetana 13 Alella	220	550.000	2.500	0,90	2.250,00	1,00	1,15	0,95	0,90	2.212,31
4	Pis al Masnou Alt	75	140.000	1.867	0,90	1.680,30	1,05	1,00	1,00	0,90	1.587,88
5	Alella	67	193.000	2.881	0,90	2.592,90	0,95	1,00	0,90	0,90	1.995,24
6	Alt Masnou	71	165.000	2.324	0,90	2.091,60	0,95	1,00	1,00	0,90	1.788,32
											1.847,96

Vv cos 3 destinat a usos residencials: 1.847,96 €/m²

6.2 El mercat residencial d'obra nova

6.2.1. Demanda d'obra nova

Tot i que des de l'any 2013 la construcció d'habitatges nous a Alella ha estat força aturada, el 2020 en plena crisi sanitària es van acabar 19 habitatges, més del doble que els anys anteriors.

El baix creixement del municipi d'Alella en relació al seu entorn immediat de Teià i el Masnou pot ser causat per la naturalesa del sòl residencial del municipi, principalment unifamiliar i amb poc sòl plurifamiliar.

El Masnou finalitza 271 habitatges entre 2018 i 2020, una mitjana de 90 habitatges anuals. I entre Alella, el Masnou i Teià sortien al mercat de l'ordre de 114 habitatges anuals en aquests mateixos anys (342 en total). A l'àmbit d'influència més ampli del municipi, on s'inclouen també Tiana i Montgat, la relació és de 172 habitatges anuals.

6.2.2. Característiques de l'oferta

En el context del present Estudi Econòmic i Financer, s'ha pogut disposar d'un estudi publicat d'oferta de nova construcció a Catalunya l'any 2024 realitzat per l'Associació de Promotors de Catalunya (APCE). En aquest estudi no s'analitza el municipi d'Alella, però sí el Masnou, municipi contigu i amb el que constitueix un continu urbà.

D'acord amb aquest estudi, el preu mitjà dels habitatges en venda d'obra nova al municipi del Masnou, l'any 2024 era de l'ordre de 450.000 € amb una superfície mitjana útil de 93 m². S'estaven comercialitzant 3 promocions plurifamiliars de 10, 30 i 40 habitatges respectivament.

El Masnou:

- Oferta majoritària plurifamiliar.
- 28 unitats plurifamiliars de mitjana en oferta anualment els últims 6 anys.
- Predomini d'habitatges de 3 habitacions i 2 banys o més.
- Preu mig 2024: 3.836 €/m² construïts amb elements comuns.

El preu mig de les unitats en oferta al municipi ha anat incrementat els últims anys, i l'any 2024 es situava entorn als 5.115 €/m² útils, que estimem que equivalen a 3.836 €/m² construïts amb elements comuns (coeficient estimat de relació superfície útil – construïda amb eecc, de 0,75).

HABITATGES PLURIFAMILIARS					
Any	Preu de venda per m ² útil (€/m ²)	Preu de venda per m ² cosntruït amb eecc (€/m ²)	Preu mitjà de venda de l'habitatge (€)	Superfície mitjana (m ² útils)	Unitats
2019	4.364 €	3.273 €	373.417 €	89	19
2020	4.106 €	3.080 €	357.207 €	87	15
2021	4.646 €	3.485 €	365.292 €	79	24
2022	4.649 €	3.487 €	412.700 €	90	60
2023	4.465 €	3.349 €	412.150 €	93	40
2024	5.115 €	3.836 €	451.625 €	93	8

6.2.3. El preu residencial d'obra nova a l'àmbit objecte d'estudi

Actualment no existeixen mostres de mercat d'obra nova a Alella, essent més actiu el mercat de segona mà.

A efectes de determinar el valor de mercat hem realitzat un estudi de mercat d'habitatge en edifici plurifamiliar lliure en molt bon estat en l'entorn proper. De les sis mostres analitzades, quatre són habitatges de nova promoció.

Les mostres de mercat d'habitatge en edifici plurifamiliar lliure en venda oscil·len majoritàriament entre 3.500-4.000 €/m².

El quadre següent resumeix les característiques de les mostres considerades i en l'annex hem adjuntat informació de cada un dels testimonis.

Les quatre primeres mostres són de nova promoció i es troben a Alella, El Masnou, i Tiana.

La mostra 5 i 6 són de segona mà en molt bon estat i es troben situades a Alella.

Totes les mostres són de nova planta a excepció de les mostres 5 i 6, que són de segona mà.

OP.	SITUACIÓ	FONT	SUP. m ²	PREU (€)	PREU €/m ²	coef. of./deman	PREU €/m ²
1	Centre d'Alella	Fincas Arrel	113	450.000	3.982	0,90	3.583,80
2	Carrer doctor Mas de Xarxars Alella	Habitacía	113	450.000	3.982	0,90	3.583,80
3	Pis a Alella	Habitacía	88	415.000	4.716	0,90	4.244,40
4	Centre Alella	Habitacía	110	450.000	4.091	0,90	3.681,90
5	Passeig La Plana 2 Teià	Habitacía	108	499.000	4.620	0,90	4.158,00
6	Zona nova Alella	Habitacía.com	55	259.000	4.709	0,90	4.238,10

Determinació dels valors de venda habitatge lliure

A partir dels diferents testimonis estudiats en l'estudi de mercat en règim de venda, es dedueix el valor de venda dels habitatges de nova planta al terreny objecte de permuta.

Del preu d' oferta dels testimonis de segona ma hem reduït un percentatge en concepte d'ajust oferta /demanda, per considerar que, en la conjuntura econòmica actual, el preu final en que es realitzen les transaccions és inferior al preu d'oferta inicial. En aquest cas no hem considerat convenient aplicar un coeficient del 10% per ajustar el preu d' oferta al preu real de les transaccions, per tractar-se d'obra nova.

Quant a la homogeneïtzació dels testimonis, s' han aplicat tres coeficients de homogeneïtzació per a ponderar les diferents característiques dels immobles:

Coef.1 (localització): Pondera la localització de cada una de les mostres en relació a l'immoble a taxar.

Coef.2 (superfície): S' ha aplicat un coeficient reductor en els immobles de gran superfície i majorat en els de superfície reduïda.

Coef.3 (qualitat i antiguitat): Homogeneïtza en funció de la qualitat constructiva, els acabats i l'edat dels elements.

OP.	SITUACIÓ	FONT	SUP. m2	PREU (€)	PREU €/m2	coef. of./deman	PREU €/m2	coef. localització	coef. superf	coef. Qual/anti g	valor homog.
1	Centre d'Alella	Fincas Arrel	113	450.000	3.982	0,90	3.583,80	0,95	1,00	1,10	3.745,07
2	Carrer doctor Mas de Xarxars Alella	Habitacía	113	450.000	3.982	0,90	3.583,80	1,00	1,00	1,05	3.762,99
3	Pis a Alella	Habitacía	88	415.000	4.716	0,90	4.244,40	0,95	1,00	1,00	4.032,18
4	Centre Alella	Habitacía	110	450.000	4.091	0,90	3.681,90	1,00	1,00	1,05	3.866,00
5	Passeig La Plana 2 Teià	Habitacía	108	499.000	4.620	0,90	4.158,00	1,00	1,00	1,00	4.158,00
6	Zona nova Alella	Habitacía.com	55	259.000	4.709	0,90	4.238,10	0,95	0,90	1,05	3.804,75
3.894,83											

Valor de venda d'habitatge lliure d'obra nova adoptat: 3.894,83 €/m²

Com a comprovació dels preus del mercat residencial de nova promoció a Alella, hem consultat l'estadística oficial publicada per la Generalitat de Catalunya durant 1er T 2022 de les transaccions de compravenda d'habitatges.

Hem analitzat com a referència el municipi d'Alella i municipis propers com El Masnou.

Preus de venda d'habitatge nou lliure del 1er T 2022(€/m²):

	Habitatges			Superfície mitjana (m ² construït)			Preu mitjà (milers d'€)	Preu / m ² construït		
	lliures	protegits	Total	lliures	protegits	Total		mitjà	màxim	mínim
Maresme	279	3	282	97,8	65,3	97,4	271,30	2.892,61	10.181,82	428,57
Municipis de 5.000 habitants o més										
Alella	3	-	3	222,0	-	222,0	624,48	3.580,60	4.806,63	2.354,57

	Preu/m²const mitja
Alella	3.580,60 €/m ² st
El Masnou	3.381,65 €/m ² st

Observem com els valors de venda d'habitatge nou lliure a Alella segons compravendes registrades dels habitatges nous el 1er T 2022 oscil·len de l'ordre de 2.354 a 4.806€/m².

El valor de venda d'habitatge lliure obtingut mitjançant el nostre estudi de mercat actualitzat en data març 2024 és 3.894 €/m², valor comprès dins aquesta franja i que considerem ajustat al valor de mercat actual.

6.3 Determinació dels valors de venda d'aparcament

Actualment no existeixen mostres de mercat de noves promocions d'aparcaments a la zona propera a l'àmbit objecte de modificació.

Predominen els aparcaments de segona mà. A efectes de determinar el valor de mercat hem realitzat un estudi de mercat d'aparcaments a Alella.

Atès la poca oferta al municipi d' Alella hem ampliat el radi d'acció de l'estudi de mercat al Municipi del Masnou.

Les mostres de mercat d'aparcaments en venda oscil·len entre 720-800 €/m², i reduint un 10% en concepte d'ajustament entre la oferta/demanda, els preus mitjans són de l'ordre de 700 €/m².

El quadre següent resumeix les característiques de les mostres considerades i en l'annex hem adjuntat informació de cada un dels testimonis.

	SITUACIÓ	FONT	SUP. m2	PREU (€)	PREU €/m2	coef. of./deman	PREU €/m2
1	Carrer Santa Eulàlia 18 Alella	Habitacalia.com	25	17.500	700	0,90	630,00
2	Centre El Masnou	Habitacalia.com	25	18.000	720	0,90	648,00
3	C.Sant Miquel El Masnou	Habitacalia.com	25	18.000	720	0,90	648,00
4	Centre El Masnou	Habitacalia.com	25	20.000	800	0,90	720,00
5	C.Sta Eulàlia Alella	Habitacalia.com	50	38.500	770	0,90	693,00
6	Carrer St Miquel El Masnou	Habitacalia.com	50	38.000	760	0,90	684,00

Determinació dels valors de venda aparcament:

A partir dels diferents testimonis estudiats en l'estudi de mercat en règim de venda, es dedueix el valor de venda dels aparcaments al centre del municipi.

Del preu d' oferta dels testimonis es reduirà un percentatge en concepte d'ajust oferta /demanda, per considerar que, en la conjuntura econòmica actual, el preu final en que es realitzen les transaccions és inferior al preu d'oferta inicial. En aquest cas hem considerat convenient aplicar un coeficient del 10% per ajustar el preu d' oferta al preu real de les transaccions.

Quant a la homogeneïtzació dels testimonis, s'han aplicat tres coeficients de homogeneïtzació per a ponderar les diferents característiques dels immobles:

Coef.1 (localització): Pondera la localització de cada una de les mostres en relació a l'immoble a taxar. Considerant que l'immoble objecte de taxació està situat en òptima situació dins el municipi.

Coef.2 (superfície): S' ha aplicat un coeficient reductor en els immobles de gran superfície i majorat en els de superfície reduïda.

Coef.3 (qualitat i antiguitat): Homogeneïtza en funció de l'antiguitat, estat de conservació i qualitat constructiva.

	SITUACIÓ	SUP. m2	PREU (€)	PREU €/m2	coef. of./deman	PREU €/m2	coef. localització	coef. superf	coef. qualitat	valor homog.
1	Carrer Santa Eulàlia 18 Alella	25	17.500	700	0,90	630,00	1,05	1,00	1,15	760,73
2	Centre El Masnou	25	18.000	720	0,90	648,00	1,05	1,00	1,05	714,42
3	C.Sant Miquel El Masnou	25	18.000	720	0,90	648,00	1,05	1,00	1,05	714,42
4	Centre El Masnou	25	20.000	800	0,90	720,00	1,05	1,00	1,00	756,00
5	C.Sta Eulàlia Alella	50	38.500	770	0,90	693,00	1,00	1,05	1,00	727,65
6	Carrer St Miquel El Masnou	50	38.000	760	0,90	684,00	1,05	1,05	1,00	754,11
										737,89

Tenint en compte les característiques del terreny objecte de valoració, considerem que el valor dels aparcaments serà de l'ordre de 737,89 €/m².

Valor de venda d'aparcament adoptat: 738 €/m²st

6.4 Valors de venda obtinguts amb l'Estudi de Mercat

Valor de Venda obtinguts amb l'Estudi de Mercat, mètode de comparació de mercat:

VV st Habitatges existents: VV = 1.848 €/m²

VV st Habitatge Plurifamiliar obra nova: VV = 3.895 €/m²

VV st Terciari - aparcament: VV = 738 €/m²

VIABILITAT ECONÒMICA

7. Metodologia de l'estudi de viabilitat econòmica

7.1 Metodologia

El present informe té per objecte realitzar un estudi d'avaluació de la viabilitat econòmica de la Modificació puntual de POUM a l'entorn de la Vinícola, al municipi de Alella. Concretament analitza l'àmbit de transformació urbanística que s'inclou dins la Modificació: PAU-20 La Vinícola.

L'estudi pretén determinar la viabilitat econòmica per a l'aprovació de la modificació puntual analitzant els diferents valors de cadascun dels usos del sòl que atorga el planejament. L'avaluació es basa en la situació del mercat immobiliari actual i perspectives a curt o mig termini, tenint en compte uns terminis d'execució prou amplis per permetre l'absorció dels diferents usos proposats.

L'objectiu de l'estudi de viabilitat econòmica és determinar la rendibilitat de l'operació de transformació urbanística. En aquest cas, serà necessari comprovar si els ingressos derivats de la promoció podran compensar les càrregues de transformació urbanística així com obtenir el benefici necessari per fer atractiva l'actuació pels operadors urbanístics.

En aquest context entenem que l'operació serà viable econòmicament si els ingressos previstos per la venda del producte immobiliari poden compensar la quantia de les càrregues urbanístiques i el marge de benefici que s'exigeix a una promoció. L'estudi s'ha portat a terme considerant que la promoció consisteix en la transformació urbanística del sector i la venda dels solars urbanitzats atribuïbles a la propietat.

El càlcul de viabilitat del sector s'ha portat a terme mitjançant el mètode residual dinàmic i en dos fases de càlcul:

1r. Càlcul del valor del sòl urbanitzat (mitjançant el Mètode residual estàtic)

No existeix un mercat suficient de parcel·les en venda per a promoció residencial i terciària i per tant, és necessari emprar el mètode residual estàtic per a obtenir el valor de repercussió de diferents usos proposats pel planejament. Per obtenir el valor de venda dels diferents usos, necessari per aplicar el mètode residual, s'ha emprat el mètode de comparació de mercat.

2n. Càlcul del valor actual del sòl (abans d'urbanitzar):

Un cop obtingut el valor del sòl urbanitzat, es calcula el valor actual del sòl (abans d'urbanitzar) mitjançant l'aplicació del mètode residual dinàmic.

7.2 Mètode residual dinàmic: Determinació del valor de sòl abans d'urbanitzar. Càlcul del VAN.

El càlcul de la viabilitat de la promoció s'ha portat a terme analitzant els ingressos i despeses de la promoció de transformació urbanística mitjançant el mètode residual dinàmic. A efectes de càlcul s'ha fixat una taxa de rendibilitat de l'operació calculant el valor actual de sòl (VAN); aquest valor ha de ser superior a l'actual valor del sòl per tal de que econòmicament permeti i incentivi portar a terme la promoció.

Els ingressos esperats de la promoció s'han estimat a partir de valors de mercat de sòl urbanitzat, considerant, amb prudència valorativa, que l'evolució dels valors en els propers anys serà similar a l'IPC dels darrers anys. Per a determinar el valor del sòl urbanitzat s'ha realitzat un estudi de mercat utilitzant el mètode de mercat, i posteriorment s'ha utilitzat en mètode residual estàtic per obtenir el valor del sòl.

El càlcul de la viabilitat econòmica s'ha portat a terme calculant pel sector, el valor del sòl actual (VAN). El càlcul s'ha realitzat fixant la taxa de rendibilitat interna de la promoció, i calculant el valor actual net (VAN):

$$VAN = Co + \sum \frac{Ct}{(1 + TIR)^t}$$

Sent,

Co= inversió del moment inicial (adquisició dels immobles de la totalitat del sector)

Ct= Saldo anual previst segons pla d'etapes

TIR= taxa interna de rendibilitat del projecte estudiat que resultaria un VAN = 0

7.2.1. Determinació del valor de sòl urbanitzat.

Per poder portar a terme l'anàlisi de viabilitat econòmica s'han calculat prèviament els ingressos en el supòsit de venda dels terrenys urbanitzats, d'acord als diferents usos que defineix el planejament. El valor dels terrenys urbanitzats s'ha calculat mitjançant el mètode residual estàtic per a cadascun dels usos definits.

Per calcular el valor de sòl urbanitzat dels diferents usos de l'àmbit, s'ha emprat el Mètode residual estàtic.

Aquest mètode de valoració consisteix en obtenir el valor del sòl deduït del valor de mercat d'un immoble similar de nova planta, els costos de promoció, despeses i beneficis necessaris per a la seva promoció:

V. Repercussió de sòl = Valor Venda – Cost Construcció – Desp. Promoció – Beneficis Promoció

El Mètode Residual Estàtic parteix del valor del producte immobiliari acabat descomptant, per una banda, el marge de benefici net del promotor, i per altra banda, cadascun dels costos necessaris (costos de construcció per contracta inclòs benefici industrial, costos de llicències i taxes de construcció, honoraris tècnics, despeses d'administració de la promoció, publicitat, impostos i aranzels no recuperables) fins obtenir el valor residual, és a dir, el valor del sòl.

A efectes de càlcul hem utilitzat la formulació definida a l'art. 21 del Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl (Real Decreto 1492/2011, de 24 d' octubre).

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Sent,

VRS = Valor de repercussió de sòl de l'ús considerat

Vv= Valor en venda de l'ús considerat del producte immobiliari acabat.

Vc = Valor de la construcció de l'ús considerat. Serà el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i altres despeses necessàries per a la construcció de l'immoble.

K= Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat immobiliària. Aquest coeficient K, que tindrà amb caràcter general un valor d'1,40, podrà ser reduït o augmentat entre 1,2 i 1,5 d'acord amb els següents criteris:

- Podrà reduir-se fins un mínim d'1,20 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a la construcció d'habitatges unifamiliars en municipis amb escassa dinàmica immobiliària, habitatges subjectes a un règim de protecció que fixi valors màxims de venda que s'apartin de manera substancial dels valors mitjans del mercat residencial, naus industrials o altres edificacions vinculades a explotacions econòmiques, per raó de factors objectius que justifiquin la reducció del component de despeses generals com són la qualitat i la tipologia edificatòria, així com una menor dinàmica del mercat immobiliari a la zona.
- Es pot augmentar fins a un màxim d'1,50 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a promocions que en raó de factors objectius com ara, l'extraordinària localització, la forta dinàmica immobiliària, l'alta qualitat de la tipologia edificatòria, el termini previst de comercialització, el risc previsible, o altres característiques de la promoció, justifiquin l'aplicació d'un major component de despeses generals.

Per obtenir el valor de venda d'obra nova s'ha portat a terme un estudi de mercat mitjançant el mètode de comparació de mercat, que bàsicament consisteix en:

- Determinar les qualitats i característiques de l'immoble a taxar que influeixin en el seu valor.
- Analitzar el segment de mercat immobiliari de comparables i, basant-se en informacions concretes sobre transaccions reals i ofertes fermes apropiadament corregides en el seu cas, obtenir preus actuals de compravenda al comptat d'aquests immobles.
 - Seleccionar entre els preus obtinguts, una mostra representativa, a la que s'aplica el procediment d'homogeneïtzació necessari. (A la selecció indicada caldrà, prèviament, contrastar aquells preus que resultin anormals a fi d'identificar i eliminar tant els procedents de transaccions i ofertes que no compleixin las condicions exigides a la definició de valor de mercat dels bens afectats com els que poden incloure elements especulatiu.)
 - Realitzar la homogeneïtzació de comparables amb els criteris, coeficients i/o ponderacions que resultin adequats pels immobles de que es tracti.
 - Assignar el valor de l'immoble, en funció dels preus homogeneïtzats, prèvia deducció de les servituds i limitacions de domini que recaiguin sobre aquell i que no s'hagin tingut en compte a l'aplicació de las regles precedents.

