



MODIFICACIÓ DEL POUM A L'ENTORN DE LA VINÍCOLA

DOCUMENT PER A L'APROVACIÓ INICIAL

Octubre 2025



AJUNTAMENT D'ALELLA





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

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'ÀLELLA

Redacció:

Jaume Garcia Fiol, arquitecte



Data:

octubre 2025



CONTIGUT DEL DOCUMENT

I. MEMÒRIA

01.	JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA. NECESSITAT, CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA MODIFICACIÓ DEL POUM	5
02.	INICIATIVA DEL PLANEJAMENT	8
03.	ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL	9
04.	ESTAT ACTUAL D'ÚS I CONSOLIDACIÓ	10
04.1	Zona industrial "Cooperativa La Vinícola"	10
04.2	Sistemes del sector Can Calderó	12
05.	ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	13
06.	ORDENACIÓ URBANÍSTICA DE L'ÀMBIT. PLANEJAMENT VIGENT	15
06.1	Qualificació urbanística de l'àmbit de la MPOUM	15
06.2	La Vinícola	16
06.3	Sistemes urbanístics del PAU 04 "Can Calderó"	20
07.	DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ	22
07.1	Objectius, Criteris i Elements estructurants de la nova ordenació	22
07.2	Qualificació urbanística proposada	25
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. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA. INFORME DE SOSTENIBILITAT
ECONÒMICA**

V. 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 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.

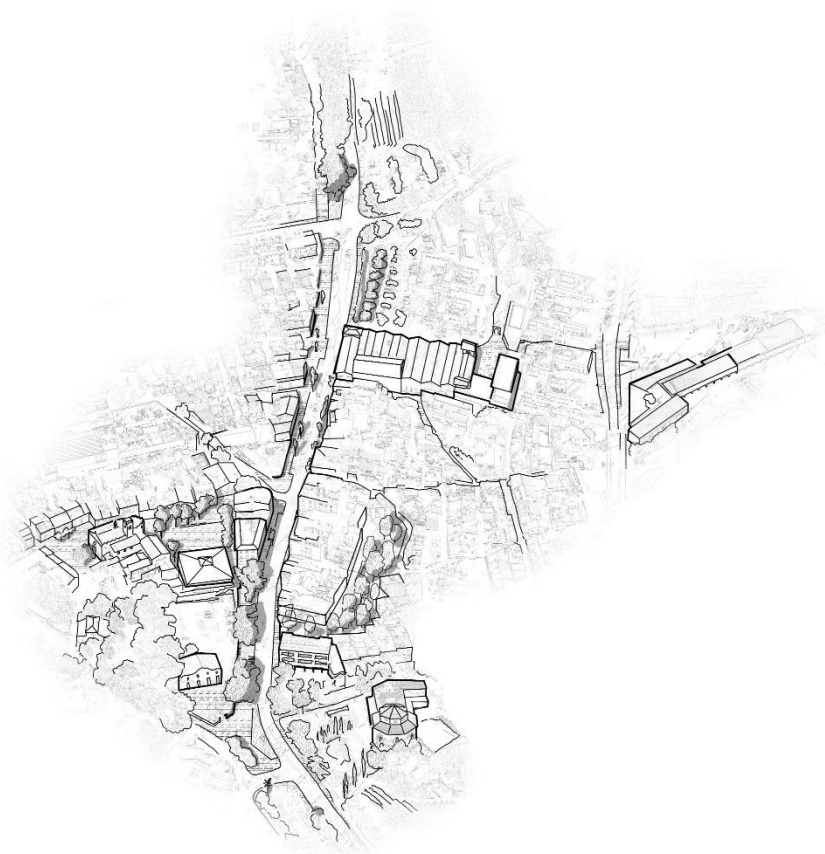
D'aquesta manera, l'interès públic de la proposta s'estén en tant que permet avançar en l'objectiu municipal d'incrementar les reserves d'habitatge protegit – en règim de lloguer i, en aquest cas, en condicions òptimes de proximitat al nucli urbà central – que vinguin, si no a satisfer, sí a incrementar 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.



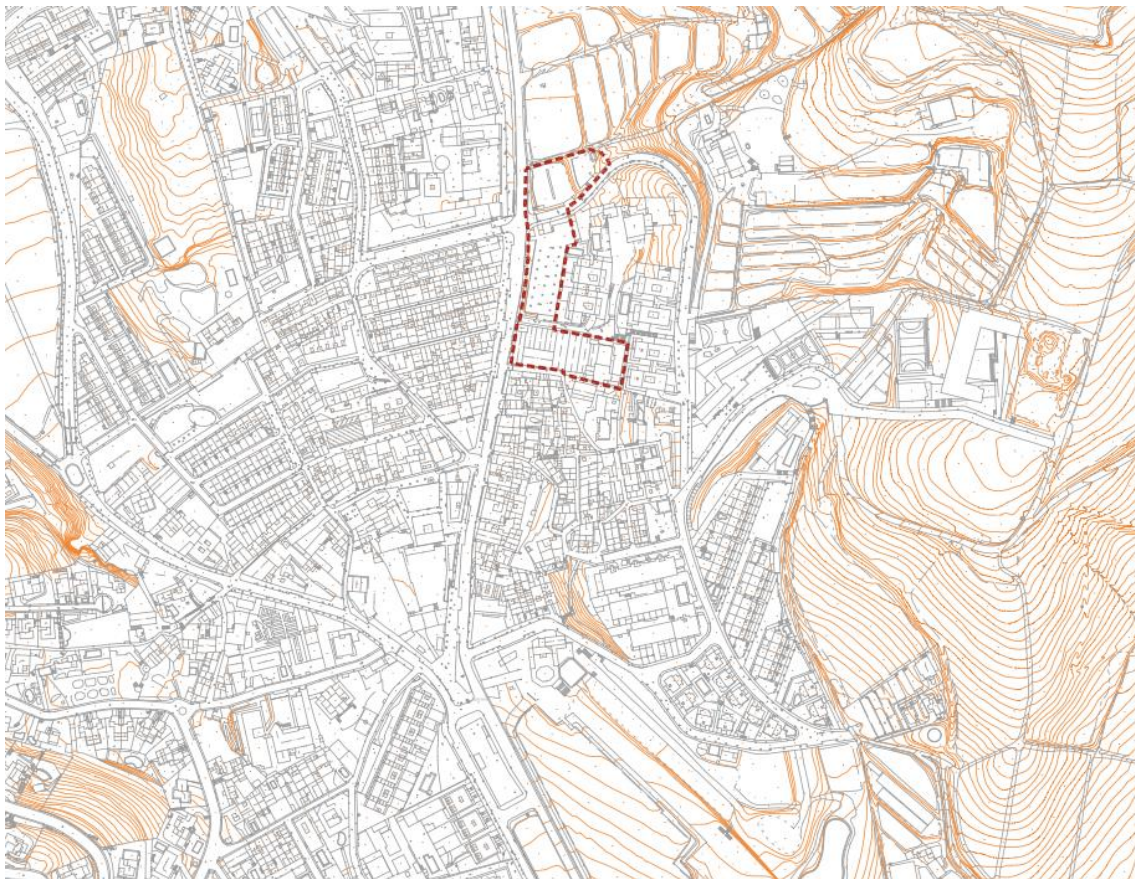
Àmbit territorial. Il·lustració de Peralta Urbanisme



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 i aparcament 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'esgraeixen 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 destinat 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 socio-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 MPPPOUM

Qualificació urbanística		POUM vigent	
		sup.	
Sistemes	clau urb.	m2s	%
Viari	1	515.53	6.05%
Aparcaments i 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 MPPPOUM		8,526.53	100.00%

Dels 8.526 m2s totals que configuren l'àmbit d'aquesta MPOUM, gairebé un 63% correspon a sistemes urbanístics i un 37% es correspon amb la zona industrial existent de La Vinícola, 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'indar. 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 i aparcament (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 d'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 significativa 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 MPPOUM

Qualificació urbanística		Modificació	
		sup.	
Sistemes	clau urb.	m2s	%
Viari	1	1,213.55	14.23%
Aparcaments i 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	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%

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:

$4.270,59 \text{ m}^2\text{st de nova implantació} \times 0,225 \text{ m}^2\text{s/m}^2\text{st} = 960,88 \text{ m}^2\text{s d'espais lliures i equipaments}$
 $(<2.529,46 \text{ m}^2\text{s})$

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'ús residencial de nova implantació:

$4.270,59 \text{ m}^2\text{st de nova implantació} \times 0,15 \text{ m}^2\text{s/m}^2\text{st} = 640,59 \text{ m}^2\text{s d'espais lliures.}$

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 $(666,76 > 640,59 \text{ m}^2\text{s})$.