8. Càlcul econòmic de la transformació

Mitjançant el mètode residual dinàmic s'analitza econòmicament la transformació urbanística.

Per a obtenir el valor residual mitjançant aquesta metodologia, es defineixen els ingressos i inversions necessàries per a la transformació, s'estima un calendari teòric de transformació del sòl, i es fixa una TIR de promoció ajustada a les característiques d'aquest planejament.

Com a resultat final s'obté el valor del sòl abans d'urbanitzar o Valor Actual Net (VAN) que resulta de la operació urbanística proposada. Per a que el planejament sigui viable aquest valor ha de ser:

- Positiu. Els ingressos han de ser superiors als costos de transformació.
- Generar un marge de benefici suficient per a que la transformació resulti atractiva a un promotor privat.

8.1 Càlcul del valor del sòl urbanitzat en el nou desenvolupament

Els presents càlculs de viabilitat econòmica es basen en l'estudi d'una promoció de sòl urbanitzat.

La determinació dels valors de venda de sòl urbanitzat que serviran de base per al càlcul dels ingressos de la promoció, es realitzen a partir dels estudis de mercat detallats que s'inclouen en el capítol d'estudis de mercat.

El valor dels terrenys urbanitzats s'ha calculat mitjançant el Mètode residual estàtic per a cadascun dels usos definits en la present modificació de planejament.

A efectes de càlcul hem utilitzat la formulació definida a l'art. 21 del Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl (Real Decreto 1492/2011, de 24 d' octubre).

- Valor de venda: d'acord als estudis de mercat realitzats.
- Cost de construcció: BEC del 3r trimestre de 2025 (núm. 343). A efectes de càlcul s'ha considerat el cost d'un edifici plurifamiliar per l'habitatge lliure, i el cost d'una tipologia més econòmica pels habitatges protegits.
- Despeses de promoció (honoraris, llicències i taxes, seguretat i salut, assegurança desenal): s'ha considerat uns valors de l'ordre del 10-13%.
- Benefici Promoció: El coeficient K en tots els casos s'ha considerat el valor estàndard d'1,4 a excepció dels usos d'habitatge protegit i l'aparcament soterrani, on s'ha aplicat un coeficient d'1,2.

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Sent,

VRS = Valor de repercussió de sòl de l'ús considerat

Vv= Valor en venda de l'ús considerat del producte immobiliari acabat.

V_c = Valor de la construcció de l'ús considerat. Serà el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i altres despeses necessàries per a la construcció de l'immoble.

K= Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat immobiliària. Aquest coeficient K, que tindrà amb caràcter general un valor d'1,40, podrà ser reduït o augmentat entre 1,2 i 1,5 d'acord amb els següents criteris:

- Podrà reduir-se fins un mínim d'1,20 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a la construcció d'habitatges unifamiliars en municipis amb escassa dinàmica immobiliària, habitatges subjectes a un règim de protecció que fixi valors màxims de venda que s'apartin de manera substancial dels valors mitjans del mercat residencial, naus industrials o altres edificacions vinculades a explotacions econòmiques, per raó de factors objectius que justifiquin la reducció del component de despeses generals com són la qualitat i la tipologia edificatòria, així com una menor dinàmica del mercat immobiliari a la zona.*
- Es pot augmentar fins a un màxim d'1,50 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a promocions que en raó de factors objectius com ara, l'extraordinària localització, la forta dinàmica immobiliària, l'alta qualitat de la tipologia edificatòria, el termini previst de comercialització, el risc previsible, o altres característiques de la promoció, justifiquin l'aplicació d'un major component de despeses generals.*

8.1.1. Càlcul del valor de repercussió del sòl residencial lliure

Valor de repercussió de sòl habitatge lliure

Preu venda Habitatge lliure obra nova obtingut en l'Estudi de Mercat: 3.895 €/m² útil

A partir del valor de venda d'habitatge lliure de nova planta, determinats en el capítol corresponent de l'estudi de mercat (i obtinguts mitjançant el mètode de comparació de mercat), calculem en aquest apartat el valor de repercussió de sòl urbanitzat residencial de l'àmbit de planejament analitat.

VV = 3.895 €/m² segons estudi de mercat

CC = 1.482,16 €/m² segons B.E.C. 3r T. 2025 n^o 343 (habitatge renda normal aïllada altura B+3).

CASA DE RENTA NORMAL AISLADA ALTURA B+3 PLANTAS



Valor en € por m² edificado sobre rasante, incluido el 20 % b. industrial y g. generales			
Movimiento de tierras	5,48	*Energía solar (A.C.S.)	51,97
Cimentación	11,29	Material sanitario y grifería	38,89
Estructura	172,25	Electricidad	72,83
Saneamiento (horizontal y vertical)	40,47	Calefacción	60,12
Albanilería gruesa	243,26	Instalaciones especiales	19,91
» azulejos e impermeab.	59,07	Fumistería y muebles de cocina	65,62
» solados	92,51	Ascensores	12,64
» acabados interiores	54,41	Vidriería	23,75
» ayudas a industriales	38,56	Pintura y estuco	54,07
Yesería y cielorrasos	61,14	Total	1.482,16
Cerrajería	39,54	Seguridad y salud, 2 %	29,64
Carpintería exterior	77,62	Honorarios técnicos y permisos de obra, 11,25 %	166,74
» interior	62,10	Total €/m²	1.678,54
Persianas	10,90		
Fontanería	47,67		
Renovación aire	14,92	*Agua caliente sanitaria	

DESCRIPCIÓN

Movimiento de tierras: La necesaria para cimentación. – **Cimentación:** Zapatas y riostras de hormigón armado. – **Estructura:** Pilares de hormigón, placas planas y forjado semiviguetas (luz 6 m). – **Saneamiento:** Red separativa hasta el sifón general. – **Albanilería gruesa:** Fabrica de ladrillo de 15 cm en antepechos fachada, tabicónes de 7+7 cm, aislamiento térmico-acústico con paneles de fibra mineral (MW) de espesor 4 cm entre viviendas y elementos comunes, divisiones interiores con supermohón de 60x250 cm y traslado fachada de 4x25x50 cm. – **Albanilería azulejos e impermeabilización:** Cubierta plana transitable con el aislamiento térmico correspondiente. – **Albanilería acabados de fachada:** Revoco y estucado combinado con piedra artificial y obra vista de gero. – **Albanilería solados:** recocido previo con mortero de 4 cm espesor, suelo laminado de resinas, imitación parquet de madera, sobre fieltro goma-espuma en sala de estar-comedor y gres esmaltado de 40x40 cm en el resto. – **Albanilería acabados interiores:** Piezas serigrafadas color de 30x40 cm. Incluir canchales. – **Albanilería ayudas a industriales:** Las necesarias. – **Yesería y cielorrasos:** Paredes y techos a buena vista, reglada en cocinas, ángulos y aristas. Placas de yeso laminado en cocina, baño, aseo y pasillo. – **Cerrajería:** Barrandillas de perfiles huecos laminados de acero, y debidamente soldados. – **Carpintería exterior:** De aluminio lacado en blanco. – **Carpintería interior:** Marco "taco" y revestimiento con tablero conglomerado chapado madera fina al igual que las puertas. – **Persianas:** De aluminio con cinta en todas las aberturas. – **Fontanería:** Red de agua fría y caliente con tubería de polietileno reticular, para de unión especiales de latón resistentes al despiece e instalación de gas con tubería de cobre rígido. – **Renovación aire:** Según indica el Código Técnico de la Edificación apartado H33. – **Energía solar:** Agua caliente sanitaria producida por placas solares. – **Material sanitario y grifería:** Nacional calidad normal. – **Electricidad:** Grado de electrificación básica (5 circuitos). – **Calefacción:** Monoblocar, radiadores de chapa y caldera mixta a gas. – **Instalaciones especiales:** Portero electrónico, red telefónica interior, antena colectiva TV-FM e infraestructura de telecomunicaciones. – **Fumistería y muebles de cocina:** Placa cocción de 3 fuegos, horno, campana extractora y 5 ml de muebles de cocina acabados en melamina. – **Ascensores:** Práctico con puertas comedidas de chapa de acero inox. y motor incorporado en hueco. – **Vidriería:** Vidrio 4-6-6 y balconeras con vidrio de seguridad 4-6-33,1. – **Pintura:** Al plástico (dos manos) en paredes y techos. Para obtener una Clasificación Energética A, se deberá incrementar en 222,05 €/m². Para obtener el coste del m² construido en sótano, destinado a aparcamiento, se aplicará según la dificultad de ejecución, entre el 45% y 50% del valor construido sobre rasante.

Despeses de promoció estimades: 11-12%
177,86 €/m²

(seguretat i salut, control de qualitat, honoraris professionals, permisos i taxes, assegurances...)

K = 1,4

VR = VV / 1,4 - (CC + DP)
VR = 3.895 €/m²st / 1,4 - (1.660,02 €/m²) = 1.122,12 €/m²

VR habitatge lliure= 1.122,12 €/ m²

A efectes de valoració considerem que el valor de repercussió dels habitatges és VR: 1.122,12 €/m².

8.1.2. Càlcul del valor de repercussió de sòl habitatge protegit en Règim General

Preus de venda i lloguer d'HPO en aplicació del Decret llei 2/2025, de 25 de febrer, pel qual s'adopten mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme:

Preu venda Règim General - venda: 2.836,59 €/m² útil
Preu venda Règim General - lloguer: 10,65 €/m² útil

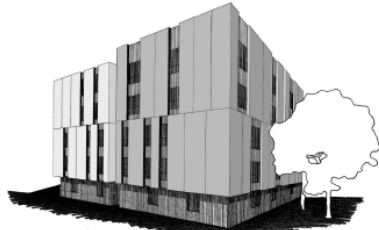
Valor de Repercussió de sòl Habitatge protegit règim general – genèric (venda):

Preu venda HPO Règim General :

$$VV = 2.836,59 \text{ €/m}^2 \text{ útils} \times 0,75 = 2.127,44 \text{ € / m}^2 \text{ construïts}$$

$$CC = 1.187,78 \text{ €/m}^2 \text{ segons B.E.C. 3r T. 2025 n}^\circ \text{ 343 (Plurifamiliar aïllat. Lloguer social B+4 x 1,1).}$$

VIVIENDA PLURIFAMILIAR AISLADA. RENTA SOCIAL ALTURA B+4 PLANTAS



Valor en € por m² edificado sobre rasante, incluido el 20 % b. industrial y g. generales	
Movimiento de tierras	2,41
Cimentación	8,05
Estructura	126,06
Saneamiento (horizontal y vertical)	38,38
Albanilería gruesa	255,23
» azoteas e impermeab.	16,83
» acabados de fachada	36,59
» solados	50,41
» acabados interiores	38,73
» ayudas a industriales	27,16
Yesería y cielorrasos	64,32
Cerrajería	28,05
Carpintería exterior	48,94
» interior	36,77
Persianas	8,13
Fontanería	33,65
Renovación aire	18,81
*Energía solar (A.C.S.)	17,05
Material sanitario y grifería	13,52
Electricidad	41,86
Calefacción	51,52
Instalaciones especiales	14,82
Fumistería y muebles de cocina	42,59
Ascensores	9,32
Vidriería	21,18
Pintura	28,92
Total	1.079,80
Seguridad y salud, 2 %	21,60
Honorarios técnicos y permisos de obra, 10,65 %	115,00
Total €/m²	1.216,40
*Agua caliente sanitaria	

DESCRIPCIÓN
Movimiento de tierras: La necesaria para desbroce del solar y cimentación. - **Cimentación:** Zapatas flexibles de H.A. arriostradas.
- **Estructura:** Forjado reticular, nervios de 15 cm, cuadrícula de 85x85 cm, canto 22-46 cm. - **Saneamiento:** Red separativa de PVC (4 atm), colada de techo sotoano, doble sifón. - **Albanilería gruesa:** Fábrica de ladrillo de 15 cm en antepechos fachada, tabicones de 7-7 cm, aislamiento térmico-acústico con paneles de fibra mineral (MM) de espesor 4 cm entre viviendas y elementos comunes, divisiones interiores con supermahon de 6x25x50 cm y trasdosado fachada de 4x25x50 cm. - **Albanilería azoteas e impermeabilización:** 80% cubierta invertida no transitable (grava de 20 cm) aislada con EPK 60 mm, geotextil y tela asfáltica 14 mm, 20% cubierta transitable invertida acabado con rasilla fina. - **Albanilería acabados de fachada:** Placas de hormigón prefabricado de 6x2x0,12 m, acabado visto, aplacado con placas de aluminio en dinteles y aberturas fachada, antepechos de ladrillo hueco 15 cm revocado con mortero de c.p., colada gradada. - **Albanilería solados:** Recreido de 6 cm de mortero, lamina anti-impacto, acabados interiores en gres esmaltado de 35x35 cm y en exteriores (terrazo transitable y balcones) gres extrusionado de 25x25 cm. - **Albanilería acabados interiores:** Alcatados de 20x35 cm en baños, pared perimetral banco cocina y frontal lavadero. - **Albanilería ayudas a industriales:** Las necesarias para las diversas instalaciones. - **Yesería y Cielorrasos:** A buena vista con formación de aristas y plano para zócalo, cielorraso plancha yeso laminado en cocina, distribuidores y baño. - **Cerrajería:** Barandillas, puertas armarios, oscilobatientes de aluminio lacado color, incluidos premarco de acero galvanizado y caja de persiana registrable. - **Carpintería exterior:** Oscilobatientes de aluminio lacado color, incluidos premarco de acero galvanizado y caja de persiana registrable. - **Carpintería interior:** Puertas lisas para pintar (ancho mínimo 60 cm). - **Persianas:** enrollable de aluminio extrusionado, lamas de 30,6 cm sin ganchos y rellenas de espuma de poliuretano. - **Fontanería:** Gas en tubería rígida de cobre, agua fría y caliente con tubo de polietileno reticular entubado en tubo congado de PVC, piezas unión resistentes al descincado, llaves de cierre en todos los locales húmedos. - **Calefacción:** Sistema monotubular, tubos polietileno reticular, colocados en recrecido pavimento, radiadores de aluminio lacados en blanco. - **Renovación aire:** Conductos y maquinaria según indica el C.T.E. - **Energía solar:** Instalación de placas solares térmicas y conducciones, complemento producción A.C.S. (acumulación individual). - **Material sanitario y grifería:** Porcelana blanca, bañeras de chapas y grifería nacional de calidad sencilla. - **Electricidad:** Grado electrificación (7 circuitos). - **Instalaciones especiales:** Portero electrónico, instalación telecomunicaciones, TV, conducciones telefonía y extintor. - **Fumistería y muebles de cocina:** Armarios superiores e inferiores (1-3 m), campana extractora, placa vitrocerámica, horno eléctrico, encimera granito nacional 2 cm, fregaderos de dos senos en acero inox. - **Ascensores:** Practicable (6 plazas), puertas automáticas para pintar, maquinaria incorporada en hueco. - **Vidriería:** Vidrio 4-12-6 en ventanas y 4-12-3-3 en balconeras y puerta vestíbulo general. - **Pintura:** Interior y exterior al plástico (dos manos), elementos de cerrajería al esmalte (dos manos).

Para obtener una Calificación Energética A, se deberá incrementar en 152,06 €/m².
Para obtener el coste del m² construido en sótanos (dos plantas), destinadas a aparcamiento, se aplicará según la dificultad de ejecución, entre el 55% y el 65% del valor construido sobre rasante.

Despeses de promoció estimades: 12-13%
154,41 €/m²
(seguretat i salut, control de qualitat, honoraris professionals, permisos i taxes, assegurances...)

$$K = 1,2$$

$$VR = 2.127,44 / 1,2 - (1.342,19 \text{ €/m}^2)$$

$$\text{Valor de repercussió protegit} = 430,68 \text{ €/m}^2$$

Valor de Repercussió de sòl Habitatge protegit règim general – específic (lloguer):

Preu venda HPO Règim General :

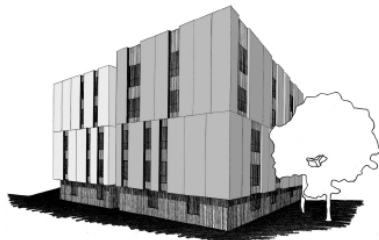
$$VV = 10,65 \text{ €/m}^2 \text{ útils} \times 0,75 = 7,9875 \text{ € / m}^2 \text{ construïts}$$

Mitjançant la metodologia de capitalització de rendiments s'obté el valor de venda dels habitatges protegits en règim de lloguer. S'ha considerat ajustada a aquesta tipologia una relació entre renda neta i renda bruta de 0,8, i una taxa d'actualització del 4%:

$$VV = 7,9875 \text{ €/m}^2 \text{ construïts} \times 0,8 \times 12 / 0,04 = 1.917,00 \text{ €/m}^2 \text{st}$$

$$CC = 1.187,78 \text{ €/m}^2 \text{ segons B.E.C. 3r T. 2025 n}^\circ \text{ 343 (Plurifamiliar aïllat. Lloguer social B+4 x 1,1).}$$

VIVIENDA PLURIFAMILIAR AISLADA. RENTA SOCIAL ALTURA B+4 PLANTAS



Valor en € por m² edificado sobre rasante, incluido el 20 % b. industrial y g. generales	
Movimiento de tierras	2,41
Cimentación	8,05
Estructura	126,06
Saneamiento (horizontal y vertical)	38,38
Albanilería gruesa	255,23
» azoteas e impermeab.	16,83
» acabados de fachada	36,59
» solados	50,41
» acabados interiores	38,73
» ayudas a industriales	27,16
Yesería y cielorrasos	64,82
Cerrajería	28,05
Carpintería exterior	48,94
» interior	36,77
Persianas	8,19
Fontanería	33,65
Renovación aire	18,81
*Energía solar (A.C.S.)	17,05
Material sanitario y grifería	13,52
Electricidad	41,86
Calefacción	51,52
Instalaciones especiales	14,82
Fumistería y muebles de cocina	42,59
Ascensores	9,32
Vidriería	21,18
Pintura	28,92
Total	1.079,80
Seguridad y salud, 2 %	21,60
Honorarios técnicos y permisos de obra, 10,65 %	115,00
Total €/m²	1.216,40
	*Agua caliente sanitaria

DESCRIPCIÓN

Movimiento de tierras: La necesaria para desbroce del solar y cimentación. - **Cimentación:** Zapatas flexibles de H.A. arriostradas. - **Estructura:** Forjado reticular, nervios de 15 cm, cuadrícula de 65x85 cm, canto 22+6 cm. - **Saneamiento:** Red separativa de PVC (4 atm), colgada de techo sótano, doble sifón. - **Albanilería gruesa:** Fábrica de ladrillo de 15 cm en antepechos fachada, tabicones de 7+7 cm, aislamiento térmico-acústico con paneles de fibra mineral (MVM) de espesor 4 cm entre viviendas y elementos comunes, divisiones interiores con supermahon de 6x25x50 cm y trasdosado fachada de 4x25x50 cm. - **Albanilería azoteas e impermeabilización:** 80% cubierta invertida no transitable (grava de 20 cm) aislada con EPX 60 mm, geotextil y tela asfáltica 14 mm, 20% cubierta transitable invertida acabado con rasilla fina. - **Albanilería acabados de fachada:** Placas de hormigón prefabricado de 6x2x0,12 m, acabado visto, aplacado con placas de aluminio en dinteles y aberturas fachada, antepechos de ladrillo hueco 15 cm revocado con mortero de c.p., celosía graduable de lamas de aluminio en escaleras. - **Albanilería solados:** Recrecido de 6 cm de mortero, lámina anti-impacto, acabados interiores en gres esmaltado de 35x35 cm y en exteriores (terrazo transitable y balcones) gres extrusionado de 25x25 cm. - **Albanilería acabados interiores:** Alicatados de 20x25 cm en baños, pared perimetral blanco cocina y frontal lavadero. - **Albanilería ayudas a industriales:** Las necesarias para las diversas instalaciones. - **Yesería y Cielorrasos:** A buena vista con formación de aristas y plano para zócalo, cielorraso plancha yeso laminado en cocina, distribuidores y baño. - **Cerrajería:** Barandillas, puertas armarios contadores, RITS y RTE, tendidos terrado transitable, sombrerete chimeneas ventilación y calderas. - **Carpintería exterior:** Oscilobatientes de aluminio lacado color, incluidos premarco de acero galvanizado y caja de persiana registrable. - **Carpintería interior:** Puertas lisas para pintar (ancho mínimo 80 cm) - **Persianas:** Enrollable de aluminio extrusionado, lamas de 3x0,6 cm sin ganchos y refuerzos de espuma de poliestireno. - **Fontanería:** Gas en tubería rígida de cobre, agua fría y caliente con tubo de polietileno reticular enterrado en tubo corrugado de PVC, piezas unión resistentes al desconchado, llaves de cierre en todos los locales húmedos. - **Calefacción:** Sistema monotubular, tubos polietileno reticular, colocados en recrecido pavimento, radiadores de aluminio lacados en blanco. - **Renovación aire:** Conductos y maquinaria según indica el C.T.E. - **Energía solar:** Instalación de placas solares térmicas y conducciones, complemento producción A.C.S. (acumulación individual). - **Material sanitario y grifería:** Porcelana blanca, bañeras de chapa y grifería nacional de calidad sencilla. - **Electricidad:** Grado electrificación (7 circuitos). - **Instalaciones especiales:** Portero electrónico, instalación telecomunicaciones, TV, conducciones telefonía y extintor. - **Fumistería y muebles de cocina:** Armarios superiores e inferiores (6+3 m), campana extractora, placa vitrocerámica, horno eléctrico, encimera granito nacional 2 cm, fregaderos de dos senos en acero inox. - **Ascensores:** Practicable (6 plazas), puertas automáticas para pintar, maquinaria incorporada en husco. - **Vidriería:** Vidrio 4-12-6 en ventanas y 4-12-3-3 en balconeras y puerta vestíbulo general. - **Pintura:** Interior y exterior al plástico (dos manos), elementos de carpintería al esmalte (dos manos).
Para obtener una Calificación Energética A, se deberá incrementar en 152,06 €/m².
Para obtener el coste del m² construido en sótanos (dos plantas), destinadas a aparcamiento, se aplicará según la dificultad de ejecución, entre el 55% y el 65% del valor construido sobre rasante.