**07.4 Zones i Sostre edificable i número màxim d'habitatges**

Unitats Projecte	clau urb.	Ús principal	sòl		sostre	
			m2s	%	m2st	%
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	
			m2st		núm hab	
UE 1	11d	Habitatge lliure existent	199.41		1	
Total Sostre consolidat			199.41		1	
SOSTRE NOVA IMPLANTACIÓ			m2st	%	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	%
Aparcaments i 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 m ² st
Sostre destinat a habitatge existent:	199,41 m ² st ⁵
Sostre destinat a habitatge plurifamiliar de nova implantació:	4.270,59 m ² st (100%),
dels quals:	
Habitatge lliure:	2.562,35 m ² st (60%)

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



Habitatge protegit (q. genèrica i específica): 1.708,24 m²st (40%)

Índex d'edificabilitat brut: 0,805 m²st/m²s

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

**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.	m ² s	%	m ² s	%	m ² s	%
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%
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%

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%
Aparcaments i 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	
		sup.		sup.		sup.	
Sistemes	clau urb.	m2s	%	m2s	%	m2s	%
Viarí	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 polítics 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 ($4.270 \times 0,4 =$) 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

U. projecte	clau urb.	SOSTRE EXISTENT	sostre		habitatges	
			m2st		núm hab	
UE 1	11d	Habitatge lliure existent	199.41		1	
Total Sostre consolidat			199.41		1	
U. projecte	clau urb.	SOSTRE NOVA IMPLANTACIÓ	sostre		habitatges	
			m2st	%	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	

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 l'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.



12. INFORME AMBIENTAL

Atenent 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.

En relació a les determinacions del planejament general vigent, la proposta d'ordenació no introdueix cap element d'incidència ambiental remarcable i garanteixen la protecció i manteniment dels valors arquitectònics i ambientals dels elements catalogats en l'àmbit d'aquesta MPOUM o en la seva proximitat.

En l'àmbit del PAU La Vinícola, l'ordenació proposada manté substancialment els objectius bàsics, l'edificabilitat i l'ús principal d'habitatge plurifamiliar en coherència amb els considerats en l'ordenació del sector Can Calderó.

Del replantejament de l'ordenació d'aquest entorn urbà, i en especial, de la transformació en equipament cultural públic d'una zona industrial privada, en resulta una millora, tant quantitativa com qualitativa, del sistema d'espais lliures i equipaments i una millora en l'accessibilitat i integració urbana del conjunt edificat.

Barcelona, octubre de 2025

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 TRLUC) 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. Avaluació econòmica i financera. Informe de sostenibilitat econòmica.

V. 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).

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 (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.

S'identifiquen i regulen a continuació les diferents Unitats d'Edificació (UE's 1 a 3), que esdevenen les unitats mínimes de projecte i de composició arquitectònica.

**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 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 l'indars:	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	Denominació	Altres denominacions
ARQ073	LA VINÍCOLA	LA COOPERATIVA / EL SINDICAT
Categoria	Tipus element	Altres identificacions
Patrimoni Arquitectònic (ARQ)	Industrial	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		Accessos / Situació en el municipi
Àngel Guimerà, 70		Al nord del barri del Rost, amb façana a la riera, a llevant del nucli urbà d'Alella.
Dades Cadastrals	Titularitat	
1441001DF4914S	Privada	
		Coordenades UTM X 441.344 Y 4.594.129
Descripció		
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. 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.		
Època/Període		Estil
Contemporània (1907)		Modernisme (cos principal) i noucentista (façana a la riera)
Intervencions		
Notícies Històriques		
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).		
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



PLANEJAMENT

Nivell de Protecció

- ☐ BCIN
☒ BCIL
☐ BCP
☐ ZIA

Tipus de Protecció

- ☒ A - INTEGRAL ☐ E - TIPOLOGICA
☐ B - VOLUMÈTRICA ☐ F - PAISAGÍSTICA
☐ C - FAÇANA ☐ G - ARQUEOLÒGICA
☐ D - IMPLANTACIÓ ☐ 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

Equipament comunitari (normativa POUM, clau 5).

Com a ús complementari d'un principal

Comercial, oficines, restauració.

Règim del sòl

Sòl urbà

Qualificació urbanística:

5 - Equipament comunitari.

Sistema d'actuació i gestió urbanística

Altres fitxes vinculades

LA VINICOLA

ARQ073





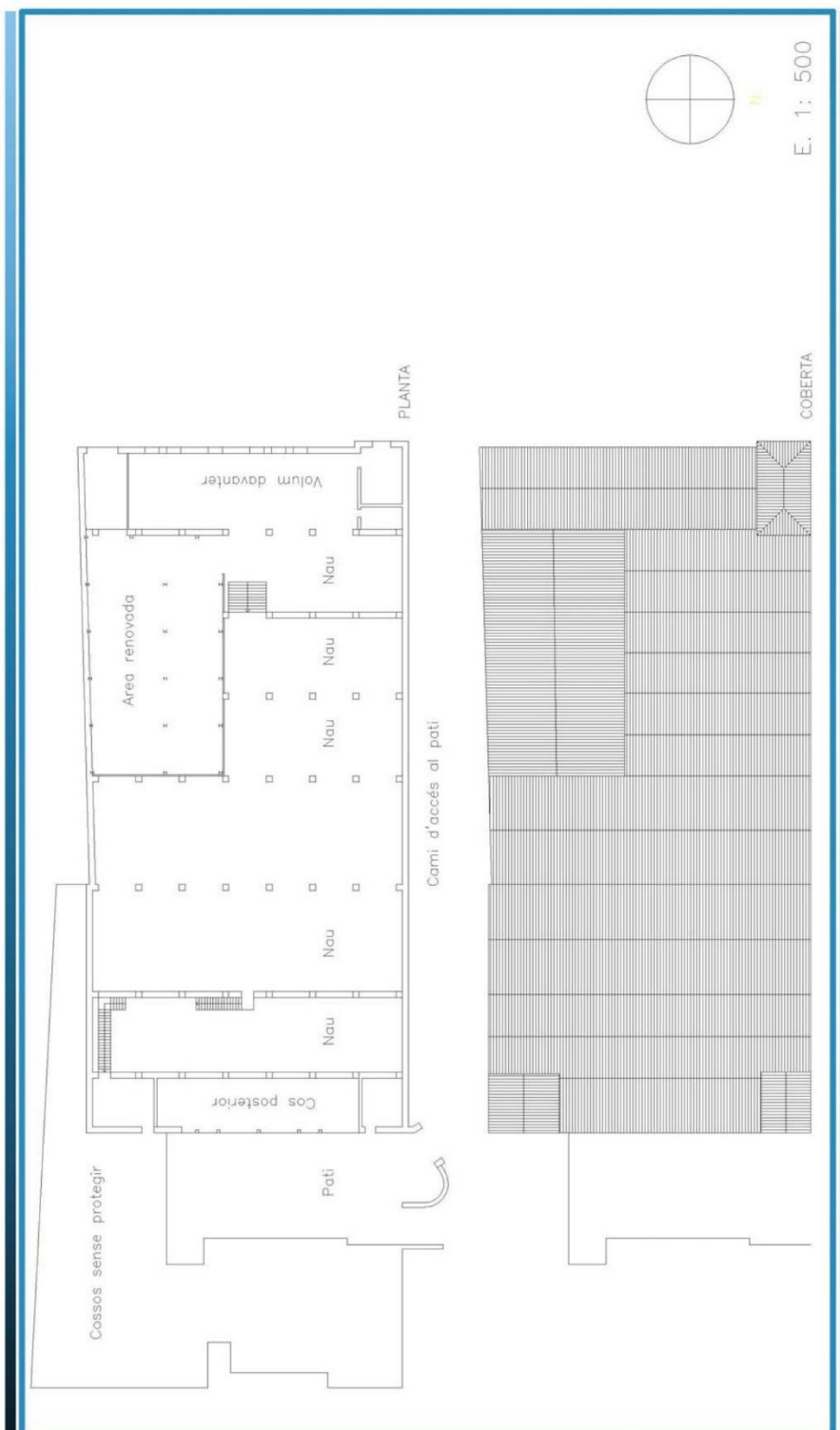
Catàleg de Patrimoni Històric, Artístic,
Cultural i Mediambiental d'Alella

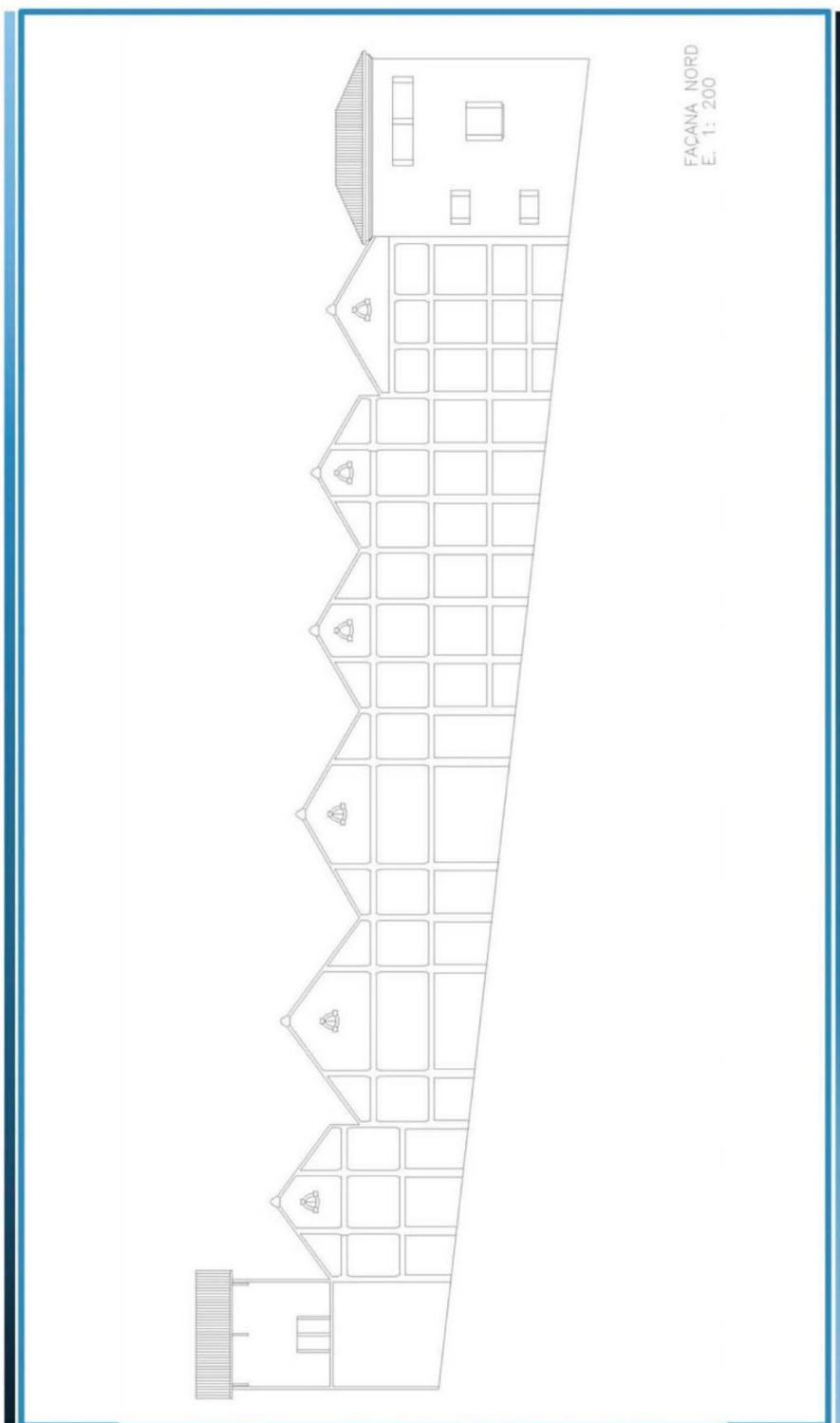


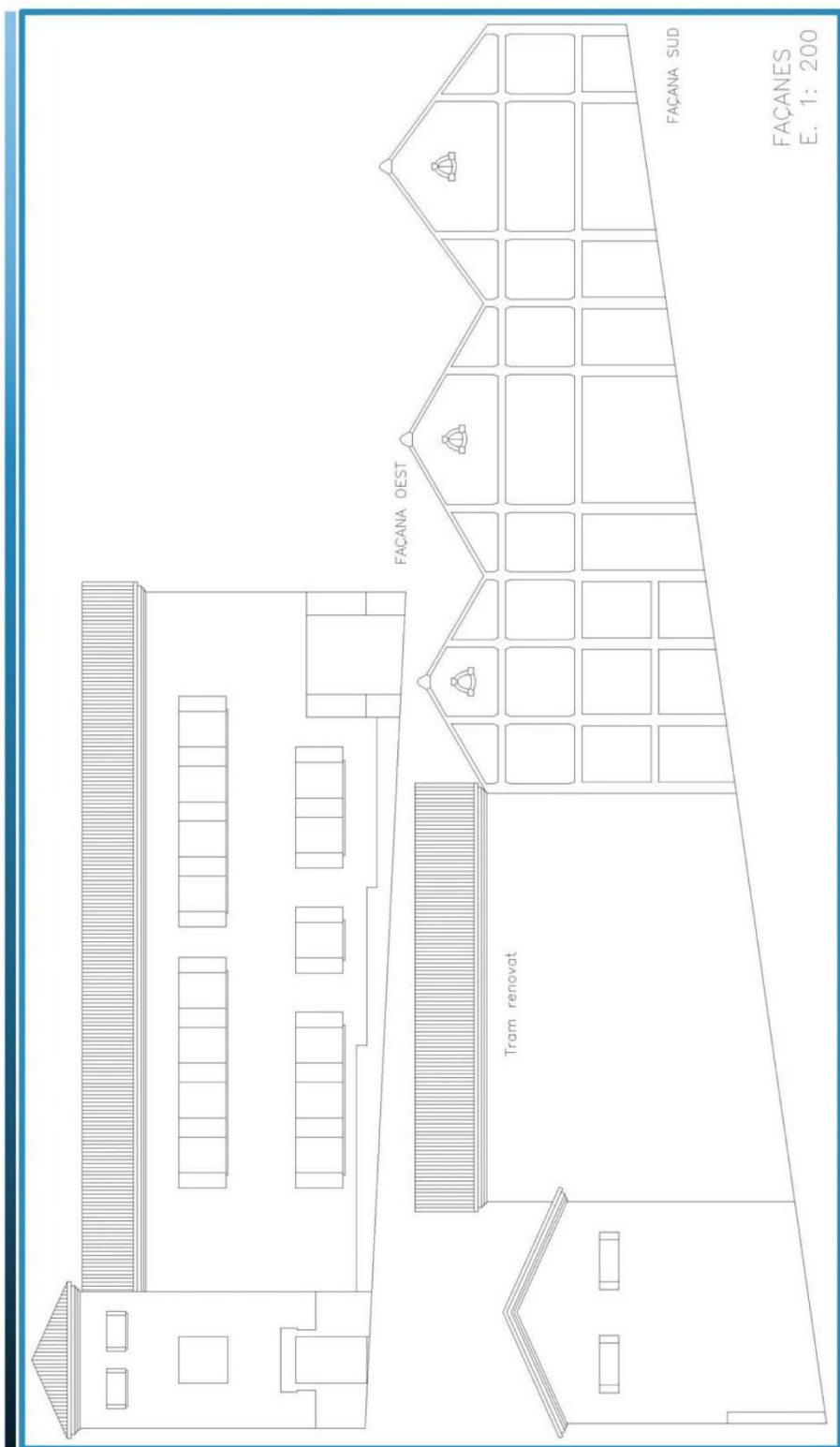
AJUNTAMENT D'ALELLA

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









FAÇANES
E. 1: 200

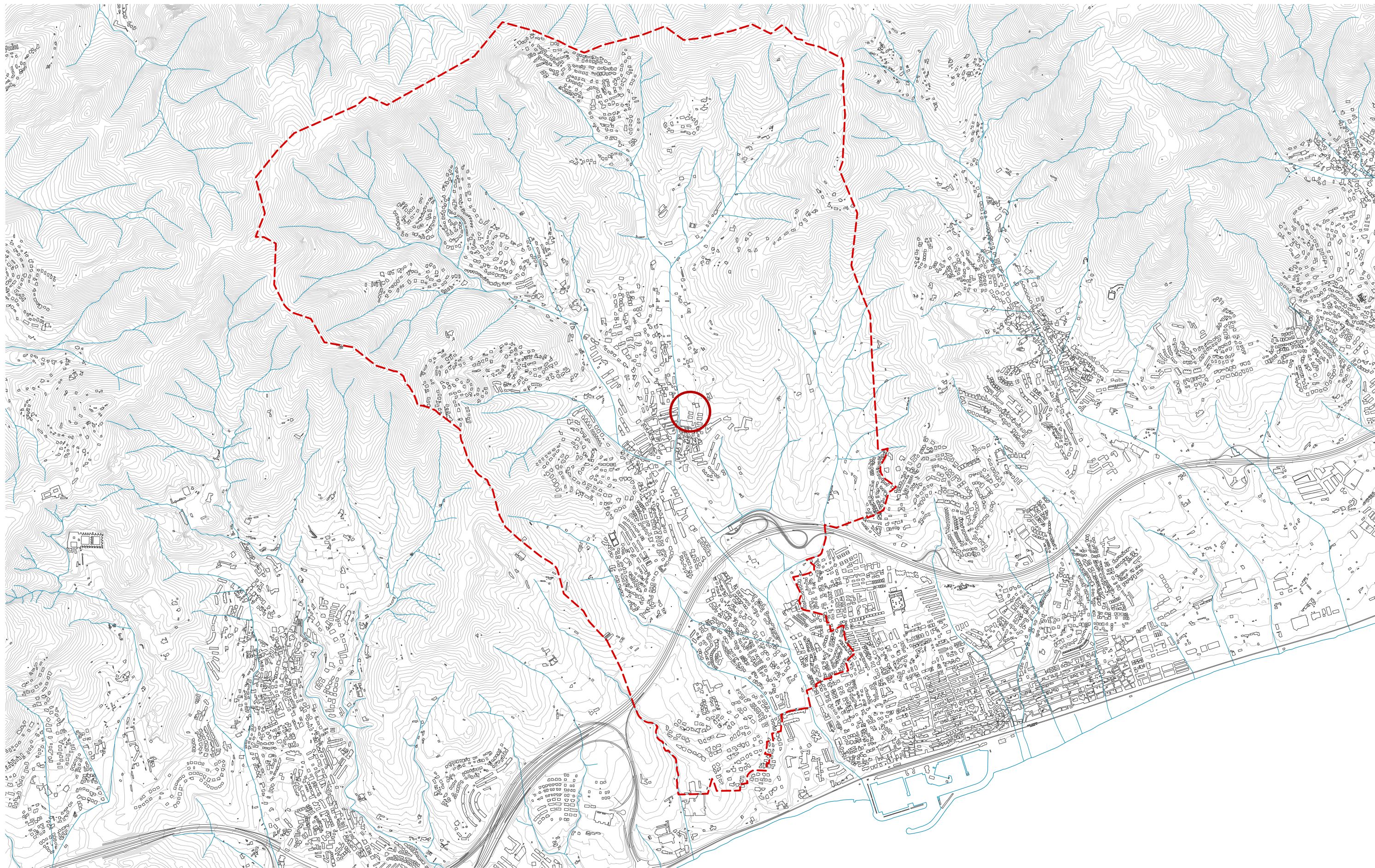
LA VINÍCOLA

ARQ073



III. PLÀNOLS