Despeses de promoció estimades: 17-18%
213,80 €/m²

(seguretat i salut, control de qualitat, honoraris professionals, permisos i taxes, assegurances, impostos no recuperables...)

K = 1,2

VR = 1.917 €/m² / 1,2 - (1.401,58 €/m²)

Valor de repercussió protegit = 195,92 €/m²

8.1.3. Càlcul del valor de repercussió del sòl d'aparcament

A partir del valor de venda d'ús aparcament, calculem en aquest apartat el valor de repercussió de sòl urbanitzat per a ús aparcament en l'àmbit objecte de transformació urbanística:

VV = 738 €/m² segons estudi de mercat

CC = 518,76 €/m² segons B.E.C. 3r T. 2025 nº 343 (habitatge renda normal aïllada B+3 x 35%).

Despeses de promoció estimades: 11-12%
57,06 €/m²

(seguretat i salut, control de qualitat, honoraris professionals, permisos i taxes, assegurances...)

K = VR = VV / 1,2 - (CC + DP)

$$VR = 738 \text{ €/m}^2 / 1,2 - (575,85 \text{ €/m}^2) = 39,18 \text{ €/m}^2$$

Valor de repercussió aparcament = 39,18 €/m²

8.1.4. Valors de repercussió de sòl urbanitzat obtinguts amb el mètode residual estàtic

Valor de Repercussió del sòl urbanitzat

VR st Habitatge Plurifamiliar obra nova:	VR = 1.122 €/m²
VR st Habitatge Social – genèric:	VR = 431 €/m²
VR st Habitatge Social – específic:	VR = 196 €/m²
VR st Terciari - aparcament:	VR = 39 €/m²

8.2 Ingressos. Càlcul del valor del sòl urbanitzat.

D'acord als càlculs realitzats a l'apartat anterior adoptem a efectes de càlcul els valors de repercussió calculats amb el mètode de comparació de mercat i mètode residual estàtic.

Anotar que en l'àmbit de planejament que es proposa, s'hi inclouen 199 m² de sostre residencial lliure que ja existeixen actualment. Aquests habitatges ja tenen un valor en el planejament vigent, que no es veu alterat per la present Modificació. A tals efectes, tot i que aquest sostre forma part de l'àmbit de transformació, no s'inclou en l'anàlisi econòmic de la operació, per considerar que mantindrà el seu valor original i no afectaran (no contribuiràn ni positivament ni negativament) els fluxos econòmics de l'operació.

Dels ingressos generats pel sostre de la proposta, s'ha restat el percentatge de cessió obligatòria de l'aprofitament, a fi de calcular la viabilitat econòmica del planejament en base a l'aprofitament que obtindrien els propietaris promotors del desenvolupament. La cessió obligatòria d'aprofitament urbanístic del nou àmbit de planejament es correspon al 15% de l'increment d'aprofitament generat per la Modificació.

Quadre de càlcul dels Ingressos de la transformació

Ingressos	sòl/sostre	VR €/m ² st	% AM	
			Ingressos 100%	Ingressos 89%
ACTIVITAT ECONÒMICA				
Aparcament soterrani	1.333 m ² st	39 m ² st	51.987 €	45.593 €
SOSTRE RESIDENCIAL				
Habitatge lliure existent	199,41 m ² st	-	- €	- €
Habitatge lliure	2.562,35 m ² st	1.122 m ² st	2.874.957 €	2.521.337 €
Habitatge HP RG venda	854,12 m ² st	431 m ² st	368.126 €	322.847 €
Habitatge HP RG lloguer	854,12 m ² st	196 m ² st	167.408 €	146.817 €
TOTAL	4.470 m²st		3.462.478 €	3.036.594 €

Aprofitament propietat: **87,70% (*)**

INGRESSOS PROPIETAT: **3.036.594 €**

(*) Càlcul de la cessió obligatòria del 15% de l'increment d'aprofitament urbanístic

Situació d'inici: sòl urbà consolidat ; qualificació de sòl industrial
Valor de sòl: **633.084 €** (sòl industrial Vinícola)

La valoració del sòl d'ús industrial del planejament vigent s'ha calculat a l'annex V del present informe resultant un valor de sòl industrial en la parcel·la de la Vinícola de 633.084 €

Proposta modificació:

Ingressos generats per la Modificació: 3.462.478 €

Increment d'aprofitament generat = 3.462.478 € - 633.084 € = 2.829.394 €

15% Cessió d'aprofitament urbanístic = 2.829.394 € x 15% = 424.409 €

L'increment d'aprofitament calculat, representa un 87,70 % d'aprofitament privat =

$424.409 \text{ €} / 3.462.478 \text{ €} = 12,30 \text{ % cessió d'aprofitament} \Rightarrow 87,70 \text{ % d'aprofitament privat}$

En la valoració de la situació inicial a què es fa referència en aquest apartat, no s'ha incorporat la valoració dels edificis inclosos al Catàleg del Patrimoni Històric, Artístic, Cultural i Mediambiental d'Alella corresponents al conjunt de la Vinícola, amb nivell de protecció BCIL, tipus A-Integral, la cessió dels quals s'integra dins l'objecte del present planejament i constitueix un element essencial per a la determinació de la seva viabilitat econòmica"

8.3 Despeses d'urbanització, gestió i indemnitzacions

Pel que fa a les despeses de transformació urbanística cal tenir en compte:

- Les despeses de l'obra urbanitzadora interna del sistema viari i els espais lliures.
- La contribució a les actuacions externes imputades al sector.
- Les indemnitzacions de les activitats incompatibles amb el planejament.
- Les indemnitzacions dels vols incompatibles amb el planejament.
- Les altres despeses d'urbanització corresponents a enderrocs, honoraris tècnics, despeses de gestió, així com les despeses notarials i registrals.

Costos d'urbanització interna:

- S'estima un mòdul de l'ordre de 210 €/m²s per a la urbanització del sòl de sistemes del nou planejament.
- S'han inclòs en aquesta partida altres despeses vinculades als subministres del planejament, com per exemple la taxa requerida per l'Agència Catalana de l'Aigua. Aquests costos s'estimen en de l'ordre de 100.000 €.

Incompatibilitats:

Actualment no hi ha activitats implantades en l'àmbit objecte de valoració.

Les construccions actuals de la Vinícola es mantindran en sòl d'equipament públic un cop transformat el PAU 20.

Càrregues externes:

S'han considerat com a càrregues necessàries pel funcionament del sector, el trasllat de l'ET existent al nou sòl de serveis tècnics ordenat. Aquest valor s'estima en de l'ordre de 70-90.000 €.

Enderrocs:

A efectes del present estudi econòmic i financer s'ha comptabilitzat l'enderroc de les construccions industrials de l'any 1977-1979 de la Vinícola, que s'afegiren en posterioritat a les naus principals. S'ha estimat un cost mig d'enderroc de l'ordre de 50 €/m²st.

Altres costos de promoció del sòl:

Per completar el càlcul econòmic, es tenen en consideració les despeses de gestió del planejament (de l'ordre del 10% de la inversió), així com un marge prudent de l' 1,5% de les despeses considerant possibles imprevistos que puguin sortir al llarg del procés de transformació urbanística. Es considera també de l'ordre del 2% en concepte de despeses de comercialització del sòl urbanitzat que resulta de l'operació.

En el quadre següent resumim les inversions previstes en el planejament:

Despeses inversió

	<i>sòl/sostre Despesa €/m²</i>		
URBANITZACIÓ INTERNA			
Sistema viari	698 m ² s	210 €/m ² s	146.580 €
Espais lliures	667 m ² s	210 €/m ² s	140.070 €
Equipaments	1.863 m ² s	0 €/m ² s	- €
Aparcaments i serveis tècnics	21 m ² s	0 €/m ² s	- €
Altres (ACA, suministres...)			100.000 €
CARREGUES EXTERNES			
Trasllat ET existent			90.000 €
ENDERROCS			
Enderrocs	730 m ² st	50 €/m ² st	36.500 €
IMPREVISTOS		1,5%	6.347 €
GESTIÓ		10%	42.315 €
COMERCIALIZACIÓ		2,0%	60.732 €
TOTAL			622.544 €

Despeses totals:

TOTALS: 622.544 €

8.4 Calendari de la promoció

El present estudi de viabilitat econòmica analitza una promoció de sòl urbanitzat.

S'ha definit un escenari de transformació del sòl de quatre anys. S'ha considerat que els primers anys es destinen a la gestió del planejament, les incompatibilitats i a iniciar la urbanització dels sistemes públics. Tot i que comença a produir-se alguna venda simultània a partir del segon any, el volum principal de vendes es localitza en els anys tercer i quart, mentre es finalitzen els treballs d'urbanització i les últimes fases de gestió.

S'adjunta a continuació el calendari de promoció de sòl estimat:

Calendari de Promoció de sòl	1	2	3	4
Despeses inversió				
URBANITZACIÓ INTERNA				
Sistema viari			100%	
Espais lliures			100%	
Aparcaments i serveis tècnics			100%	
Altres (ACA, suministres...)		80%	20%	
CÀRREGUES EXTERNES				
Trasllat ET existent		100%		
INCOMPATIBILITATS				
Indemnitzacions construccions		100%		
ENDERROCS				
Enderrocs		100%		
IMPREVISTOS				
GESTIÓ	40%	15%	20%	25%
COMERCIALIZACIÓ	50%	15%	10%	25%
	15%	40%	35%	10%
Venda de sòl urbanitzat				
ACTIVITAT ECONÒMICA				
Aparcament soterrani			50%	50%
SOSTRE RESIDENCIAL				
Habitatge lliure			50%	50%
Habitatge HP RG venda			50%	50%
Habitatge HP RG lloguer			50%	50%

8.5 Estimació del valor de sòl brut amb el mètode residual dinàmic - Càlcul del VAN

El càlcul de la viabilitat econòmica s'ha portat a terme calculant, mitjançant el mètode residual dinàmic el valor del sòl actual (VAN), considerant una taxa de rendibilitat interna de la promoció TIR= 10 %, per entendre que és la rendibilitat que actualment s'ajusta millor a una promoció immobiliària d'aquest tipus. Complementàriament, a efectes de comprovar la sensibilitat de l'estudi, hem calculat el valor de sòl inicial variant la TIR entre 9-11%.

Adjuntem a continuació el quadre d'ingressos i despeses i càlcul del VAN mitjançant el mètode residual dinàmic:

- Càlcul del VAN:

Despeses inversió

sòl/sostre Despesa €/m ²			any 1	any 2	any 3	any 4
URBANITZACIÓ INTERNA						
Sistema viari	698 m ² s 210 €/m ² s	146.580 €	- €	- €	146.580 €	- €
Espais lliures	667 m ² s 210 €/m ² s	140.070 €	- €	- €	140.070 €	- €
Equipaments	1.863 m ² s 0 €/m ² s	- €	- €	- €	- €	- €
Aparcaments i serveis tècnics	21 m ² s 0 €/m ² s	- €	- €	- €	- €	- €
Altres (ACA, suministres...)		100.000 €	- €	80.000 €	20.000 €	- €
CARREGUES EXTERNES						
Trasllat ET existent		90.000 €	- €	90.000 €	- €	- €
ENDERROCS						
Enderrocs	730 m ² st 50 €/m ² st	36.500 €	- €	36.500 €	- €	- €
IMPREVISTOS	1,5%	6.347 €	2.539 €	952 €	1.269 €	1.587 €
GESTIÓ	10%	42.315 €	21.158 €	6.347 €	4.232 €	10.579 €
COMERCIALIZACIÓ	2,0%	60.732 €	9.110 €	24.293 €	21.256 €	6.073 €
TOTAL		622.544 €	32.807 €	238.092 €	333.407 €	18.239 €

Ingressos

sòl/sostre		VR €/m ² st	Ingressos 100%	Ingressos 89% <small>% AM 0,877000</small>	any 1	any 2	any 3	any 4
ACTIVITAT ECONÒMICA								
Aparcament soterrani	1.333 m ² st	39 m ² st	51.987 €	45.593 €	- €	- €	22.797 €	22.797 €
SOSTRE RESIDENCIAL								
Habitatge lliure existent	199,41 m ² st	-	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Habitatge lliure	2.562,35 m ² st	1.122 m ² st	2.874.957 €	2.521.337 €	- €	- €	1.260.669 €	1.260.669 €
Habitatge HP RG venda	854,12 m ² st	431 m ² st	368.126 €	322.847 €	- €	- €	161.424 €	161.424 €
Habitatge HP RG lloguer	854,12 m ² st	196 m ² st	167.408 €	146.817 €	- €	- €	73.409 €	73.409 €
TOTAL	4.470 m²st		3.462.478 €	3.036.594 €	- €	- €	1.518.299 €	1.518.299 €

FLUXOS PROJECTE	(Ingr-Desp)	2.414.053 €	any 1	any 2	any 3	any 4
			32.807 €	238.092 €	1.184.892 €	1.500.060 €

TIR fixada promoció:

10,0%

VAN (v. sòl abans urbanitzar) :	1.688.193 €	-	29.825 €	196.770 €	890.227 €	1.024.561 €
---------------------------------	-------------	---	----------	-----------	-----------	-------------

Àmbit	sòl computable	VAN €/m ²
Sector	3.165,42 m ²	533 €/m ² s

% TIR	VAN / sòl brut	VAN
9%	552 €/m ² s	1.747.139 €
10%	533 €/m²s	1.688.193 €
11%	515 €/m ² s	1.631.722 €

Resultats VAN (TIR=10%):

Valor del sòl abans d'urbanitzar:

500-550 €/m²s

1.688.193 €

8.6 Viabilitat econòmica de l'operació

L'operació de transformació urbanística serà viable econòmicament quan el valor el sòl abans d'urbanitzar resultant del càlcul econòmic:

- Sigui positiu i per tant, els ingressos de la transformació superin els costos de desenvolupar.
- El valor obtingut sigui suficientment atractiu per a que un promotor privat dugui a terme la transformació.

Per a que la promoció resulti atractiva per a un promotor privat mig, hi ha d'haver un benefici de promoció raonable, i un diferencial urbanístic suficient en relació al valor actual dels sòls inclosos en el planejament.

El sòl inclòs en l'àmbit de la modificació té les següents característiques que en defineixen el valor:

- 3.165,42 m²s de qualificació industrial i propietat privada.
- 2.387,05 m² de sòl de sistemes públics
- Sòl total de l'àmbit 5.552,47 m²s (industrial + sistemes públics)

Per tant, el valor lucratiu del sòl de l'àmbit en el planejament vigent es correspon al valor del sòl industrial (3.165,42 m²s). A l'annex IV del present informe, s'ha calculat el valor del sòl industrial de la Vinícola, i s'han obtingut els resultats següents:

Valor del sòl industrial de la Vinícola: 633.084 €

Valor actual del sòl en el planejament vigent = 633.084 € (200 €/m²s)

En l'apartat anterior mitjançant el mètode residual dinàmic i una TIR de promoció ajustada a les característiques del planejament s'ha obtingut el valor del sòl abans d'urbanitzar:

Valor del sòl abans d'urbanitzar amb la Modificació proposada = 1.688.193 € (533 €/m²s)

El valor del planejament proposat és clarament superior al rendiment del planejament vigent. Tanmateix, cal tenir en compte que aquest diferencial de valor compensa el valor de les edificacions incloses al Catàleg de Patrimoni Històric, Artístic, Cultural i Mediambiental d'Alella de la Vinícola, amb un nivell de protecció BCIL tipus A-Integral, que en el marc del planejament es cedeixen gratuïtament i s'ubiquen sobre sòl de cessió obligatòria d'equipament.

Considerem que aquesta diferència d'aprofitament és suficient per a generar interès en un promotor privat, facilitar la transformació urbanística del sector i garantir l'interès públic de l'actuació.

Per tant, el planejament urbanístic és VIABLE ECONÒMICAMENT.

9. Conclusions de la viabilitat econòmica del planejament

La Modificació Puntual del POUM a l'entorn de la Vinícola del municipi d'Alella, proposa una transformació urbana de petita escala que ha de permetre:

- La cessió gratuïta d'un equipament públic en l'espai de la Vinícola i obtenir les construccions de valor patrimonial existents.
- Mantenir els habitatges existents a l'àmbit de la Vinícola, actualment amb residents.
- Generar nou habitatge social pel municipi, en règim de venda i en règim de lloguer.
- Generar un nou espai lliure en la Rambla Àngel Guimerà
- Qualificar una nova parcel·la d'habitatge lliure

Es tracta d'una operació d'especial interès municipal, que permetrà recuperar i revitalitzar part del patrimoni cultural i arquitectònic del municipi, actualment en desús.

Urbanísticament la operació consisteix en la conversió de la parcel·la industrial en un nou equipament públic al servei de la ciutadania i nou habitatge social (1.684 m²st) i en la nova implantació de 2.526 m² de sostre residencial lliure en un solar pròxim a la vinícola.

En el present estudi econòmic s'ha analitzat la viabilitat econòmica del projecte de transformació urbanística mitjançant l'anàlisi dels valors de mercat dels diferents usos, i els beneficis i càrregues de la transformació urbanística proposada amb la modificació de planejament, per garantir que la operació urbanística és rendible i suficientment atractiva per a un promotor privat per dur a terme el seu desenvolupament.

S'ha utilitzat el mètode residual dinàmic per obtenir el valor del sòl abans d'urbanitzar derivat de la transformació urbanística. Per a obtenir aquest resultat s'ha aplicat una TIR estimada del 10% (que considerem adequat per aquest tipus de promoció) i s'ha estimat un calendari de promoció de 4 anys.

Es considera que la operació de transformació es viable atès que aquest valor residual obtingut és positiu i superior al valor actual del sòl de l'àmbit.

Valor estimat del sòl abans de transformar (VAN) de la transformació proposada:

VAN = 1.688.193 € 500-550 €/m²s

De l'estudi es desprèn que la proposta de transformació resulta en un valor de sòl positiu, i superior al valor actual del sòl en el planejament vigent amb un marge suficient per a que un promotor privat tingui interès en el seu desenvolupament.

En conclusió, considerem que els valors de sòl obtinguts són suficients per garantir la viabilitat econòmica del planejament i incentivar la seva transformació urbanística. Per tant, la Modificació de Puntual de POUM a l'entorn de la Vinícola és VIABLE ECONÒMICAMENT.

Girona, novembre de 2025

JORDI DUATIS
PUIGDOLLERS
num:16357-0

Firmado digitalmente por JORDI DUATIS I
PUIGDOLLERS / num:16357-0
Nombre de reconocimiento (DN): cn=ES, st=Girona,
o=Col·legi d'Arquitectes de Catalunya / COAC /
0015, ou=Col·legiat, title=Arquitecte, sn=DUATIS I
PUIGDOLLERS, givenName=JORDI,
serialNumber=38491800N, cn=JORDI DUATIS I
PUIGDOLLERS / num:16357-0,
email=jordi.duatis@duatis-arquitectes.com
Fecha: 2025.11.10 15:55:00 +01'00'

Jordi Duatis Puigdollers – Arquitecte
DUATIS ARQUITECTES, SLP

Mar Cabarrocas Salvador
Arquitecta

ANNEX I - INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

1. Informe de sostenibilitat econòmica. Marc jurídic

El Text refós de la Llei d'urbanisme estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic es subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació (art. 96). Pel que fa a l'estudi econòmic de l'operació, formen part de la documentació del planejament l'avaluació econòmica i financera i l'informe de sostenibilitat econòmica.

L'article 59 especifica la necessitat d'incloure a la documentació dels plans generals els següents documents de contingut econòmic. Concretament especifica:

Art. 59 1.e) L'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.

Art. 59 3.d) L'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

Per tant, el present treball inclou l'estudi de la sostenibilitat econòmica del sector definit, d'acord als documents exigits a les modificacions puntuals de planejament general.

D'altra banda, el Text refós de la Llei de sòl i Rehabilitació Urbana, RDL 7/2015, de 30 d'octubre, estableix en el seu art. 22 la documentació de les actuacions d'urbanització referent a sostenibilitat econòmica:

Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano.

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.

El Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl, concreta les determinacions establertes a la Llei. Els continguts venen definits per l'article 3.1 del Reglament:

Artículo 3. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad económica y ambiental.

1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.

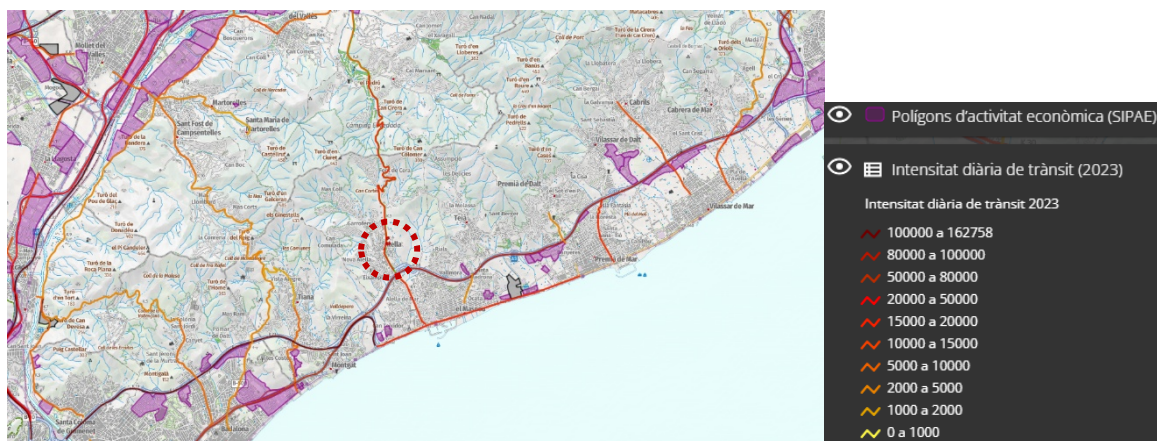
2. Justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius

La Modificació Puntual de POUM que s'analitza en el present informe substitueix uns sòls industrials en desús i poc atractius pel mercat industrial/logístic actual per un important equipament públic i nous usos residencials. Cal tenir en compte que es tracta d'un antic edifici industrial en desús, atès que la centralitat de la ubicació en el centre urbà i les característiques de la nau, protegida arquitectònicament, impedeixen la seva activitat industrial.

El sòl industrial que canvia de qualificació actualment està ocupat per edificacions patrimonials protegides que no es poden enderrocar i que generen limitacions importants per a la implantació de gran part d'activitat econòmiques i productives, així com elevats costos de manteniment, i posada en funcionament.

D'altre banda, la seva transformació a equipament públic generarà un benefici substancial pel conjunt de la ciutadania, recuperant patrimoni històric i generat un nou espai de lleure de dimensions considerables en el nucli urbà d'Alella (a molts pocs minuts a peu de l'Ajuntament).

D'altre banda, l'àmbit es localitza en l'eix urbà i econòmic del maresme, a molt poca distància en cotxe de Barcelona i altres nuclis d'activitat econòmica com Badalona i Mataró.



Localització de l'àmbit en relació als Polígons d'Activitat Econòmica i la intensitat diària de trànsit (2019).

Font: Hlpermapa. Generalitat de Catalunya.

3. Impacte en les finances de les administracions responsables de la implantació

Es tracta d'un àmbit, viable econòmicament i autosuficient. A l'Estudi Econòmic Financer del present informe es posa de manifest que el diferencial urbanístic (ingressos – despeses) és positiu i, per tant, permet que es desenvolupi per part de la iniciativa privada sense afectar de manera negativa a les finances de l'administració.

És a dir, d'acord a les hipòtesis utilitzades en aquest estudi, els ingressos obtinguts per la venda de les parcel·les urbanitzades és superior a les despeses de transformació urbanística, fins i tot, tenint en compte el flux de caixa en què es produeixen tant ingressos com despeses.

Els principals objectius de la transformació urbanística per a l'administració pública són:

- aconseguir la cessió de l'equipament públic, garantint la preservació del patrimoni arquitectònic i cultural de la Vinícola i posant-lo a disposició del conjunt de la ciutadania.
- una bona ordenació urbanística del sector, de manera que l'àmbit financi els costos interns de transformació urbanística.

- obtenir la cessió d'aprofitament de l'àmbit per destinar-la a habitatge protegit.

Per tant, l'impacte del planejament en les finances de l'administració pública és en tot cas positiu. S'assoleixen nous espais públics per a la ciutadania, la recuperació de patrimoni històric i industrial del municipi, i i nou sòl per a habitatge dotacional sense la necessitat d'inversió pública.

4. Impacte econòmic en l'ingrés corrent del municipi

El desenvolupament del planejament comporta, un cop en funcionament, tant beneficis com despeses per a les finances públiques de l'Ajuntament. L'objectiu de l'informe de sostenibilitat econòmica és estudiar l'autosuficiència del sector, és a dir, quines repercussions econòmiques tindrà per a les despeses municipals futures.

Per calcular l'impacte per a la Hisenda local s'han de quantificar els costos de manteniment dels serveis públics i, d'altra banda, s'han d'estimar els ingressos previsibles pels impostos locals que es generaran en el nou sector, analitzant si són suficients per equilibrar les despeses de manteniment.

En aquest apartat es tracta d'analitzar la incidència que pot tenir a l'economia municipal els canvis proposats per la MpPOUM, és a dir, la càrrega que suposarà el manteniment del sector per part de l'Ajuntament, estudiant la diferència entre els costos de manteniment dels nous espais urbans (espais lliures i viari) i els ingressos fiscals que es derivin de la nova situació urbanística.

Per valorar l'impacte econòmic cal tenir en compte:

Ingressos fiscals de l'àmbit

Es consideren els ingressos constants en el temps vinculats a l'ocupació del territori per part dels nous usuaris: l'Impost de Béns Immobles (IBI), l'Impost directe sobre vehicles de tracció mecànica, l'Impost directe sobre increment del valor dels terrenys de naturalesa urbana, l'Impost sobre Activitats Econòmiques (IAE) i l'Impost sobre construccions, instal·lacions i obres.

Despeses de manteniment

Es tracta d'avaluar les despeses de manteniment per part de l'administració de l'activitat urbana en el territori, en especial el manteniment dels nous vials i espais lliures.

4.1 Ingressos corrents generals pel funcionament del teixit residencial i econòmic

Pel que fa a l'increment d'ingressos derivats de la nova situació urbanística cal estudiar la repercussió dels diferents impostos municipals (Impost sobre vehicles de tracció mecànica, IBI, Impost sobre activitats econòmiques), especialment els derivats de l'increment de la recaptació de l'Impost de Béns Immobles (IBI).

En aquest cas, únicament hem tingut en compte la repercussió econòmica de l'Impost de Béns Immobles, per considerar que és el més rellevant a efectes econòmics. El càlcul aproximat de la recaptació de l'IBI, s'ha portat a terme a partir de les dades de la web de la "Dirección General de Catastro".

D'acord a les dades consultades, la quota líquida del municipi de Alella l'any 2024 era de 5.827.534 €, per un total de 5.665 rebuts, és a dir que representa una mitjana de 1.028,7 € per rebut. Considerant una superfície mitjana al municipi de l'ordre de 100 m² construïts inclòs elements comuns, resulta una quota de IBI unitària de l'ordre de 10,3 €/m² en el conjunt del municipi.

La present proposta de modificació proposa un sostre màxim residencial nou de 4.270 m²st sobre rasant, i 1.333 m²st sota rasant (4.210 m²st totals). Tanmateix, aquest sostre es correspondrà a edificacions d'obra nova, majoritàriament residencials, i per tant, estimem que l'IBI mig recaptat per aquest sostre d'obra nova serà lleugerament superior a la mitjana del municipi i per tant, de l'ordre de 11 €/m²st.

D'acord amb aquestes estimacions de quota unitària anual d'IBI, calculem l'estimació dels ingressos generats per la recaptació de l'IBI de la nova edificació de la present modificació del planejament.

Estimació de l'IBI recaptat per les noves edificacions del planejament:

Sostre edificable: 4.270 m²st x 11 €/m² = 46.970 €

Ingressos d'IBI generats per la transformació: 46.970 €

4.2 Despeses de manteniment d'infraestructures i prestació de serveis

Per calcular l'impacte per a les Hisendes local s'han de quantificar els costos de manteniment dels serveis públics. En aquest apartat hem quantificat els nous espais lliures i el sistema viari que es generen a la modificació de planejament avaluant la incidència econòmica que pot significar el seu manteniment en la despesa municipal.

Es consideren uns costos de manteniment de l'ordre de 2,50 €/m² per al manteniment de l'espai viari, i de l'ordre d'1,50 €/m² pels espais lliures.

Estimació de costos generats pels nous sistemes públics proposats:

Espais lliures 667 m²s * 1,5 €/m² = 1.000,5 €

Vialitat 698 m²s * 2,5 €/m² = 1.745 €
2.745,5 €

Costos de manteniment generats: 2.746 €

4.3 Balanç de l'impacte del nou sector a l'administració municipal

Tal i com s'observa en el resum següent, tenint en compte únicament els ingressos que generarà en un futur l'Impost de Béns Immobles per la transformació del barri, podem concloure que la recaptació generada és molt superior als costos de manteniment de l'espai públic i, per tant, es garanteix la sostenibilitat econòmica del manteniment de la nova ordenació urbanística.

Ingressos d'IBI generats per la transformació:	+ 46.970 €
Costos de manteniment previstos:	- 2.746 €

D'altre banda cal tenir en compte que no s'ha considerat en el càlcul dels ingressos altres fonts d'ingressos addicionals com són l'Impost sobre Vehicles de tracció mecànica, l'Impost sobre l'increment del valor dels terrenys de naturalesa urbana... Per tant, l'ingrés real derivat del nou sector és superior al que hem considerat a efectes de càlcul i l'impacte econòmic en l'ingrés corrent del municipi és positiu.

Es conclou doncs, que es tracta d'una actuació urbanística autosuficient econòmicament i que, d'altre banda, és sostenible perquè l'increment dels costos de manteniment de l'espai públic es compensa amb l'increment que suposarà la recaptació dels diferents impostos, especialment l'IBI.

Girona, novembre de 2025

JORDI DUATIS
I
PUIGDOLLERS
/ num:16357-0

Firmado digitalmente por JORDI
DUATIS I PUIGDOLLERS / num:16357-0
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
st=Girona, o=Col·legi d'Arquitectes de
Catalunya / COAC / 0015, ou=Col·legiat,
title=Arquitecte, sn=DUATIS I
PUIGDOLLERS, givenName=JORDI,
serialNumber=38491800N, cn=JORDI
DUATIS I PUIGDOLLERS / num:16357-0,
email=jordiduatis@duatis-
arquitectes.com
Fecha: 2025.11.10 15:56:07 +01'00'

Jordi Duatis Puigdollers – Arquitecte
DUATIS ARQUITECTES, SLP

Mar Cabarrocas Salvador
Arquitecta

ANNEX II – SEPARATA COMPLIMENT DE L'ARTICLE 99.1.C DE L'RLLU

1. Article 99.1 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme

D'acord amb l'article 99.1.c del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, les modificacions de planejament general que comportin un increment de sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o la transformació d'usos requereix:

“Una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera, com a separata”.

Es tracta de visualitzar la comparació del rendiment econòmic de l'àmbit d'acord al planejament vigent amb la Modificació de planejament proposada. Per portar a terme la comparació dels rendiments econòmics, hem calculat prèviament el valor del sòl d'acord a la qualificació vigent. Per portar a terme la comparació dels rendiments econòmics, hem analitzat:

- Rendiment del planejament vigent
- Rendiment de la nova MpPOUM
- Comparativa del rendiment econòmic de l'ordenació vigent i la nova ordenació.

2. Rendiment del planejament vigent

El sòl inclòs en l'àmbit de la modificació té les següents característiques que en defineixen el valor:

- 3.165,42 m²s de qualificació industrial i propietat privada.
- 2.387,05 m² de sòl de sistemes públics
- Sòl total de l'àmbit 5.552,47 m²s (industrial + sistemes públics)

Per tant, el valor del sòl de l'àmbit en el planejament vigent es correspondrà íntegrament al valor del sòl industrial (3.165,42 m²s). A l'annex IV del present informe, s'ha analitzat el valor del sòl industrial de la Vinícola, i s'han obtingut els resultats següents:

Valor actual del sòl en el planejament vigent (valor sòl de la Vinícola)= 633.084 € (200 €/m²s)

RENDIMENT PLANEJAMENT VIGENT	633.084 € (200 €/m²s)
-------------------------------------	---

3. Rendiment de la MpPOUM proposada

Es proposa una MpPOUM amb nous usos residencials que permeti la obtenció d'un equipament públic en l'espai de la Vinícola (actualment en desús) així com la incorporació de nou habitatge social al municipi.

El rendiment comparable de la MpPOUM és el resultat dels estudis de viabilitat del planejament, considerant tant els beneficis obtinguts amb la transformació urbanística, com les despeses necessàries per a fer-la efectiva, el calendari d'inversions i retorns, i el benefici de promoció necessari per fer viable l'operació.

- Càlcul del sòl abans d'urbanitzar (VAN) resultant de la transformació:
Valor calculat mitjançant el mètode residual dinàmic en l'estudi econòmic al que es vincula el present annex.

Per una TIR del 10% que es considera que permet un benefici adequat per la promoció:

Sòl computable inicial = 3.165,42 m²

Valor estimat del sòl abans de transformar =

1.688.193 €

Valor unitari del sòl abans de transformar (VAN) =

533 €/m²s

S'ha realitzat un anàlisi de sensibilitat de la promoció variant la TIR entre el 9% i l'11% i s'ha obtingut:

% TIR	VAN / sòl brut	VAN
9%	552 €/m ² s	1.747.139 €
10%	533 €/m²s	1.688.193 €
11%	515 €/m ² s	1.631.722 €

RENDIMENT PLANEJAMENT PROPOSAT

1.600.000 – 1.700.000 €

4. Comparació de planejaments

Dels càlculs anteriors hem obtingut el valor del sòl de l'àmbit d'acord amb el planejament vigent i el valor del sòl de l'àmbit que deriva de la modificació de planejament proposada.

RENDIMENT PLANEJAMENT VIGENT

633.084 €

RENDIMENT PLANEJAMENT PROPOSAT

1.600.000 – 1.700.000 €

El valor del planejament proposat és clarament superior al rendiment del planejament vigent. Tanmateix, aquest diferencial de valor ha de permetre compensar, en el cas concret del PAU 20, el valor de les construccions de la Vinícola, que s'ubicaran sobre sòl de cessió obligatòria de sistemes.

Considerem que aquesta diferència d'aprofitament és suficient per a generar interès en un promotor privat i facilitar la transformació urbanística del sector.

Per tant, es tracta d'un planejament viable econòmicament, ajustat a les característiques de la transformació urbanística i amb un diferencial suficient per a facilitar la seva la seva transformació.

Girona, novembre de 2025

**JORDI DUATIS I
PUIGDOLLERS /
num:16357-0**

Firmado digitalmente por JORDI DUATIS I
PUIGDOLLERS / num:16357-0
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
st=Girona, o=Col·legi d'Arquitectes de
Catalunya / COAC / 0015, ou=Col·legiat,
title=Arquitecte, sn=DUATIS I
PUIGDOLLERS, givenName=JORDI,
serialNumber=38491800N, cn=JORDI
DUATIS I PUIGDOLLERS / num:16357-0,
email=jordiduatis@duatis-arquitectes.com
Fecha: 2025.11.10 15:56:27 +01'00'

Jordi Duatis Puigdollers – Arquitecte
DUATIS ARQUITECTES, SLP

Mar Cabarrocas Salvador
Arquitecta

ANNEX III – ESTAT ACTUAL DE L'ÀMBIT



3. Ortofotos terreny aparcament

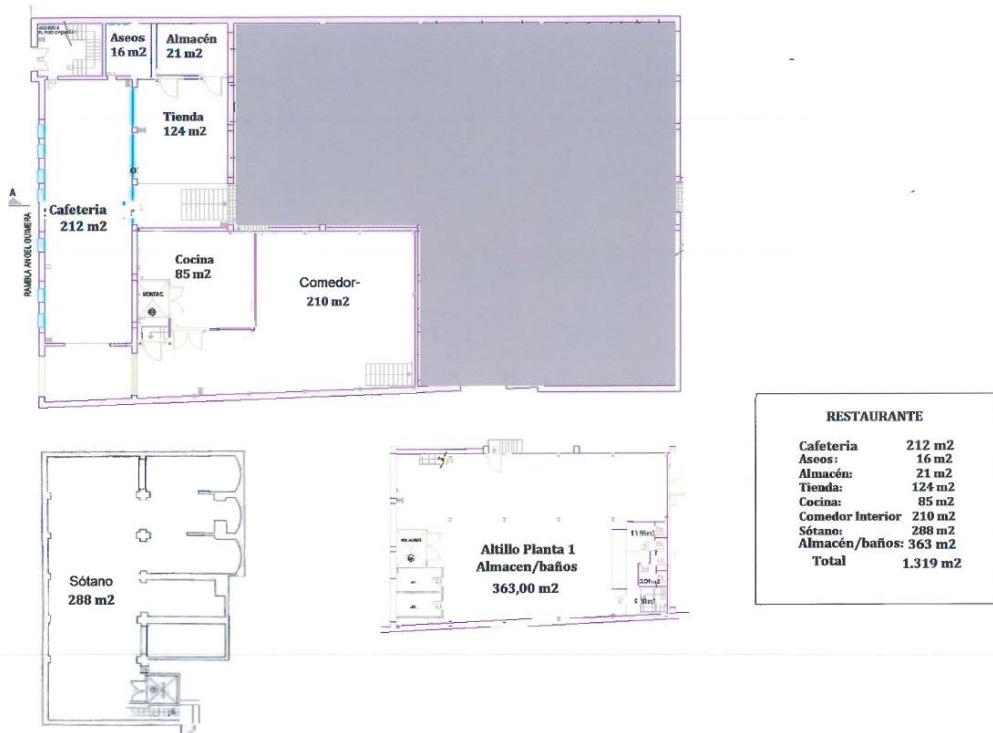




4. Fitxa cadastral



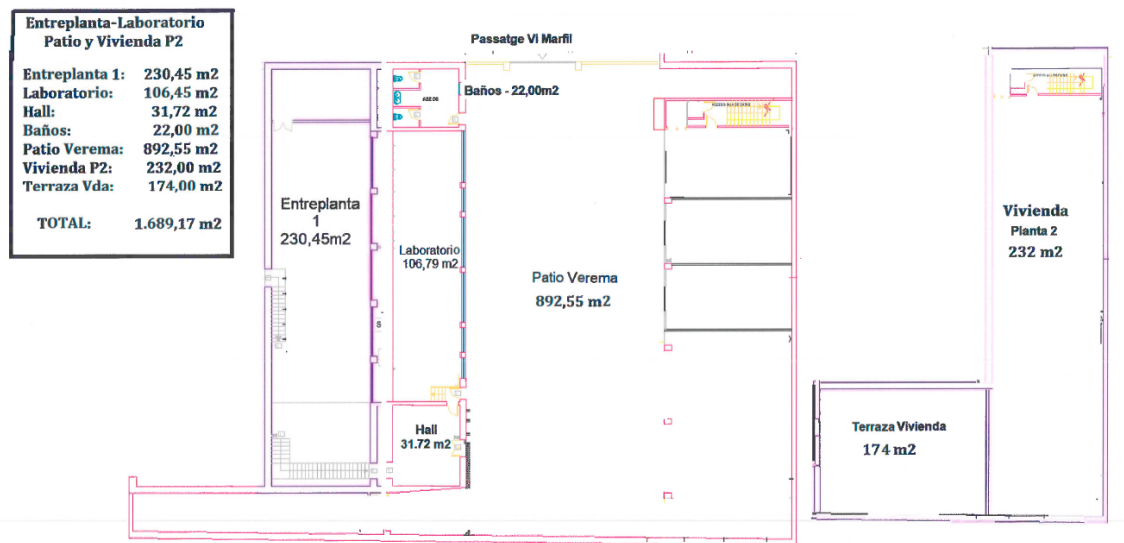
5. Plànols aportats en data maig 2024



Superfície considerada comercial.