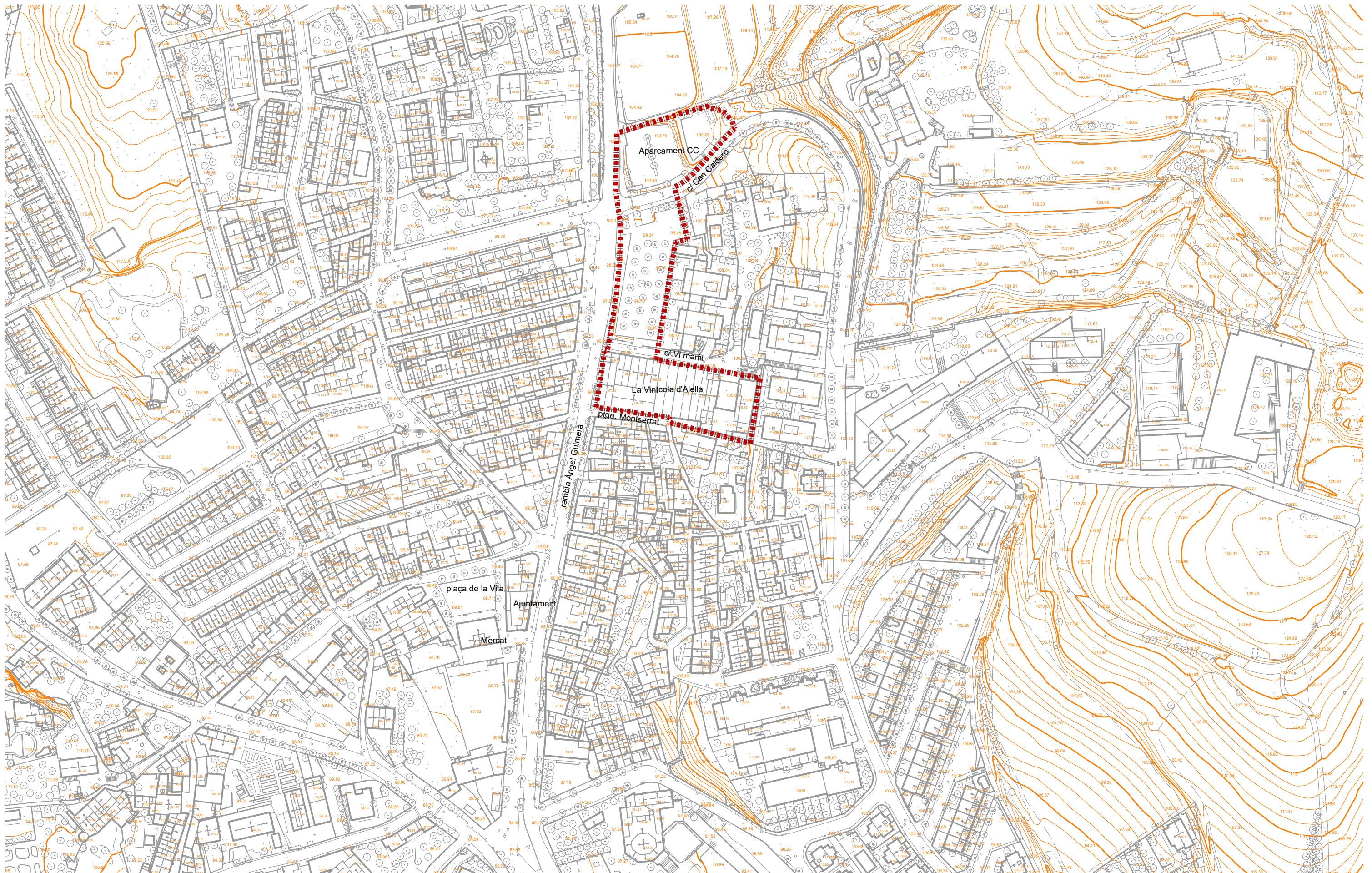






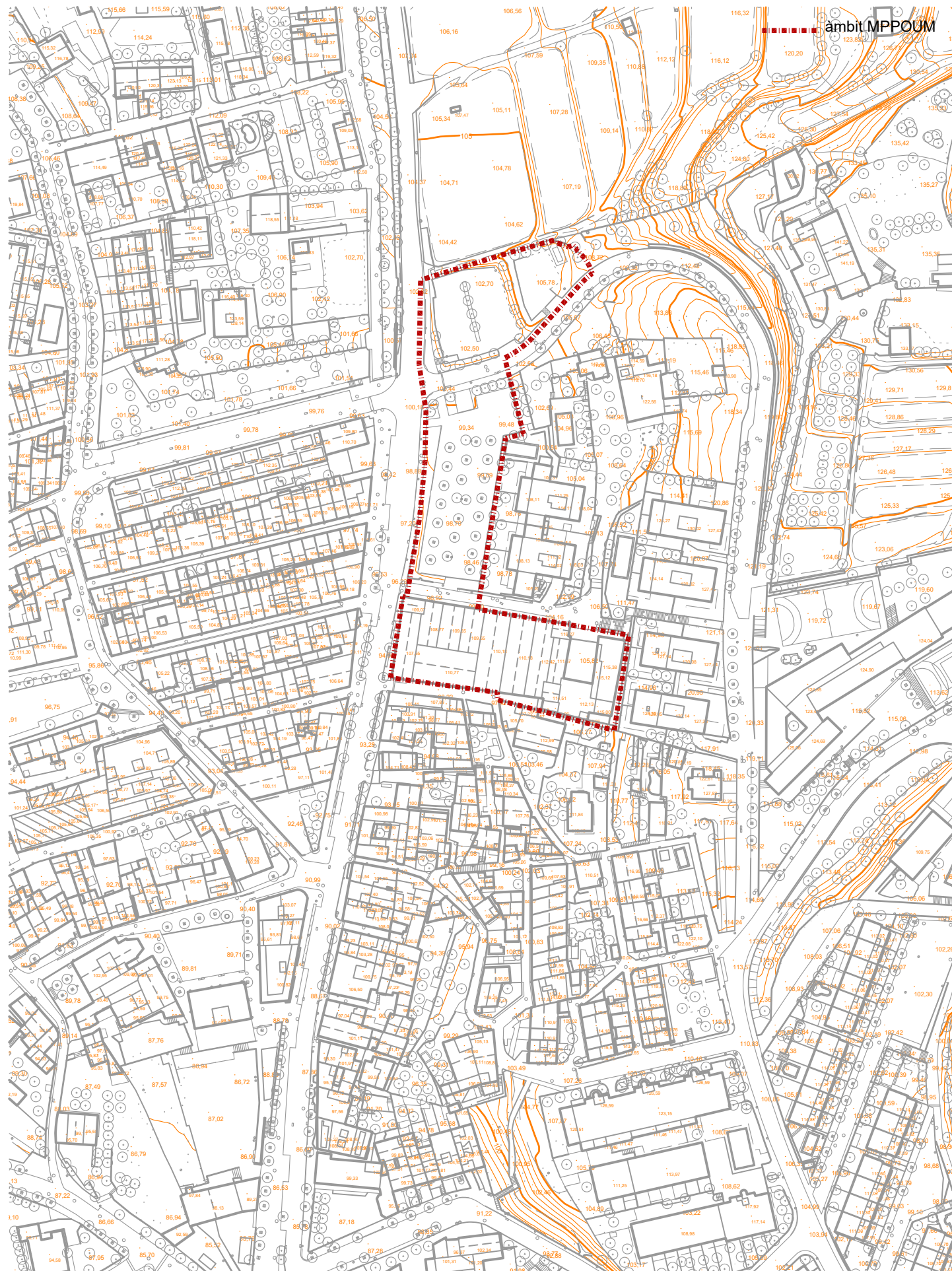
..... ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

..... ÀMBIT PAU



■■■■■ àmbit MPOUM

INFORMACIÓ
SITUACIÓ - ÀMBIT DE LA MPOUM



■ ■ ■ ■ ■ àmbit MPPOM (superfície: 8.526,53 m2s)