Superfície considerada industrial.



*A efectes de valoració, no es computarà la superfície de pari verema ni de terrassa habitatge.

Seccions i façanes



FAÇANA NORD
E. 1: 200



FAÇANES
E. 1: 200

ANNEX IV– Valoració de la Vinícola actual (V.sòl i V. mercat)

1. VALOR DEL SÒL INDUSTRIAL DE LA VINÍCOLA

En el present capítol s'analitza quin és el valor del sòl industrial actual de la Vinícola. El sòl de qualificació industrial es correspon a la parcel·la cadastral 1441001DF4914S0001ZT ubicada a la Rambla Àngel Guimerà número 64 del municipi d'Alella.

1.1 Característiques de la parcel·la industrial

D'acord amb la informació cadastral la parcel·la fa 3.185 m²s i consta d'una construcció de l'ordre de 3.500 m² edificada l'any 1906.

Superfície de sòl: 3.185m²

Superfície construïda:

Segons cadastre:	3.532m ²
En base a aixecament cartogràfic:	3.625 m ² sobre rasant 960 m ² sota rasant

Any de construcció (segons cadastre): 1906

Edat efectiva cadastral: 1990 (en base a una Reforma mitjana posterior).



Parcel·la cadastral objecte de valoració
Font: Cadastre urbà.

Planejament vigent

El planejament vigent qualifica la parcel·la cadastral actual de la Vinícola com a zona 14a destinada a ús industrial (amb usos complementaris d'oficines, comercial i restauració).



Qualificació urbanística actual.

INDUSTRIAL

- | | |
|-----|--|
| 14a | Consolidada anterior PGO 1987 |
| 14b | Aïllada intensiva
(parcel·la mínima 400m ²) |
| 14d | Edificació específica
sector o polígon del POUM |

Paràmetres urbanístics de la Zona 14a2 Indústria consolidada anterior PGO 1987

Parcel·lació i reparcel·lació: L'existent, única i indivisible
Parcel·la mínima: L'existent, única i indivisible
Front mínim de façana: L'existent, única i indivisible

Edificabilitat neta: l'existent
Nombre màxim d'establiments: l'existent
Alçada reguladora: l'existent
Nombre de plantes: l'existent
Separacions mínimes: les existents
Altura lliure mínima de la pb: 3.5m
Altura lliure mínima planta pis: 2,7m

Condicions d'ús:

Indústria. Activitats innocues i de baix impacte ambiental, magatzems i oficines.

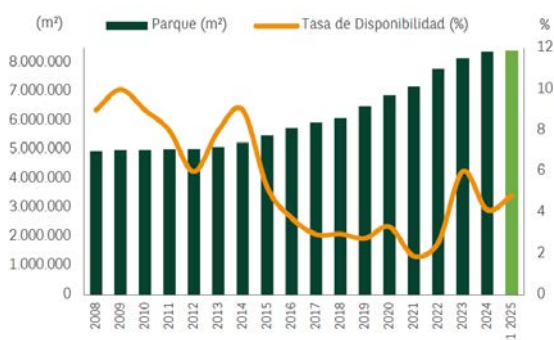
A més s'admeten els usos complementaris següents:

- Habitatge, s'admet un habitatge per parcel·la sempre i quan sigui existent i estigui vinculat a un altra activitat industrial principal emplaçada dins la parcel·la. No s'admeten habitatges de nova implantació.
- Comercial, vinculat a la producció de l'activitat industrial principal.
- Oficines, vinculades a l'activitat industrial principal.
- Serveis tècnics, els destinats a garantir el funcionament de l'activitat industrial principal.
- Estacionament i aparcament per a ús propi de l'activitat principal.
- Magatzems propis de l'activitat industrial principal.

Destacar que les construccions actuals formen part del Catàleg de Patrimoni Històric, Artístic, Cultural i Mediambiental d'Alella, amb un nivell de protecció BCIL de tipus A- Integral: Protecció integral de la volumetria, les cobertes i les naus interiors.

1.2 El mercat de sòl industrial

Tal i com es pot observar en la gràfica inferior, des de l'any 2014 el parc de sòl industrial a Catalunya augmentava i complementàriament disminuïa la taxa de disponibilitat de sòl. La taxa de disponibilitat de l'any 2023 al primer trimestre de 2025 millora respecte els anys anteriors (2015-2022), si bé es manté a valors molt baixos de l'ordre del 4-6%.



Evolució del parc i disponibilitat

Font: BNP Paribas Real Estate Research. At a glance T1 2025. Mercat logístic – Catalunya.

Concretament, la taxa de disponibilitat a la segona corona de Barcelona, on s'ubica el municipi d'Alella, s'establia l'any 2024 entorn al 3,5%:

Tasa de disponibilidad

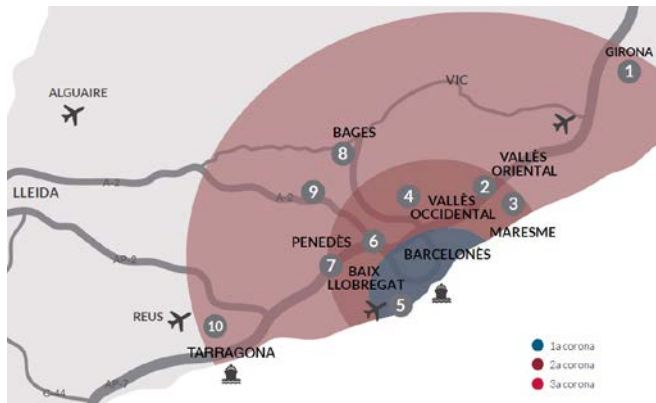
	Primera corona	Segunda corona	Tercera corona
Mercado Madrid	11,1%	9,0%	11,0%
Mercado Cataluña	1,5%	3,5%	10,7%

Taxa de disponibilitat

Font: JLL Informe anual 2024.

D'acord amb la immobiliària Forcadell, al segon semestre de l'any 2024 la superfície contractada mostrava un desplaçament de les operacions cap a ubicacions més allunyades de Barcelona a causa de factors conjunturals d'oferta de producte i donada la saturació que viu el mercat de la 1a Corona.

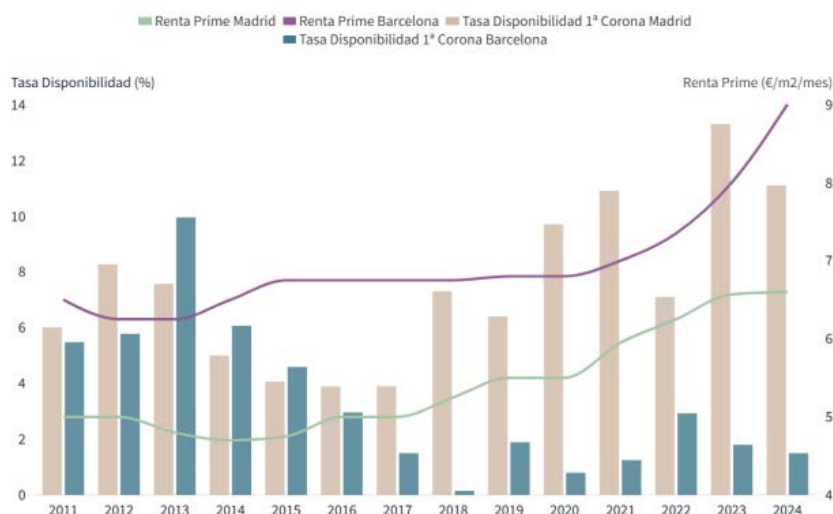
La 2a Corona, és la que va concentrar més metres quadrats contractats el segon semestre, el 43% del total, i en el balanç anual aquesta proporció és del 48%, gairebé la meitat del total de superfície immològica contractada.



Zonificació Forcadell

Font: Forcadell. 2S 2024.

El valor de mercat del lloguer prime presenta un creixement positiu des de l'any 2013, presentant valors mínims i màxims l'any 2023 de 6-8 €/m²/mes a la primera corona de Barcelona, i una tendència global de creixement molt pronunciada entre 2021 i 2024. A la segona corona de Barcelona els valors màxims de renda "prime" són de 6-7 €/m²/mes.



Evolució de la inversió i rendibilitats prime

Font: JLL Research. Snapshot Logística. 1T 2025.

Barcelona

Primera corona 8,00
Segunda corona 6,60
Tercera corona 4,25

Valors màxims renda prime per coronas.

Font: JLL El mercat logístic a España. Març 2024

1.3 El valor de sòl industrial de la Vinícola

D'acord amb la immobiliària especialista Forcadell, el valor de sòl industrial a la zona industrial/logística del Maresme el preu mig de venda del sòl industrial el 2n semestre de 2024 ha estat de 281 €/m²s, amb preus màxims de l'ordre de 341 €/m².

COMARCA	PREU MITJÀ	VARIACIÓ ANUAL (%)	PREU MÀXIM
Alt Penedès	180	0,00	209
Anoia	144	-0,68	195
Bages	125	0,79	187
Baix Llobregat	323	0,31	520
Barcelonès	404	1,00	626
Garraf	216	-0,46	279
Maresme	281	-0,35	341
Osona	96	-1,01	192
Vallès Occidental	319	0,62	427
Vallès Oriental	309	-0,32	378
Camp de Tarragona	103	0,00	147

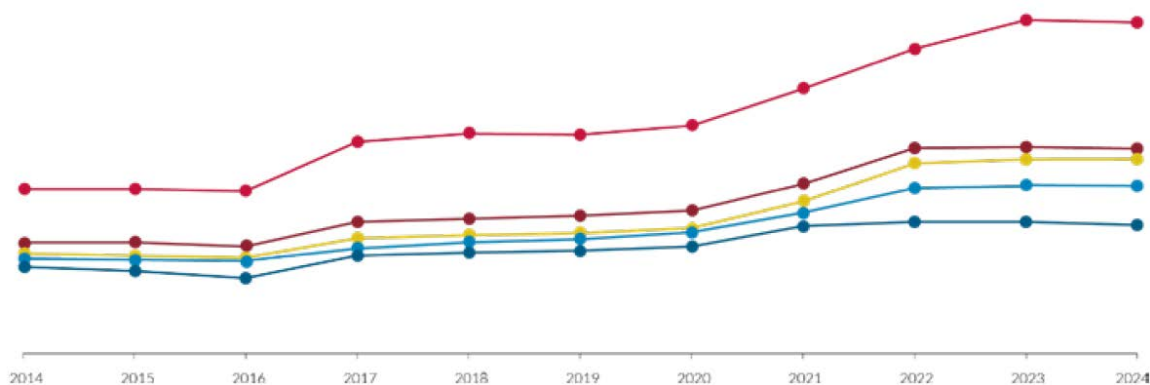
Preus acotats per percentils 0,10/0,90

Preus de venda per comarques, 2n semestre de 2024 (€/m²)

Font: Forcadell Industrial. 2n semestre 2024.

D'altre banda, Alella es troba a de l'ordre de 20km de Barcelona, i formaria part de les zones de valor B-C establertes per Forcadell. D'acord amb les dades proporcionades en el mateix informe, en aquestes zones de valor els preus s'han mantingut estables entre 2022 i 2024 (després d'uns anys d'increment sostingut dels preus).

- Zona A - De 0 a 15 km de Barcelona, amb immillorables infraestructures i mitjans de comunicació.
- Zona B - De 15 a 25 km de Barcelona, amb bones infraestructures i algun mitjà de transport.
- Zona C - A més de 25 km de Barcelona.
- Zona D - A més de 25 km al nord de l'àrea metropolitana de Barcelona.
- Zona E - A més de 25 km de Barcelona. Al límit amb l'àrea metropolitana.



Evolució preus de venda per zones. 2014-2024 (€/m²/mes)

Font: Forcadell Industrial. 2n semestre 2024.

El preu establert per la immobiliària a partir de preus reals de tancament a les zones B i C oscil·la entorn als 200 – 400 €/m²s. Si bé el municipi de Mataró (considerat zona D), que és la població més propera a Alella de les analitzades a l'informe, presenta un preu mínim i màxim de l'ordre de 250 – 350 €/m²s.

ZONES	ZONA A	ZONA B	ZONA C	ZONA D	ZONA E
Opinió de l'expert* (€/m ²)	333 - 626	254 - 421	212 - 376	211 - 347	173 - 244

Estudi de preus mínims i màxims segons zones Forcadell i Municipis Industrials – 2s 2024

Font: Informe de Mercat Industrial-Logístic a Catalunya. 2n semestre 2024. Forcadell.

ZONA	MUNICIPI	PREU MÍNIM	PREU MÀXIM
D	Preus mitjans zona	199	314
D - 1	Canovelles	186	306
	Franqueses del Vallès, Les	199	327
	Garriga, La	178	300
	Granollers	220	384
	La Roca	213	351
	Mataró	251	348
D - 2	Cardedeu	180	271
	Sant Celoni	185	259
	Llinars del Vallès	178	283

Estudi de preus mínims i màxims segons zones Forcadell i Municipis Industrials – 2s 2024

Font: Informe de Mercat Industrial-Logístic a Catalunya. 2n semestre 2024. Forcadell.

Per tant, els valors industrials/logístics de l'entorn de la parcel·la objecte de valoració oscil·len entorn als 250-350 €/m². Tanmateix, la parcel·la objecte d'estudi no s'ajusta a la demanda del mercat immobiliari, i considerem que tindrà un preu inferior:

- No es localitza en un polígon d'activitat econòmica.
- No permet l'enderroc de les edificacions existent, obligant als usos de nova implantació a adaptar-se a l'estructura concreta de la nau patrimonial. Aquesta limitació redueix substancialment el mercat de demanda al que es pot enfocar l'immoble.
- Té una superfície de l'ordre de 3.200 m² que és reduïda en relació a la demanda del mercat industrial/logístic actual.
- Es localitza enmig del teixit urbà residencial del municipi, dificultant els accessos de camions per a un ús industrial de nova implantació.

Conseqüentment, es considera que el valor industrial de l'àmbit ha de ser inferior o similar als valors mínims establerts per la immobiliària Forcadell per la zona on s'ubica la parcel·la objecte de valoració:

Valor de venda de sòl industrial adoptat: 200 €/m²s

Valor del sòl industrial de la Vinícola:

Sòl industrial: 3.165,42 m²s x 200 €/m²s

= 633.084 €

2. VALORACIÓ DEL VALOR DE MERCAT L'EDIFICI ACTUAL LA VINÍCOLA

2.1 Determinació dels valor de venda d'ús industrial

Actualment existeixen mostres de mercat de naus industrials de segona mà en l'entorn proper a la Vinícola a Alella.

A efectes de determinar el valor de mercat hem realitzat un estudi de mercat de naus a l'entorn proper. De les sis mostres analitzades, dues són de El Masnou, dues de Vilassar de Dalt, una de Mataró, i una de Malgrat.

Les mostres de mercat de naus industrials de segona mà en venda oscil·len majoritàriament entre 450 i 550 €/m².

El quadre següent resumeix les característiques de les mostres considerades i en l'annex hem adjuntat informació de cada un dels testimonis.

Totes les mostres són de segona mà.

OP.	SITUACIÓ	FONT	SUP. m ²	PREU (€)	PREU €/m ²	coef. of./deman	PREU €/m ²
1	Rocafonda a Mataró	Habitacalia.com	4622	2.856.396	618	0,90	556,20
2	Avinguda República Argentina El Masnou	Grup Bonestil	1312	657.300	501	0,90	450,90
3	Nau a Malgrat de Mar	Habitacalia.com	1820	954.450	524	0,90	471,60
4	Polígon Industrial Vallmorena Vilassar Dalt	Grammar	950	525.000	553	0,90	497,70
5	Av.Francesc Sanllehi Malgrat	Habitacalia.com	953	549.000	576	0,90	518,40
6	Carrer Bilbao Vilassar de Dalt	Habitacalia.com	989	550.000	556	0,90	500,40

A partir dels diferents testimonis estudiats en l'estudi de mercat en règim de venda, es dedueix el valor de venda de les construccions industrials existents a la Vinícola, considerant l'estat de conservació que presenta així com la seva situació i l'antiguitat.

Del preu d'oferta dels testimonis de segona mà hem reduït un percentatge en concepte d'ajust oferta/demanda, per considerar que, en la conjuntura econòmica actual, el preu final en que es realitzen les transaccions és inferior al preu d'oferta inicial. Atès les característiques del mercat hem considerat convenient aplicar un coeficient del 10% per ajustar el preu d'oferta al preu real de les transaccions. En l'obra nova no apliquem aquest coeficient.

De la mostra 1 és una mostra de mercat de Mataró de segona mà. La mostra 2 és del Masnou. La mostra 3 i 5 són de Malgrat de Mar i les mostres 4 i 6 de Vilassar de Dalt.

Quant a la homogeneïtzació dels testimonis, s'han aplicat tres coeficients de homogeneïtzació per a ponderar les diferents característiques dels immobles:

Coef.1 (localització): Pondera la localització de cada una de les mostres en relació a l'immoble a taxar.

Coef.2 (superfície): S'ha aplicat un coeficient reductor en els immobles de gran superfície i majorat en els de superfície reduïda.

Coef.3 (qualitat i antiguitat): Homogeneïtza en funció de la qualitat constructiva, els acabats i l'edat dels elements.

Coef.4 (indivisibilitat): Homogeneïtza el fet que el cos comercial valorat forma part d'una finca matriu.

OP.	SITUACIÓ	FONT	SUP. m2	PREU (€)	PREU €/m2	coef. of./deman	PREU €/m2	coef. localització	coef. superf	coef. qualitat	Coef. Indivisiibilitat	valor homog.
1	Rocafonda a Mataró	Habitacia.com	4622	2.856.396	618	0,90	556,20	1,00	1,00	0,95	0,90	475,55
2	Avinguda República Argentina El Masnou	Grup Bonestil	1312	657.300	501	0,90	450,90	1,10	1,00	0,95	0,90	424,07
3	Nau a Malgrat de Mar	Habitacia.com	1820	954.450	524	0,90	471,60	1,05	1,00	0,95	0,90	423,38
4	Poligon Industrial Vallmorena Vilassar Dalt	Gramar	950	525.000	553	0,90	497,70	1,10	1,00	0,90	0,90	443,45
5	Av. Francesc Sanllehi Malgrat	Habitacia.com	953	549.000	576	0,90	518,40	1,00	1,00	0,95	0,90	443,23
6	Carrer Bibao Vilassar de Dalt	Habitacia.com	989	550.000	556	0,90	500,40	1,15	1,00	0,95	0,90	492,02
450,28												

Vv cos 2 destinat a nau industrial:

450,28 €/m²

Considerem que el valor destinat a nau industrial en planta soterrani és el 35% del VV usos industrials. Valor de venda naus en planta soterrani: 450,28 €/m² x35% = 157,59€/m²

2.2 Determinació dels valor de venda d'ús comercial

Actualment existeixen mostres de mercat de locals comercials de segona ma en l'entorn proper a la Vinícola a Alella.

A efectes de determinar el valor de mercat hem realitzat un estudi de mercat de locals de l'entorn proper. De les sis mostres analitzades, tres son de El Masnou, una d'Alella, una de Teià i una de Montgat.

Les mostres de mercat de locals comercials de segona ma en venda oscil·len majoritàriament entre 1.200 i 1.600 €/m².

El quadre següent resumeix les característiques de les mostres considerades i en l'annex hem adjuntat informació de cada un dels testimonis.

Totes les mostres són de segona mà.

	SITUACIÓ	FONT	SUP. m2	PREU (€)	PREU €/m2	coef. of./deman	PREU €/m2
1	Centre Alella	Habitacia.com	38	87.400	2.300	0,90	2.070,00
2	Local al Masnou	Habitacia.com	97	171.884	1.772	0,90	1.594,80
3	Local al centre del Masnou	Habitacia.com	255	437.070	1.714	0,90	1.542,60
4	Local Teià	Idealista.com	104	162.000	1.558	0,90	1.402,20
5	Cente Masnou	Idealista.com	150	230.000	1.533	0,90	1.379,70
6	Carrer Pau Alsina Montgat	Idealista.com	60	84.000	1.400	0,90	1.260,00

A partir dels diferents testimonis estudiats en l'estudi de mercat en règim de venda, es dedueix el valor de venda per a ús comercial existent a la Vinícola, considerant l'estat de conservació que presenta així com la seva situació i l'antiguitat i el fet que considerem que el local es desenvolupa en una planta baixa i una planta altell.

També s'ha de considerar que l'ús destinat a local forma part de la finca matriu i no es pot comercialitzar de manera independent.

Del preu d' oferta dels testimonis de segona ma hem reduït un percentatge en concepte d'ajust oferta /demanda, per considerar que, en la conjuntura econòmica actual, el preu final en que es realitzen les transaccions és inferior al preu d'oferta inicial. En aquest cas hem considerat convenient aplicar un coeficient del 10% per ajustar el preu d' oferta al preu real de les transaccions. En l'obra nova no apliquem aquest coeficient.

Quant a la homogeneïtzació dels testimonis, s' han aplicat tres coeficients de homogeneïtzació per a ponderar les diferents característiques dels immobles:

Coef.1 (localització): Pondera la localització de cada una de les mostres en relació a l'immoble a taxar.
Coef.2 (superfície): S'ha aplicat un coeficient reductor en els immobles de gran superfície i majorat en els de superfície reduïda.

Coef.3 (qualitat i antiguitat): Homogeneïtza en funció de la qualitat constructiva, els acabats i l'edat dels elements.

Coef.4 (planta altell): Homogeneïtza el fet que el local es desenvolupa en planta baixa i planta altell.

Coef.5 (indivisibilitat): Homogeneïtza el fet que el cos comercial valorat forma part d'una finca matriu.

	SITUACIÓ	SUP. m2	PREU (€)	PREU €/m2	coef. of./deman	PREU €/m2	coef. localització	coef. superf	coef. qualitat	Coef planta pis.	Coef. Indivisibilitat	valor homog.
1	Centre Alella	38	87.400	2.300	0,90	2.070,00	0,85	0,80	0,85	0,85	0,90	915,29
2	Local al Masnou	97	171.884	1.772	0,90	1.594,80	0,95	0,85	0,90	0,85	0,90	886,65
3	Local al centre del Masnou	255	437.070	1.714	0,90	1.542,60	1,00	0,90	0,85	0,85	0,90	902,77
4	Local Teià	104	162.000	1.558	0,90	1.402,20	1,10	0,85	0,95	0,85	0,90	952,81
5	Centre Masnou	150	230.000	1.533	0,90	1.379,70	1,10	0,90	0,95	0,85	0,90	992,67
6	Carrer Pau Alsina Montgat	60	84.000	1.400	0,90	1.260,00	1,15	0,80	0,95	0,85	0,90	842,45
915,44												

Vv cos 1 destinat a usos comercials: 915,44 €/m²

Considerem que el valor destinat a magatzem del local en planta soterrani és el 35% del VV usos comercials.

Valor de venda magatzem en planta soterrani: 1.092.58€/m² x35% = 320,40€/m²

2.3 Determinació dels valor de venda d'ús residencial segona mà

Analitzem en aquest apartat la possibilitat de mantenir l'ús residencial a l'edificació de darrera La Vinícola.

Actualment existeixen mostres de mercat d'habitatge de segona mà en l'entorn proper a la Vinícola a Alella. A efectes de determinar el valor de mercat hem realitzat un estudi de mercat d'habitatges de l'entorn proper.

Les mostres de mercat d' habitatges de segona mà de l'entorn en venda oscil·len majoritàriament entre 1.800 i 2.500 €/m².

El quadre següent resumeix les característiques de les mostres considerades i en l'annex hem adjuntat informació de cada un dels testimonis.

Totes les mostres són de segona mà.

	SITUACIÓ	FONT	SUP. m2	PREU (€)	PREU €/m2	coef. of./deman	PREU €/m2
1	Pis cèntric a Alella	Habitacila.com	110	190.000	1.727	0,90	1.554,30
2	Centre Alella	Habitacila.com	134	330.000	2.463	0,90	2.216,70
3	Plaça Gaietana 13 Alella	Habitacila.com	220	550.000	2.500	0,90	2.250,00
4	Pis al Masnou Alt	Habitacila.com	75	140.000	1.867	0,90	1.680,30
5	Alella	Cucas Luxury	67	193.000	2.881	0,90	2.592,90
6	Alt Masnou	Habitacila.com	71	165.000	2.324	0,90	2.091,60

A partir dels diferents testimonis estudiats en l'estudi de mercat en règim de venda, es dedueix el valor de venda per a ús residencial existent a la Vinícola, considerant l'estat de conservació que presenta així com la seva situació i l'antiguitat i el fet que considerem que els habitatges actuals es troben en planta primera sobre una zona industrial en planta baixa.

Del preu d' oferta dels testimonis de segona mà hem reduït un percentatge en concepte d'ajust oferta /demanda, per considerar que, en la conjuntura econòmica actual, el preu final en que es realitzen les transaccions és inferior al preu d'oferta inicial. Atès la conjuntura de mercat hem considerat convenient aplicar un coeficient del 10% per ajustar el preu d' oferta al preu real de les transaccions. En l'obra nova no apliquem aquest coeficient.

Quant a la homogeneïtzació dels testimonis, s' han aplicat tres coeficients de homogeneïtzació per a ponderar les diferents característiques dels immobles:

Coef.1 (localització): Pondera la localització de cada una de les mostres en relació a l'immoble a taxar.
Coef.2 (superfície): S' ha aplicat un coeficient reductor en els immobles de gran superfície i majorat en els de superfície reduïda.

Coef.3 (qualitat i antiguitat): Homogeneïtza en funció de la qualitat constructiva, els acabats i l'edat dels elements.

Coef.4 (indivisibilitat): Homogeneïtza el fet que el cos 3 formi part d'una finca matriu

SITUACIÓ	SUP. m2	PREU (€)	PREU €/m2	coef. of./deman	PREU €/m2	coef. localització	coef. superf	coef. qualitat	Coef. Indivisibilitat	valor homog.
1 Pis cèntric a Alella	110	190.000	1.727	0,90	1.554,30	1,15	1,00	1,00	0,90	1.608,70
2 Centre Alella	134	330.000	2.463	0,90	2.216,70	1,00	1,00	0,95	0,90	1.895,28
3 Plaça Galetana 13 Alella	220	550.000	2.500	0,90	2.250,00	1,00	1,15	0,95	0,90	2.212,31
4 Pis al Masnou Alt	75	140.000	1.867	0,90	1.680,30	1,05	1,00	1,00	0,90	1.587,88
5 Alella	67	193.000	2.881	0,90	2.592,90	0,95	1,00	0,90	0,90	1.995,24
6 Alt Masnou	71	165.000	2.324	0,90	2.091,60	0,95	1,00	1,00	0,90	1.788,32
										1.847,96

Vv cos 3 destinat a usos residencials: 1.847,96 €/m²

2.4 Valoració de l'edifici en estat actual

Valor total de mercat:

A efectes de valoració de la finca de La Vinícola, calculem el valor comercial de la zona de façana, el valor industrial del cos principal i el valor dels habitatges de la zona posterior.

Superfície construïda industrial x VM nau industrial +Superfície construïda comercial x VM comercial + Superfície construïda residencial x VM residencial

Edifici Actual	m ² st	€/m ²	Valor
ús comercial sobre rasant	1031	915,44	943.818,64
ús comercial sota rasant	288	320,40	92.275,20
ús industrial	2201,87	450,28	991.458,02
ús industrial sota rasant	669,25	157,60	105.473,80
ús residencial	232	1.847,96	428.726,72
Superfície total	4422,12		2.561.752,38

Superfície total cos 1 usos comercials: 1.031m²
 Superfície total cos 1 magatzem en soterrani: 288m²
 Superfície total cos 2 usos industrials : 2.201,87m²
 Superfície total cos 2 industrial en soterrani: 669,25m²
 Superfície total cos 3 usos residencials: 232m²

Valor de mercat usos comercials segona ma:	915,44€/m ²
Valor de mercat usos magatzem en soterrani:	320,40€/m ²
Valor de mercat usos industrials segona ma:	450,28€/m ²
Valor de mercat usos industrials en soterrani:	157,60€/m ²
Valor de mercat usos residencials segona ma:	1.847,96€/m ²

Observació: Els valors de mercat obtinguts s'han ponderat considerant que els tres cossos considerats formen part d'una finca matriu.

A efectes de valoració s'ha considerat les superfícies mesurades en els plànols aportats en data maig 2024, sense considerar el pati de verema ni la superfície de terrassa.


Valor total de mercat de la nau actual: 2.561.752,38€

ANNEX V - ESTUDI DE MERCAT

1. Mostres de Mercat d'habitatges plurifamiliars de segona mà

TESTIMONI 1

Font: <http://HABITACLIA.COM>
Direcció: Pis cèntric a Alella
Superfície: 110 m²
Preu venda: 190.000€
Preu metre quadrat: 1.727 €/m²




Piso en Alella. Estudio en venta en alella
Alella

110m² - 2 habitaciones - 1 baño - 1.727€/m²

Bonito local hecho vivienda en la mejor zona del Maresme. En un entorno totalmente natural se encuentra esta espectacular...

actualizado ayer

190.000 €









Estudio en Venta en Alella

Bonito local hecho vivienda en la mejor zona del Maresme.

En un entorno totalmente natural se encuentra esta espectacular planta baja totalmente exterior. En una zona residencial, con mucho encanto y muy bien comunicada.

Se compone de 2 dormitorios, cuarto de baño completo y gran salón con salida a una magnífica terraza. Está recién reformado con acabados de primera calidad y diseño.

https://www.habitaclia.com/comprar-piso-estudio_en_venta_en-alella-i4985700000012.htm?f=baratos&st=1,2,4,7,9,11,13,14&geo=p&from=list&lo=55



TESTIMONI 2

Font: <http://HABITACLIA.COM>

Direcció: Centre Alella

Superfície: 134 m²

Preu venda: 330.000€

Preu metre quadrat: 2.463 €/m²



Planta baja en Alella. Planta baja dúplex en venta c...

330.000 €

Alella

ha bajado 20.000 €

134m² - 3 habitaciones - 2 baños - 2.463€/m²

Avísame si baja

Ubicada en la población de Alella en el centro de la población, a tan solo 15 minutos de Barcelona ciudad. Accesos rápidos...



Ubicada en la población de Alella en el centro de la población, a tan solo 15 minutos de Barcelona ciudad. Accesos rápidos a la autopista y a las playas de El Masnou. Dispone de transporte público directo a Barcelona, escuelas de primaria y secundaria. Con denominación de origen de vinos con muchos premios.

La propiedad esta situada en el centro del pueblo, caminado a 2 minutos del mercado municipal, ayuntamiento y demás necesidades para poder realizar un vida familiar.

Al entrar a la vivienda nos encontramos con un salón con cocina abierta, un aseo y las escaleras que nos llevan a la primera planta. En la segunda planta nos encontramos con tres habitaciones y un baño con ducha reformados. Un acceso a un bonito jardín de unos 55 m2 aproximadamente, con dos trasteros.



TESTIMONI 3

Font: [http: HABITACLIA.COM](http://HABITACLIA.COM)
Direcció: Pis Gaietana 13 a Alella
Superfície: 220 m²
Preu venda: 550.000€
Preu metre quadrat: 2.500 €/m²



Piso en Alella. Exclusiva planta baja en nueva prom...
Alella

Oportunidad
550.000 €

220m² - 4 habitaciones - 2 baños - 2.500€/m²

GAJETANA 13-15. ALELLA, EL MAREŚME Promoción exclusiva de 12 viviendas maravillosas. De 4 a 5 habitaciones y desde 110...

Anuncio Premium+ actualizado hace 5 días



Promoción exclusiva de 12 viviendas maravillosas. De 4 a 5 habitaciones y desde 110m². Con terrazas, jardines privados, aparcamiento y piscina comunitaria

Gaietana 13-15 es una nueva promoción creada para estar en contacto con el exterior, con estancias amplias y luminosas. Todas las viviendas constan de ventilación cruzada, buen soleamiento, amplias vistas y espacios exteriores generosos. El conjunto consta de un gran espacio compartido, bien orientado y con piscina y solarium.

Todo ello a tan sólo 18km de Barcelona.

ESTANCIAS LUMINOSAS Y CÁLIDAS



TESTIMONI 4

Font: <http://habitaclia.com>

Direcció: Pis al Masnou Alt

Superfície: 75 m²

Preu venda: 140.000€

Preu metre quadrat: 1.867 €/m²

<https://www.habitaclia.com/i13656004399015>

140.000 €  Avísame si baja

Piso con 3 habitaciones en Masnou Alt Masnou (El)

 Masnou Alt

75 m² 3 hab. 1 baño 1.867 €/m²

Piso con 3 habitaciones

OPORTUNIDAD.

Piso a reformar, de 70m2. Todo exterior. Con mucha luz natural. Situado en la Zona Alta de Masnou.

La vivienda dispone de:

Salón-comedor con salida a una terraza de 8m2. Cocina con lavadero muy amplio.

Las tres habitaciones, dos dobles y una más bien individual.

Un baño completo.

Ubicado en una zona muy agradable, de fácil aparcamiento, rodeado de comercios, escuelas y parques. Y para acceder a Rondas y Autopista, muy bien comunicado y a tan solo 5 minutos.



TESTIMONI 5

Font: Cucas Luxury Properties

Direcció: Alella

Superfície: 67 m²

Preu venda: 193.000€ (208.000€ - 15.000€ aparcament)

Preu metre quadrat: 2.880 €/m²



20 Fotos

Piso en Alella. Piso con 3 habitaciones amueblado ...

Alella

67m² - 3 habitaciones - 1 baño - 3.104€/m²

JUNTO A LA PLAYA, SOLEADO, CON ASCENSOR, PARKING Y AMUEBLADO! Acogedor y muy cuidado piso de 67m2 con 3 dormitorios y...

actualizado hace 14 días

208.000 €

Avisame si baja



Piso con 3 habitaciones amueblado con ascensor, aire acondicionado y vistas a la montaña

JUNTO A LA PLAYA, SOLEADO, CON ASCENSOR, PARKING Y AMUEBLADO!

Acogedor y muy cuidado piso de 67m2 con 3 dormitorios y 1 baño.

Se compone; de recibidor, salón comedor con salida a terraza, cocina reformada y equipada, baño completo con ducha reformado y con 3 dormitorios, 2 dormitorios dobles y 1 dormitorio individual grande.

Habitaciones con armarios empotrados.

Piso todo exterior y muy soleado. Con gran balcón con mesa, sillas y toldos, para disfrutarla todo el año.

Con o sin muebles incluido en el precio.

Listo para entrar a vivir.

Finca con ascensor, zona de tendido en cubierta y parking rotativo.

Ubicado en una zona comercial, cerca del transporte público, la playa y las principales vías de acceso.

Oportunidad.



TESTIMONI 6

Font: **Habitaclia.com**
Direcció: **Alt Masnou**
Superfície: **71 m²**
Preu venda: **165.000€**
Preu metre quadrat: **2.324 €/m²**

Oportunitat

165.000 €  Avisame si baja

 ha bajado 5.000 €

Piso muy soleado en Masnou Alt Masnou (El)

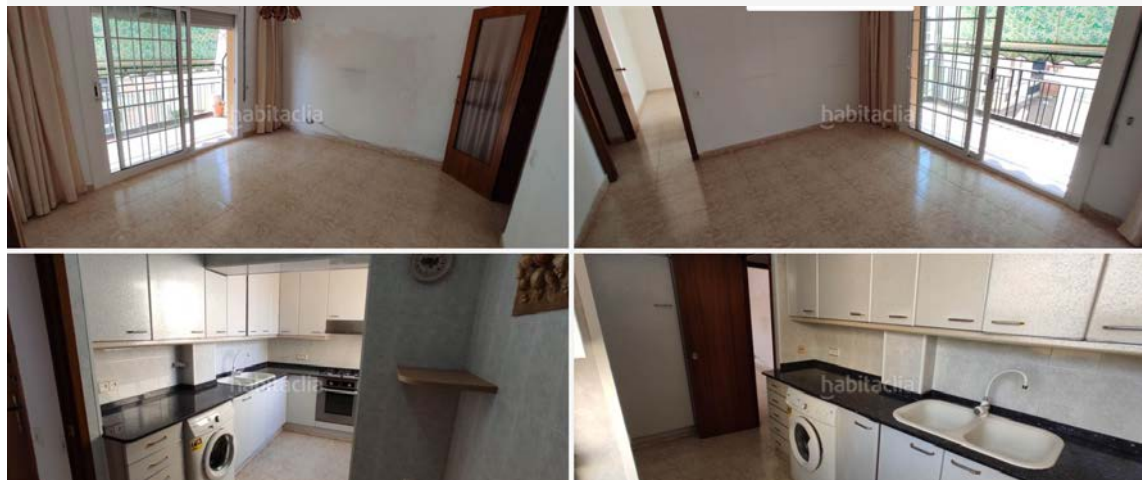
 Masnou Alt

71 m² 3 hab. 1 baño 2.324 €/m²

<https://www.habitaclia.com/i38555000000575>

PISO MUY SOLEADO


En exclusiva, Piso alto todo exterior y muy soleado. Está distribuido en tres habitaciones, un baño, cocina con galería y el comedor tiene salida a un balcón con espacio para poder poner mesa y sillas. El suelo es de gres y la carpintería exterior es de aluminio. Se encuentra situado en la zona alta, junto a todo tipo de comercios y servicios.



2. Mostres de mercat d'habitatge lliure de nova promoció

TESTIMONI 1

Font: Habitacía. Com Fincas Arrel
Direcció: Centre d'Alella
Superfície: 113 m²
Preu venda: 450.000€
Preu metre quadrat: 3.982 €/m²




27 fotos

Pis a Alella
Alella
113m² - 2 habitacions - 2 banys - 3.982€/m²

Desde Arrel Inmobiliaria tenemos el placer de presentaros este precios inmueble de 113m2 que se encuentra en la zona cen...

450.000 €










 **ARREL**
SERVISUS INMOBILIARIUS

Desde Arrel Inmobiliaria tenemos el placer de presentaros este precios inmueble de 113m2 que se encuentra en la zona centra de Alella, concretamente en la zona comunitaria de Cal Doctor.

Esta promoción, construida en 2008 se encuentra rodeada de un entorno envidiable con zonas verdes, viñedos, cerca de comercios y el CAP de la localidad entre otros.

A nivel de calle, accedemos al portal y posterior mente entramos a la vivienda. Nada más llegar a la vivienda (92m2) entramos al recibidor, donde encontramos de frente un generoso salón comedor con salida a nivel a su jardín y a la zona de la cocina. A nuestra derecha, un bonita cocina, amplia y luminosa, que cuenta con una zona de office y zona de lavandería.

Desde el mismo recibidor a mano izquierda, seguimos un pasillo que nos lleva a la zona de noche con un baño con ducha ideal de para nuestras visitas y a su vez dar cobertura a una bonita habitación individual con armarios empotrados. A todo ello, tenemos una habitación habitación suite con zona de dormitorio, vestidor y su propio baño con bañera.