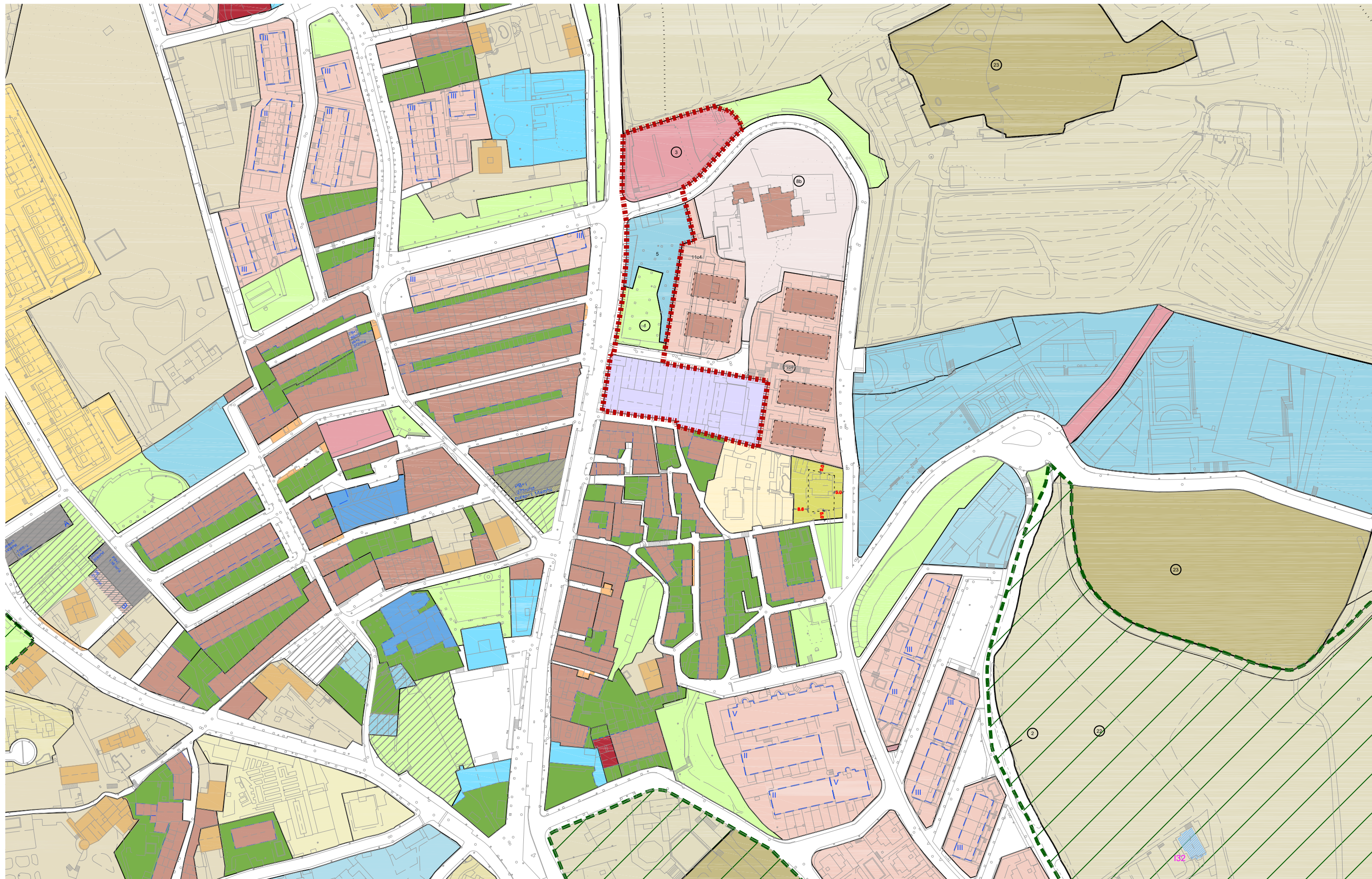




àmbit MPPOM (superfície: 8.526,53 m2s)



INFORMACIÓ
EMPLAÇAMENT (II) - ORTOFOTO (ICGC)



■■■■■ àmbit MPPoum

INFORMACIÓ
PLANEJAMENT VIGENT (I) - ZONIFICACIÓ POUM 2014



AJUNTAMENT D'ALELLA

JAUME GARCIA FIOL
ARQUITECTE

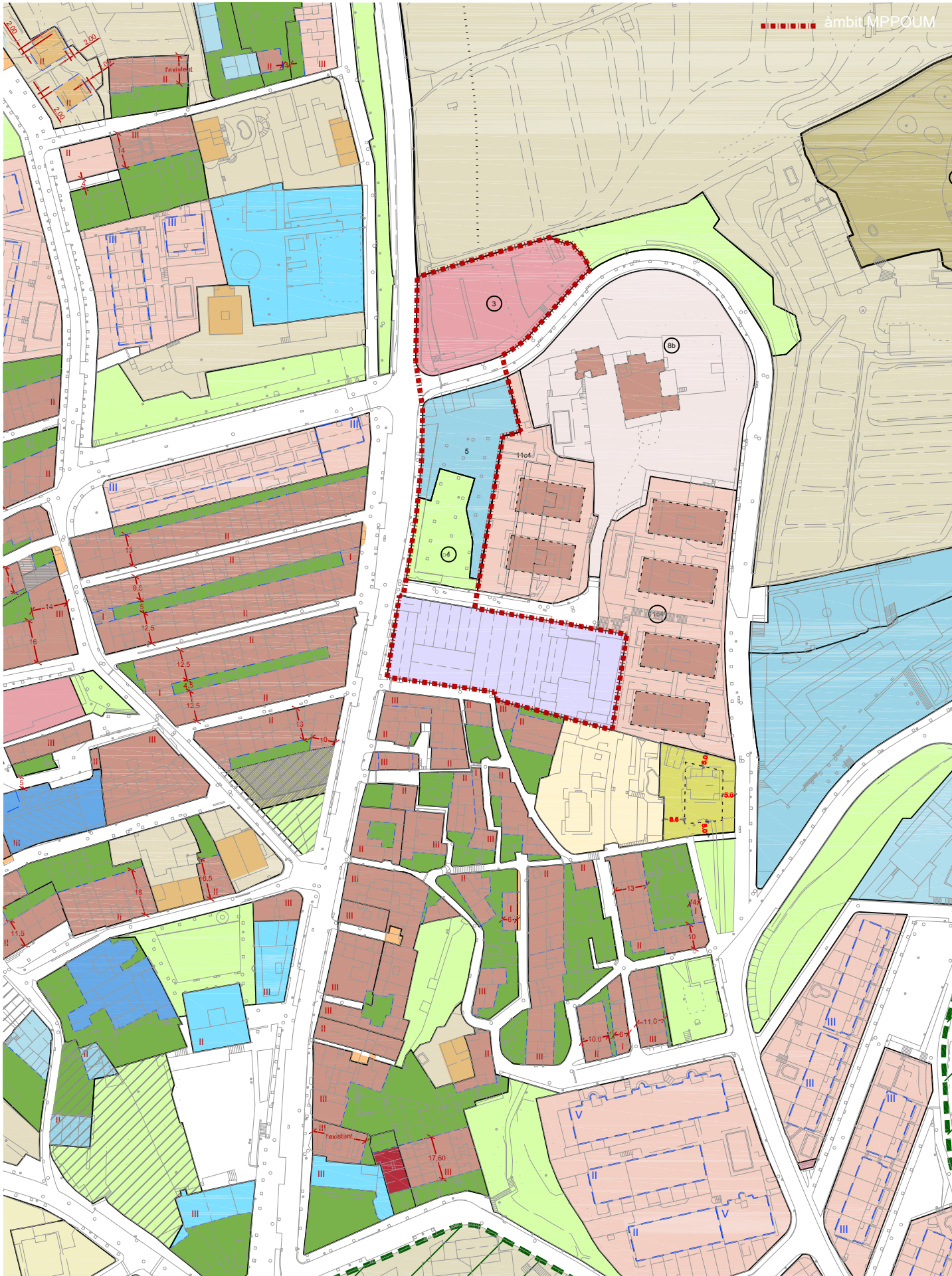


DOCUMENT PER A L'APROVACIÓ INICIAL

MPPoum A L'ENTORN DE LA VINÍCOLA
OCTUBRE 2025



I05a