TESTIMONI 2

Font: Habitacía

Direcció: Carrer doctor Mas de Xarxars - Alella

Superfície: 113 m²

Preu venda: 450.000€

Preu metre quadrat: 3.982 €/m²



Piso Carrer doctor mas de xarxars. Exclusivo piso e... Alella

450.000 €

Awgamesi baja

113m² - 3 habitaciones - 2 baños - 3.982€/m²

Precioso piso de 113 m² el centro de Alella. Situado en zona Cal Doctor, en un entorno tranquilo, rodeado de zonas verd...

actualizado hace 14 días

41 fotos 1 vídeo

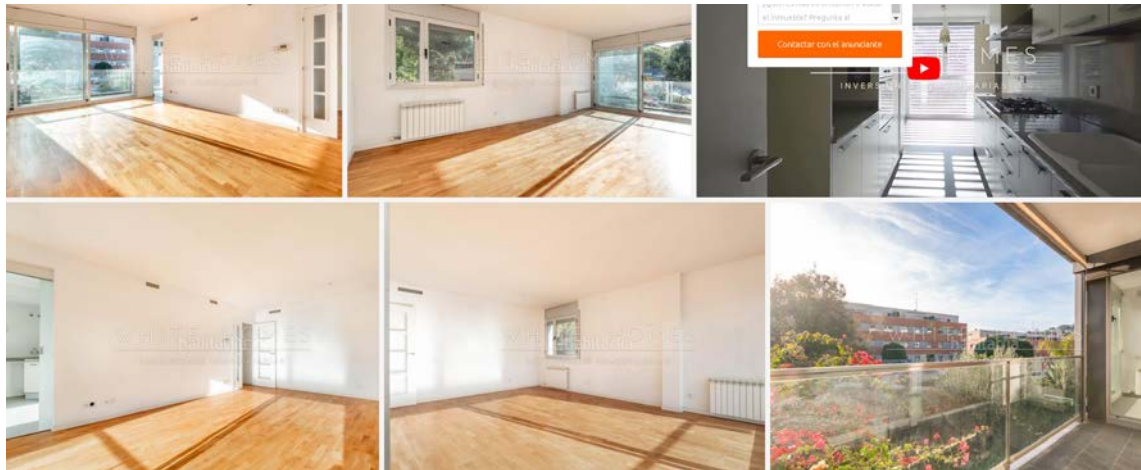
https://www.habitacía.com/comprar-piso-exclusivo_en_zona_cal_doctor-alella-i3594200000041.htm?st=1,4,9,11,13&f=&geo=p&from=list&lo=55

Exclusivo piso en zona Cal Doctor

Precioso piso de 113 m² el centro de Alella.

Situado en zona Cal Doctor, en un entorno tranquilo, rodeado de zonas verdes y junto a todos los servicios necesarios alrededor, en finca de tan solo 6 vecinos y excelentemente orientado con agradables vistas.

Dispone de 113 m² distribuidos en amplio salón comedor exterior con salida directa a terraza, 3 habitaciones, 2 de ellas dobles completamente exteriores y muy luminosas, 2 baños completos y cocina office con zona de lavadero.



TESTIMONI 3

Font: habitacia-Access home
Direcció: Pis a Alella
Superfície: 88m²
Preu venda: 415.000€
Preu metre quadrat: 4.716 €/m²



13 fotos

Piso en Alella. Piso de diseño a la venta en alella
Alella

88m² - 2 habitaciones - 2 baños - 4.716€/m²

Costa de Barcelona · El Maresme · Alella ¡Vivir en Alella, en un entorno privilegiado cerca del centro de la población!...

Anuncio Premium+ actualizado hace 4 días

Oportunidad
415.000 €



https://www.habitacia.com/comprar-piso-de_diseño_a_la_venta_en-alella-i1282400005044.htm?st=1,4,9,11,13&f=&geo=p&from=list&lo=55

Piso de diseño a la venta en Alella

Costa de Barcelona · El Maresme · Alella

¡Vivir en Alella, en un entorno privilegiado cerca del centro de la población!

Este magnífico piso se encuentra situado en un exclusivo y tranquilo complejo residencial en la población de Alella. Se trata de un entorno tranquilo y rodeado de zonas verdes. Próximo a los servicios principales, cerca del centro de la población, a 5 minutos en coche de la estación RENFE más cercana y a tan sólo 15 km de la ciudad de Barcelona.

El complejo, que cuenta con amplias zonas comunes de 4.000m², dispone de una gran piscina de agua salina, una pista de pádel y cuidadas zonas ajardinadas con árboles centenarios. Dispone también de un sistema de cámaras de vigilancia 24 horas y servicio de conserje.

La vivienda cuenta con 88m² construidos y dispone de salón comedor con terraza integrada, una cómoda y práctica cocina abierta, 2 amplios dormitorios con armarios empotrados, 2 baños completos con plato de ducha.



TESTIMONI 4

Font: [http: Habitacalia.com](http://Habitacalia.com)

Direcció: Centre Alella

Superfície: 110 m²

Preu venda: 450.000€

Preu metre quadrat: 4.091€/m²

https://www.habitacalia.com/comprar-piso-con_zona_comunitaria_en_el_centro_de-alella-i12824000005031.htm?st=1,4,9,11,13&f=&geo=p&from=list&lo=55



26 fotos

Piso en Alella. Piso con zona comunitaria en el cent...

450.000 €

Alella

110m² - 3 habitaciones - 2 baños - 4.091€/m²

Costa de Barcelona · El Maresme · Alella Fantástico piso con piscina comunitaria ubicado a un paso del centro de Ale...

Anuncio Premium+ actualizado hace 6 días

ACCESS HOME
REAL ESTATE

Costa de Barcelona · El Maresme · Alella

Fantástico piso con piscina comunitaria ubicado a un paso del centro de Alella y de todos los servicios esenciales que ofrece esta preciosa población de la costa norte de Barcelona.

La vivienda dispone de 105m² con orientación sur, esquinera y muy soleada.

Entrando al piso un distribuidor nos permite acceder a los dos ambientes: zona de día y de noche.


La zona de día cuenta con un amplio salón comedor con grandes ventanales que ofrecen salida a una amplia terraza con espacio para una mesa. Mediante una puerta corredera, desde el salón, se accede a la cocina tipo office, con espacio para una mesa, amueblada y con zona de lavandería.



TESTIMONI 5

Font: Habitaclia.com
Direcció: Passeig La Plana 2 Teià
Superfície: 108 m²
Preu venda: 499.000€
Preu metre quadrat: 4.620 €/m²

Obra nueva




Se encuentra en Teià

Piso en Paseo de la plana, 2. Obra nueva
Teià

108m² - 3 habitaciones - 2 baños - 4.620€/m²
ÚLTIMAS VIVIENDAS, ¡VEN A VISITARLAS! ENTREGA INMEDIATA HABITAT JARDINS DE TEIÀ, PRIMER EDIFICIO EN CONSEGUIR LA CERTIFICACI...

actualizado hace 13 días

Oportunidad
499.000 €

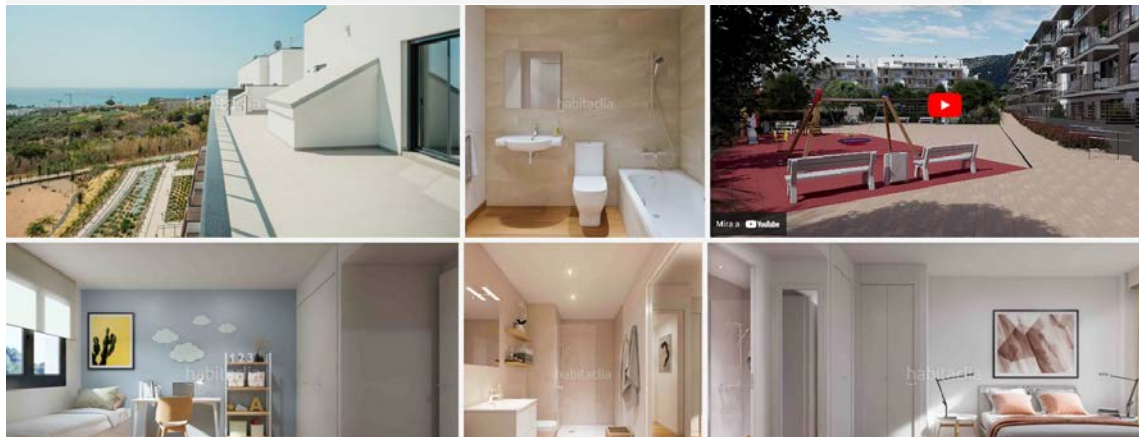


https://www.habitaclia.com/comprar-piso-obra_nueva_de_la_plana_2-teia-i21102004383597.htm?st=1,4,9,11,13&ady=1&f=obranueva&geo=p&from=list&lo=59

Distribució

3 habitaciones
Superficie 108 m²
Terraza 108 m²

2 Baños
Cocina tipo office



TESTIMONI 6

Font: **Habitaclia.com**
Direcció: **Zona nova Alella**
Superfície: **55 m²**
Preu venda: **259.000€**
Preu metre quadrat: **4.709 €/m²**



Plantas baja en Alella. Plantas baja en alella Alella

55m² - 2 habitaciones - 1 baño - 4.709€/m²

Plantas baja en Alella zona Nova Alella, 55 m. de superficie, 56 m. superficie parcela, 16 m2 de comedor, una habitación...

Anuncio Premium+

259.000 €
ha bajado 20.900 €

Avisame si baja



https://www.habitaclia.com/comprar-plantas_baja-en-alella-i4016800000266.htm?st=1,4,9,11,13&f=&geo=p&from=list&lo=55

259.000 € Avisame si baja
ha bajado 20.900 €

Plantas baja en Alella



55 m² 2 hab. 1 baño 4.709 €/m²

PLANTAS BAJA EN ALELLA

Plantas baja en Alella zona Nova Alella, 55 m. de superficie, 56 m. superficie parcela, 16 m2 de comedor, una habitación doble y una habitación sencilla, un baño, propiedad reformada, suelo de madera, carpintería exterior de aluminio.

Extras: agua, esquina, luminoso, luz, centros médicos, colegios, supermercados

Venta: 259.000 €



3. Mostres de mercat d'aparcaments

TESTIMONI 1

Font: HABITACLIA.COM
Direcció: Carrer Santa Eulàlia 18 Alella
Superfície: 25m²
Preu venda: 17.500€
Preu venda : 700€/m²



3 fotos

Aparcament cotxe a Carrer santa eulàlia, 18. En ve...
Alella 

17.500 €
ha baixat 21.000 €

17m² - 1.029€/m²

Se vende 1 plaza de garaje en Alella, en el centro, a 5 minutos del ayuntamiento, en calle Santa Eulalia. La plaza se...

TESTIMONI 2

Font: HABITACLIA.COM
Direcció: Centre El Masnou
Superfície: 25m²
Preu venda: 18.000€
Preu venda : 720€/m²



6 fotos

Aparcament cotxe a Centre. Masnou centre, can jo...
Masnou (El) - Centre

18.000 €
ha baixat 2.000 €

14m² - 1.286€/m²

MASNOU CAN JORDANA Se vende plaza de parking amplia con trastero incluido, con muy buena ubicación, situada en el centro comerc...

actualizado hace 9 horas



TESTIMONI 3

Font: HABITACLIA.COM
Direcció: Carrer Sant Miquel El Masnou
Superfície: 25m²
Preu venda: 18.000€
Preu venda : 720€/m²




5 fotos

Aparcament cotxe a Carrer sant miquel 80. Plaza d...
Masnou (El) - Centre  [Veure mapa](#)

18.000 €
ha baixat 2.000 €

13m² - 1.385€/m²

Plaza de parking en finca de obra nueva. Se encuentra en la calle Sant Miquel, 80. De fácil acceso y maniobra...



TESTIMONI 4

Font: HABITACLIA.COM
Direcció: Centre El Masnou
Superfície: 25m²
Preu venda: 20.000€
Preu venda : 800€/m²



6 fotos

Se encuentra en Masnou (E)

Aparcament cotxe a Centre. Parking para coche

Masnou (E) - Centre

23m² - 870€/m²

Se vende plaza de garaje muy grande en la calle Italia, se puede aparcar un coche grande y algunas motos. Es una finca construid...

20.000 €



TESTIMONI 5

Font: HABITACLIA.COM
Direcció: Carrer Santa Eulalia 18 Alella
Superfície: 50m² (2 places aparcament)
Preu venda: 38.500€
Preu venda : 770€/m²



4 fotos

Aparcament cotxe a Carrer santa eulalia, 18. En ve...

Alella [Veure mapa](#)

35m² - 1.100€/m²

Se vende 2 plazas de garaje colindantes en Alella, en el centro, a 5 minutos del ayuntamiento, en calle Santa Eulalia. L...

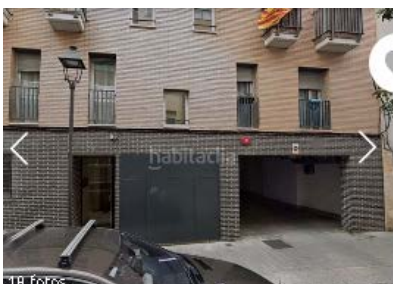
38.500 €

ha baixat 1.000 €

[Avisa'm si baixa](#)

TESTIMONI 6

Font: HABITACLIA.COM
Direcció: Carrer Sant Miquel 11 El Masnou
Superfície: 50m²
Preu venda: 38.000€
Preu venda : 760€/m²



11 fotos

Se encuentra en Masnou (E)

Aparcament cotxe a Carrer sant miquel 11. Dos pla...

Masnou (E) - Centre

22m² - 1.727€/m²

A la venta dos plazas de parking en Calle Sant Miquel, 11 - El Masnou. Finca de reciente construcción del 2008, con altas calida...

38.000 €





VI. ANNEXES





ANNEX 01. Suspensió de llicències

Els articles 73 i 74 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC) regulen la suspensió de l'atorgament de llicències i els seus terminis (desenvolupats als articles 102 i 103 del decret 305/2006, de 18 de juliol de 2006, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme - RLUC).

En relació amb aquests treballs de redacció de la Modificació Puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) i d'acord a l'apartat 1 de l'article 73: *“els òrgans competents per a l'aprovació inicial de les figures del planejament urbanístic poden acordar, amb la finalitat d'estudiar-ne la seva formació o reforma, de suspendre la tramitació de plans urbanístics derivats concrets i de projectes de gestió urbanística i d'urbanització complementaris, com també de suspendre l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial”*

D'acord amb l'article 73.2: *“l'aprovació inicial dels instruments de planejament urbanístic obliga l'administració competent a acordar les mesures enunciades per l'apartat 1, en els àmbits en què les noves determinacions comportin una modificació del règim urbanístic. L'administració competent també pot acordar les dites mesures en el cas que es pretengui assolir altres objectius urbanístics concrets, els quals han d'ésser explicitats i justificats”*

L'acord que suspèn l'atorgament de llicències preveu la possibilitat d'atorgar les fonamentades en el règim vigent que siguin compatibles amb les determinacions del nou planejament inicialment aprovat, en el cas que, per la naturalesa dels canvis proposats, no es posi en risc l'aplicació del nou planejament, una vegada definitivament aprovat.

En el gràfic a continuació es delimita l'àmbit subjecte a suspensió de llicències, que correspon a l'àmbit del Polígon d'actuació urbanística, PAU 20, en que les noves determinacions d'aquesta Modificació puntual del POUM comporten *una modificació del règim urbanístic* (article 73.2 TRLUC).



Àmbit de la suspensió de llicències (PAU 20)



ANNEX 02. Informació registral de les finques incloses al PAU

AÑO...2025.....

N.º...15.350.....



REGISTRO DE LA PROPIEDAD

DE

MATARÓ N° 1

CERTIFICACIÓN



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MATARÓ N° 1
C/ Santa Teresa, 19-21, 3° 08302-Mataró
Tfn: 93 796 24 00
mataro1@registrodelapropiedad.org

JUAN FRANCISCO TUR VILAS, REGISTRADOR TITULAR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD
NUMERO UNO DE MATARÓ Y SU PARTIDO

CERTIFICO:

Que a virtud de la precedente solicitud, he examinado los libros del archivo a mi cargo y de ellos resulta:

Que con la presente se adjuntan los folios correspondientes a todas las inscripciones comprendidas entre Octubre de 2020 a Octubre de 2025 de la finca solicitada, **5806 de Alella**, cuyos folios fotocopiados y debidamente legalizados se acompañan a la presente.

Lo relacionado es conforme y tiene efectos hasta el cierre del Diario del día hábil anterior al de su fecha de expedición. En papel, se expide en hojas oficiales de certificación cuyo número aparece en la esquina superior derecha con su código de barras correspondiente; en caso de expedirse telemáticamente con el código de verificación CSV indicado. Mataró,

Base:Declarada -Fiscal N° 2-2 inciso 2ª-D.AD-3ª. Ley8/1989.
HONORARIS+IVA Nos. ARANCEL: 4.B. (según minuta)

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

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

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

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

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



C.S.V. : 208093127A1DD5C8

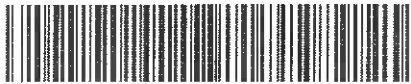
Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales, salvo en su caso, el suministro de la publicidad formal.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos pueden proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestorías/Asesorías, otros Registros, Notarios y Jueces, Administraciones Públicas.

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

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por JUAN FRANCISCO TUR VILAS registrador/a titular de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MATARÓ 1 a día veintisiete de octubre del dos mil veinticinco.



(*) C.S.V. : 208093127A1DD5C8

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

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



C.S.V. : 208093127A1DD5C8

PROVINCIA	REGISTRO	AVUNTAMIENTO / SECCION	LIBRO	TOMO
BCN	REGISTRO DE MATARÓ 1	3-ALELLA	171	3831

CRU: 08093000639051

FINCA N.º 5806

124

NOTAS MARGINALES

N.º ORDEN DE INSCRIPCIONES

Y Actes Jurídicos Documentados. Mataró, a 14 de Mayo de 2021.

No se ha hecho constar el número de referencia catastral de dicha registral. Mataró, a 14 de Mayo de 2021.

El 66digo Registral único de esta finca: 08093000639051, de conformidad con el artículo 9 de la L.H. y el apartado 3.3 de la Resolución Circular de la DGRN de 3 de noviembre de 2018. Mataró, a 14 de Mayo de 2021.

Esta finca queda afecta por cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que eventualmente puedan girarse por el impuesto sobre transmisiones patrimoniales y Actes Jurídicos Documentados. Mataró, a 14 de Mayo de 2021.

AFECCION.- Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco años, contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el impuesto sobre transmisiones patrimoniales y Actes Jurídicos Documentados.

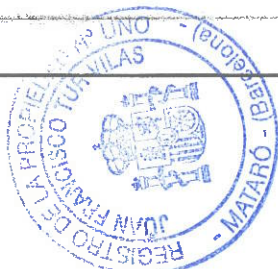
LIBERACION.- Esta finca queda liberada por la cantidad de 4.800 EUROS, respecto a la afectación fiscal consignada en la nota anterior. Mataró a 4 de Octubre de 2021.