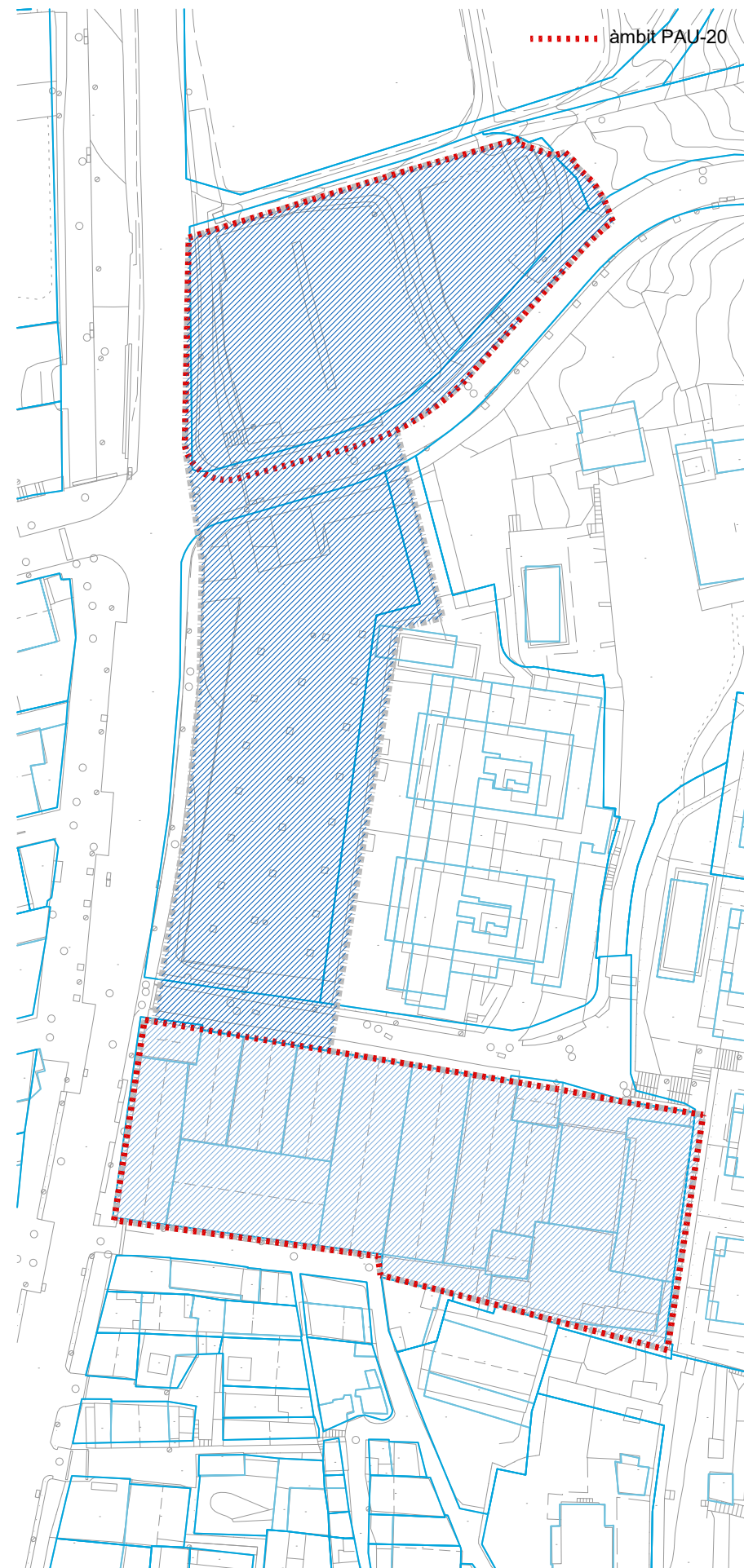
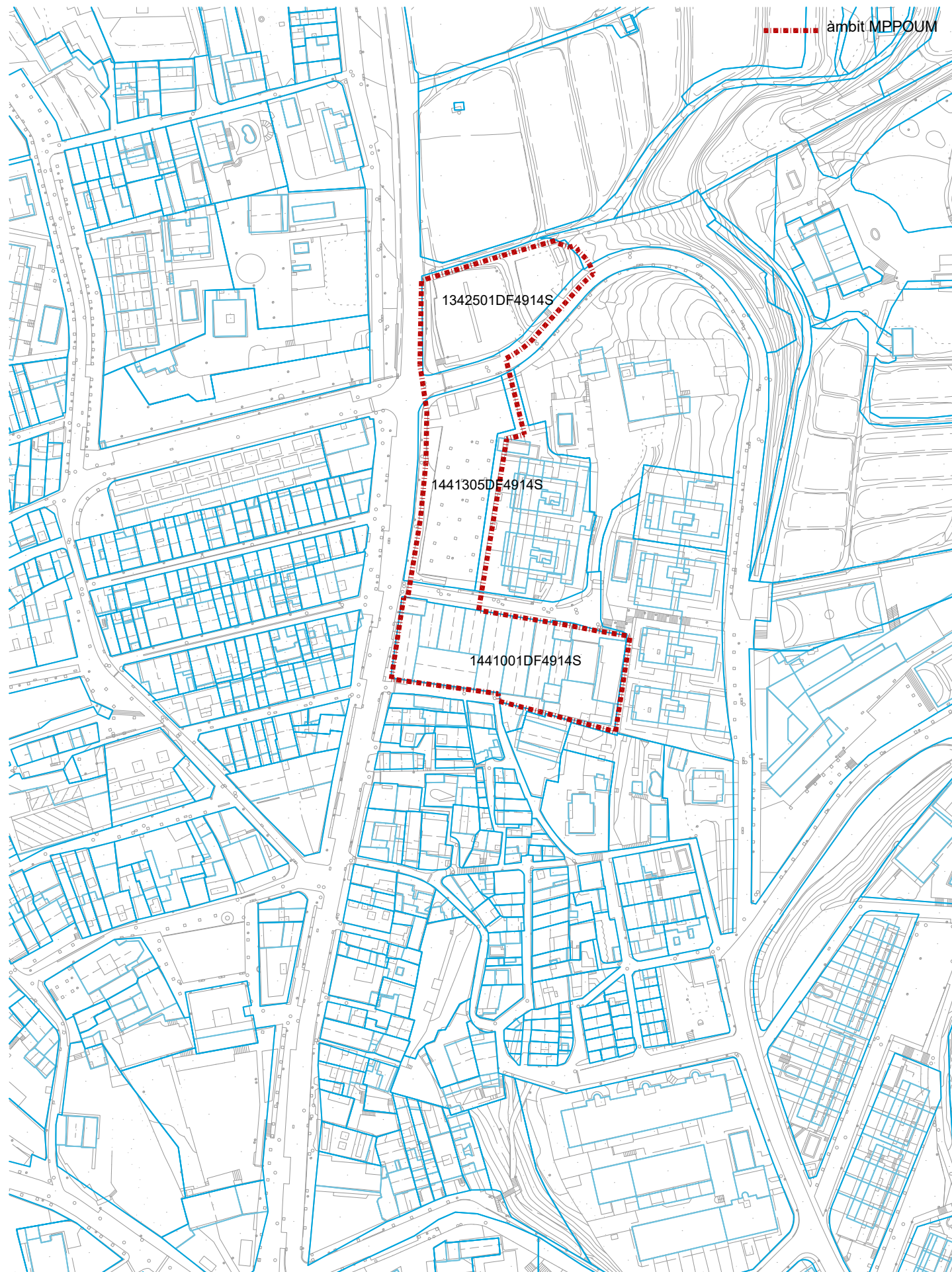
01.1 ZONIFICACIÓ. PAU-20 LA VINÍCOLA (SUNC)

Qualificació urbanística		POUM vigent (SUC)	
		sup.	
Sistemes	clau urb.	m2s	%
Aparcaments i 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%