La inscripción de hipoteca 26ª adjunta ha sido ROVADA por la 27ª que sigue. Mataró a 21 agosto del 2023

25ª K
CANCELACION
ON
CARGAS

26ª
HIPOTECA

CRU: 08093000639051. URBANA: EDIFICIO A descrito en las anteriores inscripciones. Gravada con las cargas que resultan del Registro. La mercantil RANVEX DESARROLLOS, S.L. con C.I.F. número B66906126, domiciliada en María de Huerva, polígono El Plano Nave 97, constituida por tiempo indefinido en escritura autorizada por el Notario de Barcelona, Don Enrique Beltrán Ruiz, en fecha 24 de enero de 2017, INSCRITA en el Registro Mercantil de Barcelona, al tomo 45.446, folio 60, hoja número 488.031. Adjudicación según la inscripción 24ª, es titular la totalidad del pleno dominio de esta finca por título de Auto de edad, soltero, vecino de la inscripción 24ª, está representada por Edgar San Epifanio Herrero, mayor de edad, con Documento Nacional de Identidad número 46147934K, debidamente facultado en calidad de Administrador Único, y por tanto a juicio del Notario autorizante de la escritura que registro, con acuerdo de la Junta General de socios reunida el 10 de enero de 2017, elevado a público en escritura autorizada por la Notaría de Barcelona, Doña María Olga Hernández Hernández, el día 10 de enero de 2017, número 20 de protocolo, que motivó la inscripción 24 de la citada hoja social, de cuya

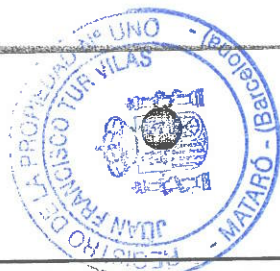




NOTAS MARGINALES

N.º ORDEN DE INSCRIPCIONES

escritura me exhibe copia auténtica. El citado titular registral, constituye hipoteca sobre la finca de este número a favor de Banco Santander, S.A., cuyas circunstancias y representación luego se dirán. PRIMERA.- IMPORTE Y ENTREGA DEL PRÉSTAMO.- a).- Importe del préstamo. BANCO SANTANDER, S.A. ha entregado en concepto de préstamo a RANVEX DESARROLLOS, SL (en lo sucesivo la parte prestataria) la cantidad de UN MILLÓN QUINIENTOS MIL EUROS, que la parte prestataria confiesa haber recibido con anterioridad a la firma de esta escritura. b).- Forma de esta escritura. El importe del préstamo. Domiciliación de pagos.- La entrega del importe del préstamo ha sido efectuada mediante su ingreso en la cuenta designada a estos efectos por la parte prestataria, número 0049 4700 33 2517363256, abierta a nombre de RANVEX DESARROLLOS, SL, en la sucursal del Banco de la calle Paseo de Gracia número 5 de Barcelona, oficina 4700. La parte prestataria declara haber recibido, en el día de otorgamiento de la escritura que registro y a su entera satisfacción, el importe del préstamo en la forma indicada. SEGUNDA.- AMORTIZACIÓN.- I. Plazo.- El plazo de duración del préstamo será desde de CUENTRO CINCUENTA Y SEIS MESES contados a contar desde la fecha de esta escritura, por lo que el vencimiento del mismo tendrá lugar el día VEINTINUEVE DE JULIO DE DOS MIL TREINTA Y CUATRO. II. Número de cuotas, importe y periodicidad de las mismas y fechas de liquidación y pago. El préstamo deberá ser devuelto por la parte prestataria dentro del plazo de duración del mismo, de la siguiente forma: Durante el periodo de carencia, esto es desde la fecha de formalización del préstamo hasta el día 29 de julio de 2022, la parte prestataria estará obligada a satisfacer únicamente intereses, que serán liquidados de acuerdo con lo pactado en la condición tercera, "Intereses Ordinarios". Transcurrido el periodo de carencia, durante los 144 meses restantes, el préstamo deberá ser devuelto en 144 cuotas mensuales, sucesivas, comprensivas de capital e intereses, que vencerán el día 29 de cada mes, a contar desde el mes de agosto de 2022, inclusive, hasta el día 29 de julio de 2037, en que tendrá lugar la última cuota de amortización, concluyendo con el vencimiento de la operación. III.- Reembolso anticipado.- Este préstamo puede reembolsarse anticipadamente, total o parcialmente. La parte prestataria deberá notificar al Banco por escrito su deseo de reembolsar anticipadamente el capital del préstamo con un mes de antelación, salvo en los casos de subrogación de entidad acreedora en los que se seguirá el procedimiento legalmente establecido. En relación al reembolso anticipado cabe distinguir los siguientes supuestos: a) Reembolso anticipado parcial. La parte prestataria podrá hacer pagos anticipados a cuenta del capital prestado, que producirán el efecto de reducir, a su elección, el importe de la cuota de reembolso o el plazo de duración del préstamo. Si el prestatario no optase expresamente y por escrito en el momento del preaviso, el pago anticipado se aplicará a reducir el importe de la cuota. El importe del reembolso parcial anticipado no podrá ser inferior a 0 euros. b) Reembolso anticipado total. Asimismo, la parte prestataria podrá en cualquier momento amortizar total y anticipadamente el préstamo, reembolsando la totalidad del capital pendiente. Compensación por reembolso anticipado.- En ambos supuestos, reembolso parcial y total, dicha compensación consistirá en un 0,00%, por cancelación total, y un 0,00%, por amortización parcial, del capital amortizado anticipadamente cuando la amortización anticipada se produzca dentro de los cinco primeros años de vida del préstamo; y en un 0,00%, por cancelación total, y un 0,00%, por amortización parcial, del capital amortizado anticipadamente cuando la amortización anticipada se produzca del sexto año en adelante de vida del préstamo. El régimen de compensación por reembolso anticipado descrito sólo se aplicará en caso de que la parte prestataria sea una o más personas físicas y el bien hipotecado una vivienda, o se trate de una persona jurídica que cotice en el régimen fiscal de empresas de reducida dimensión en el impuesto sobre sociedades. En caso contrario, la parte prestataria deberá satisfacer al Banco la comisión por reembolso total o parcial anticipado de acuerdo con lo previsto en la Condición Cuarta, "Comisiones". TERCERA.- INTERESES ORDINARIOS.- I.- Interés nominal anual inicial. El capital dispuesto y no amortizado del préstamo devengará diariamente, a contar desde el día de hoy y durante 12 meses, es decir, hasta el día 29 de julio de 2022, un interés nominal fijo del 2% anual, que se liquidará y se pagará al Banco con periodicidad mensual y con carácter vencido, el último día de cada mes. Transcurrido el plazo indicado de devengo del tipo de interés inicial, el tipo de interés nominal anual aplicable al plazo de devengo pendiente de reembolso tendrá carácter variable, hasta el vencimiento de la operación. II.- Tipo de interés variable.- El periodo comprendido entre la fecha de finalización del plazo de aplicación del interés inicial y la de vencimiento del préstamo se divide en periodos de interés sucesivos, cuya duración será de 144 meses. No obstante, el último periodo de interés podrá ser inferior a dicho plazo. Si un periodo de interés concluyera en día inhábil, o en el mes correspondiente no hubiera día equivalente al de terminación del periodo de interés, se entenderá prorrogado hasta el día hábil inmediatamente posterior, pero el periodo de interés siguiente se entenderá concluido el día en que debería finalizar de no haberse producido esa circunstancia. El tipo de interés nominal anual aplicable al capital del préstamo pendiente de amortizar en cada periodo de interés se determinará mediante la suma de un margen constante de dos puntos porcentuales (2%) al valor que representará el tipo de interés de referencia en la fecha de revisión de dicho tipo. - El tipo de interés de referencia es el tipo oficial Euribor a un año, o el tipo oficial que en el futuro le suceda, publicado por el Banco de España, u organismo que le sustituya, en el ejemplar del Boletín Oficial del Estado, o publicación oficial que le sustituya, del segundo mes natural anterior a la finalización del periodo de interés, con independencia del mes a que corresponda el porcentaje publicado en dicho Boletín. A efectos de este contrato, se entenderá que existe sucesión del tipo oficial Euribor a un año cuando se publique otro índice o tipo oficial en sustitución del mismo. 51



el tipo de interés de referencia, es decir, el Euribor a un año o el tipo oficial que le suceda, dejase de publicarse en el futuro, temporal o definitivamente en virtud de disposición legal, reglamentaria, o cuando resulte imposible por otras razones ajenas a las partes, su determinación, el tipo de interés nominal aplicable en cada período de interés se establecerá mediante la suma de un margen de dos puntos porcentuales al valor que represente el tipo de interés de referencia sustitutivo. El tipo de interés de referencia sustitutivo será el "Tipo medio de referencia hipotecaria a más de tres años, para adquisición de vivienda libre, concedidos por las entidades de crédito en España", que aparezca publicado por el Banco de España, u organismo que le sustituya, en el ejemplar del Boletín Oficial del Estado, o publicación oficial que le sustituya, en el segundo mes natural anterior a la finalización del período de interés, con independencia del mes a que corresponda el porcentaje publicado en dicho Boletín. Si el tipo de interés de referencia sustitutivo no pudiera obtenerse por dejar de publicarse en el futuro, temporal o definitivamente en virtud de disposición legal o reglamentaria, o cuando resulte imposible por otras razones ajenas a las partes, la determinación del expresado tipo, las partes deberán ponerse de acuerdo para encontrar otro sistema adecuado. Si no lo consiguieren, el préstamo deberá quedar totalmente liquidado y pagado dentro del primer período de variación de interés en que se produzca tal circunstancia, rigiendo esencia de este préstamo, en beneficio de ambas partes, que su interés venga referido periódicamente al de mercado. Tipo de interés mínimo: Si el tipo de interés de referencia, o el de referencia sustitutivo, alcanzase en algún momento de la vida de la presente operación un valor negativo, se considerará, a efectos de puntos pactado. Por tanto, el tipo de interés será "ceero", valor al que se sumará el margen de puntos pactado. Por tanto, el tipo de interés mínimo aplicable en cualquier período de interés será el 1,85%. CUARTA.- COMISIONES.- El Banco percibirá, en concepto de comisión de apertura, un 0,40 % sobre el principal del préstamo, en concepto de comisión de comisión operación. El Banco percibirá una comisión por modificación de una sola vez, al formalizarse esta operación, al 2%, o al 0,10% en caso de modificación exclusiva del plazo, sobre el principal pendiente de pago. El pago de esta comisión se realizará en el momento en que se formalice la modificación. También percibirá el Banco, en el supuesto de subrogación de terceros adquirentes, una comisión por modificación de las condiciones del préstamo (subrogación hipotecaria) del 2% sobre el capital del préstamo pendiente de pago en que se subroga, a satisfacer por el adquirente subrogado de una sola vez, cuando el Banco preste su consentimiento, expreso o tácito, a la subrogación. En los supuestos de reembolso total o parcial a que se refiere la condición segunda, "amortización", y cuando la parte prestataria no sea persona física y el bien hipotecado una vivienda, o bien no sea una persona jurídica que cotice en el régimen fiscal de empresas de reducida dimensión en el impuesto sobre sociedades, ésta deberá satisfacer al BANCO, en concepto de contraprestación, una comisión del 0% por amortización total, y del 0%, por amortización parcial anticipada, sobre el importe del 0%, anticipadamente, que se devengará, liquidará y pagará en el momento de efectuarse el reembolso, sin perjuicio de la consiguiente liquidación e ingreso de los intereses devengados hasta la fecha de dicho reembolso. QUINTA.- GASTOS DERIVADOS DEL OTORGAMIENTO DEL PRÉSTAMO.- I. Dado que todos los intervinientes en este otorgamiento lo hacen en calidad de no consumidores, las partes acuerdan que serán de cuenta de la parte prestataria los gastos de tasación de la finca, la repercusión del coste del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados, del que es sujeto pasivo el prestamista, y cualquier otro tributo y cualquier otro gasto que origine esta escritura hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad, así como la expedición de una primera copia autorizada con efectos ejecutivos y una copia simple, ambas para el Banco. SEXTA.- INTERESES DE DEMORA.- Si la parte prestataria incurriese en mora por el pago de cualquier cantidad derivada de cualquier débito vencido y no satisficiera a fecha de su completo pago, quedará obligada a satisfacer al Banco, sin necesidad de previo requerimiento de pago, intereses de demora al tipo resultante de añadir 10 puntos porcentuales al tipo de interés remuneratorio vigente al producirse la demora. Las partes pactan la capitalización de los intereses líquidos y no satisfechos, que como aumento de capital devengarán nuevos rendidos, de conformidad con los artículos 316 y 317 del Código de Comercio. Todo ello sin perjuicio y teniendo en consideración lo previsto en la condición novena, "Constitución de hipoteca", en cuanto se establece un máximo de responsabilidad hipotecaria por intereses de demora. SEPTIMA.- VENCIMIENTO ANTICIPADO.- Aunque no haya concluido el plazo de duración del préstamo, podrá el Banco exigir por anticipado el pago de la totalidad del capital pendiente de amortizar, sus intereses, comisiones, gastos y costas y declarar vencida la obligación en su totalidad, por cualquiera de las siguientes causas, además de las legales: 1) En caso de falta de pago por la parte prestataria al Banco de tres de los plazos mensuales convenidos o, en su caso, un número de cuotas tal que suponga que la parte prestataria ha incumplido su obligación por un plazo equivalente, al menos, a tres meses. 2) Si se ingresasen en el Registro nuevas cargas, limitaciones, condiciones o actos dispositivos con prioridad registral en respecto a la hipoteca, o en su caso, un número de cuotas tal que suponga que la parte prestataria ha incumplido su obligación por un plazo equivalente, al menos, a tres meses. 3) Cuando la parte prestataria, por causa no imputable al Banco, en el plazo de tres meses desde el día de la formalización del préstamo, caso de ser requerida por el Banco, no justifique la utilización del préstamo para la finalidad indicada en la solicitud. 4) Si se comprobare falsedad en los datos de la parte prestataria en los documentos por él aportados, y que hayan servido de base



N.º ORDEN DE INSCRIPCIONES

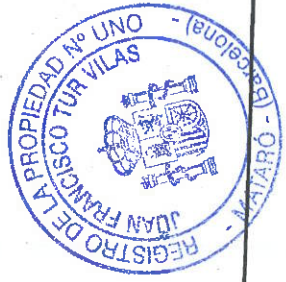
27* NOVACION DE HIPOTECA

Esta finca queda afectada por cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que eventualmente puedan girarse por el impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Mataró a 21 de agosto de 2023.

La finca de este número tiene la Referencia Catastral 1441001D491480001ZT, obtenida de Certificación Catastral descriptiva y gráfica con CSV 989279YCT804705C. Mataró, a 21 de agosto de 2023.

en virtud de escritura de apoderamiento otorgada ante el Notario de Badajoz del Monte, Don Gonzalo Saucá Polanco, el día 10/04/2013, con el número 2286 de protocolo, que fue inscrito en el Registro Mercantil de Cantabria, inscripción 2311. Y por Javier Moreno Dímon, mayor de edad, soltero, vecino de Barcelona, con domicilio a estos efectos en la calle Travessera de Gracia número 58, ático, vecino Documento Nacional de Identidad número 47624735S, debidamente facultado en virtud de: 1.- Apoderamiento de Banco de Santander SA a favor de CENTRO DE ASESORIA HIPOTECARIA, S.L. otorgada ante Notario de Santander, Don Jose Maria de Prada Díez, el día 15/05/2009, con el número SA. 2.- Apoderamiento de CENTRO DE ASESORIA HIPOTECARIA, S.L. otorgada ante Notario de Santander, Don Jose Maria de Prada Díez, el día 15/05/2009, con el número SA. 2.- Apoderamiento de CENTRO DE ASESORIA HIPOTECARIA, S.L. hoy GRUPO BC DE ASESORIA HIPOTECARIA SA, a favor del compareciente, en escritura otorgada ante Notario de Barcelona, Don Fabio Elguezueta Merino, el día 14/06/2016, número 517 de protocolo, causante de la inscripción 643 en la hoja abierta de la escritura que registra ha tenido a la vista y estima suficientes. En su virtud INSCRIBO el derecho real de hipoteca sobre la finca de este número, en los términos que han quedado expresados en el cuerpo de este asiento, a favor del BANCO SANTANDER, S.A., con la condición resolutoria autorizada por el Notario de BARCELONA ADOLFO BUJARRAL ANTON el veintinueve de Julio del año dos mil veintinueve, protocolo número 1423/2.021, que ha sido presentada a las nueve horas del día treinta de Julio del año dos mil veintinueve, según el asiento 1680 del diario 263. Autoliquidado el día treinta impuesto y archivada la carta de pago. Mataró a cuatro de Octubre del año dos mil veintinueve.

CRU: 08093000639051. URBANA: ERIFITCIO A descrita en las anteriores inscripciones. Referencia catastral número 1441001D491480001ZT. RANVEX DESARROLLOS, S.L. con C.I.F. número B66806126, con domicilio en María de Huerva, El Plano Nave, número 97, portal D, es titular de la totalidad del pleno dominio de esta finca por título de Adjudicación según la inscripción 24ª. Se halla afectada a las cargas consignadas en las anteriores inscripciones, siendo una de ellas la hipoteca que motivó la inscripción 26ª constituida a favor de BANCO SANTANDER, S.A. RANVEX DESARROLLOS, S.L. constituida por tiempo indefinido en escritura otorgada por el Notario de Barcelona, Don Enrique Beltrán Ruiz, en fecha 24 de enero de 2017/inscrita en el Registro Mercantil de Zaragoza, Don Enrique Beltrán Ruiz, en hoja número 262981, acta representada por D. JUAN ANTONIO SAN ERIFANTO CRUZ, mayor de edad, soltero, vecino de Terrassa, Barcelona, con domicilio profesional en la calle Rumbia del Parc Alegre, número 81, 4º 3ª, D.N.I. 38062932W, en su calidad de Apoderado, según escritura autorizada por Notario de Barcelona, Don Joan Rubies Mallo, el día veintiocho de abril de dos mil veintidos, número 2279 de protocolo, que motivó la inscripción 4ª de la citada hoja social, y que el notario autorizó esta escritura, junto con la inscripción 4ª de la citada hoja social, y que el notario autorizó esta escritura que luego citará en la que MODIFICAN la aludida inscripción 26ª han otorgado acreedora del préstamo hipotecario relacionado que motivó la aludida inscripción 26ª han otorgado escritura que luego citará en la que MODIFICAN la aludida inscripción en los siguientes términos: PRIMERO. MODIFICACION DE INTERESES. El capital dispuesto y no amortizado del préstamo devengará anualmente, a contar desde el día hoy y hasta día 30 de Junio de 2024, un interés nominal fijo del 2,95% anual, que se liquidará y se pagará al Banco con carácter vencido el último día de cada mes, juntamente con la cantidad destinada a amortización de capital. Por excepción, los intereses correspondientes al período comprendido entre la fecha de formalización de la presente escritura y el día 30 de Junio de 2023, es decir, el período de carencia técnica, se devengarán en función de los días comprendidos dentro de dicho período y se liquidarán y serán satisfechos el día 30 de Junio de 2023, sin que en esta ocasión se produzca amortización de capital. El plazo comprendido entre la fecha de finalización del período de devengo del interés nominal fijo anual, indicada más arriba, y la fijada para el vencimiento de la última cuota de amortización, se divide en períodos de interés sucesivos, cuya duración será de 12 meses para cada período, se divide en períodos devengarán diariamente y serán liquidados y pagados. Durante este plazo, los intereses también se devengarán diariamente y serán liquidados y pagados. Si un período de interés concluyera en un día inhábil, se entenderá automáticamente prorrogado hasta el día hábil inmediato posterior, pero el día devengado de interés siguiente se entenderá en cualquier caso concluido el día en que, efectivamente, el interés nominal anual aplicable al capital dispuesto y pendiente de amortizar en cada período de interés se determinará mediante la adición de un margen constante de 2 puntos al valor que represente el tipo de interés de referencia en la fecha de revisión de dicho tipo. A continuación se identifica el mencionado tipo de interés de referencia aplicable a esta operación, consignándose previa y expresamente que es uno de los tipos de referencia oficiales, susceptibles de ser aplicado a préstamos hipotecarios a interés variable, definido por el Banco de España y publicado por dicha Entidad con periodicidad mensual en el Boletín Oficial del Estado. El tipo de interés de referencia es el tipo oficial Euribor a un año, o el tipo oficial que en el futuro le suceda, publicado por el Banco de España, u organismo que le sustituya, en el ejemplo del Boletín Oficial del Estado, o publicación oficial que le sustituya, del segundo mes natural anterior a la finalización del período de interés, con independencia del mes a que corresponda el porcentaje



PROVINCIA	REGISTRO	AYUNTAMIENTO / SECCION	LIBRO	TOMO
BCN	REGISTRO DE MATARÓ 1	3-ALELLA	195	4089

FINCA N.º 5806

NOTAS MARGINALES

N.º ORDEN DE INSCRIPCIONES

08093000639051

060

hoja 8-1960, folio 208, inscripción 1539ª de fecha 13 de agosto de 2007, actúa representada por los apoderados mancomunados D. ALEJANDRO PEREZ HERNANDEZ, mayor de edad, casado, con domicilio a estos efectos en Barcelona, en la calle Paseo de Gracia número 5, D.N.I. 476456921 y Dª ALICIA CASADEMUNT CODINA, mayor de edad, separada, vecina de Barcelona, con domicilio a estos efectos en la calle Travessera de Gracia número 58, ático D.N.I. 46116982G en cuanto al señor PEREZ HERNANDEZ, mediante escritura de apoderamiento otorgada ante el Notario de Boadilla del Monte, Don Gonzalo Saucá Peláncos el día 10/04/2013, con el número 2286 de protocolo, que fue inscrito en el Registro Mercantil de Cantabria, inscripción 2311ª y en cuanto a la señora CASADEMUNT CODINA, como apoderada de CENTRO DE ASESORIA HIPOTECARIA, S.L., en escritura otorgada ante Notario de Barcelona, Doña Berta García Prieto, el día 22/10/2015, número 8213 de protocolo, causante de la inscripción 602ª a su vez es apoderada de la entidad bancaria, según escritura otorgada ante Notario de Santander, Don Jose Maria de Prada Díez, el día 19/05/2009 con el número 1013 de protocolo, causante de las inscripciones 1375ª y que es NOTARIO autorizada estíma suficientes. En su virtud INSCRIBO a favor de BANCO SANTANDER, S. A. la NOVACION de la hipoteca objeto de la inscripción 26ª en los términos expresados. (Vivienda HABITUAL / FAMILIAR). No es vivienda habitual. Así resulta de la escritura autorizada por el Notario de Barcelona Adolfo Bujarrabal Antón el veintinueve de junio del año dos mil veintitres, protocolo número 1392/2.023, que ha sido presentada a las doce horas y cuarenta y tres minutos del día veintinueve de junio del año dos mil veintitres, según el asiento 1840 del diario 269, junto con diligencia de subanación extendida por el mismo notario el día cinco de julio de dos mil veintitres. Exento del pago del impuesto y archivada la carta de pago. Mataró a veintinueve de agosto del año dos mil veintitres.