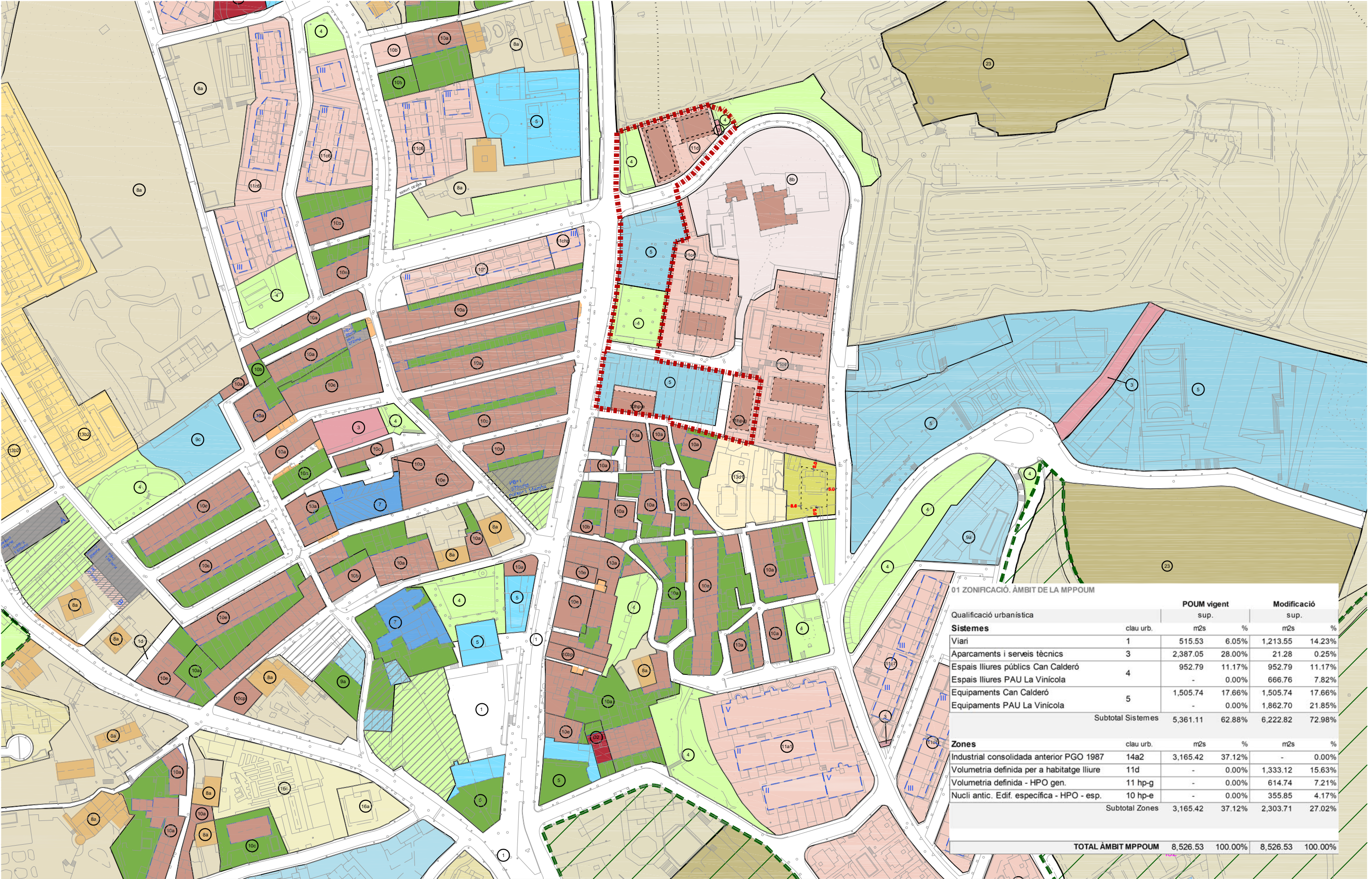


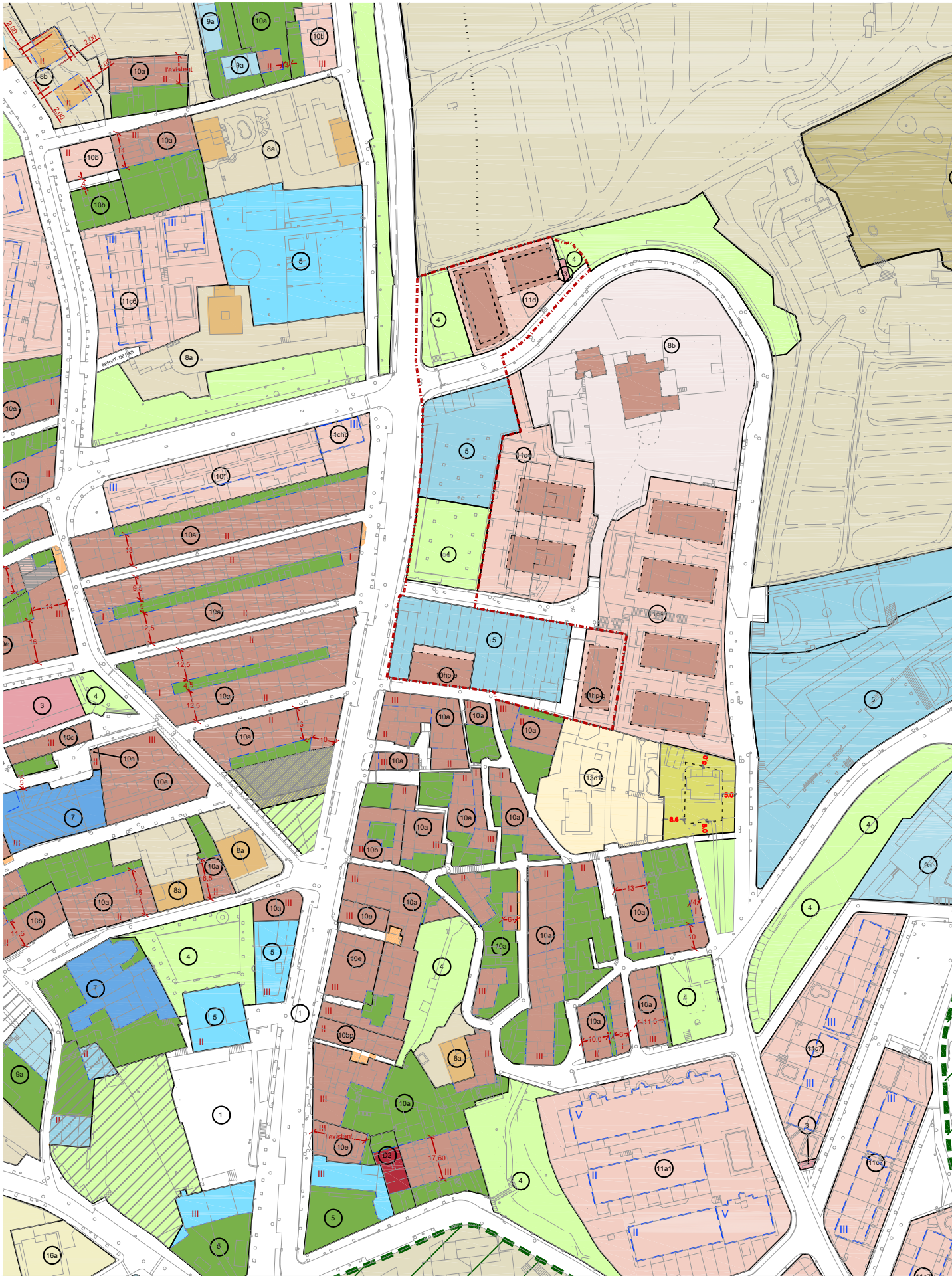
01 ZONIFICACIÓ. ÀMBIT DE LA MPPPOUM

Qualificació urbanística		POUM vigent	
		sup.	
Sistemes	clau urb.	m2s	%
Vian	1	515.53	6.05%
Aparcaments i 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 MPPPOUM		8,526.53	100.00%



- LLEGENDA
-  SÒL PRIVAT
 -  SÒL DE DOMINI PÚBLIC





01 ZONIFICACIÓ. ÀMBIT DE LA MPPOM

Qualificació urbanística		Modificació sup.	
Sistemes	clau urb.	m2s	%
Viari	1	1,213.55	14.23%
Aparcaments i serveis tècnics	3	21.28	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		Modificació sup.	
	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 MPPOM	8,526.53	100.00%
-------------------	----------	---------

01.1 ZONIFICACIÓ. PAU-20 LA VINÍCOLA (SUNC)

Qualificació urbanística		Modificació (SUNC) sup.	
Sistemes	clau urb.	m2s	%
Viari	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%
Zones		Modificació (SUNC) sup.	
	clau urb.	m2s	%
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	%
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%
-----------------	----------	---------



■ ■ ■ ■ ■ àmbit MPPOM ■ ■ ■ ■ ■ àmbit PAU-20

PROPOSTA
ZONIFICACIÓ PROPOSADA (II) DELIMITACIÓ DEL PAU-20



01 ZONIFICACIÓ. ÀMBIT DE LA MPPUOM

Qualificació urbanística		POUM vigent		Modificació		Diferència	
		sup.		sup.		sup.	
Sistemes	clau urb.	m2s	%	m2s	%	m2s	%
Viari	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 MPPUOM		8,526.53	100.00%	8,526.53	100.00%	-	0.00%

01.1 ZONIFICACIÓ. PAU-20 LA VINÍCOLA (SUNC)

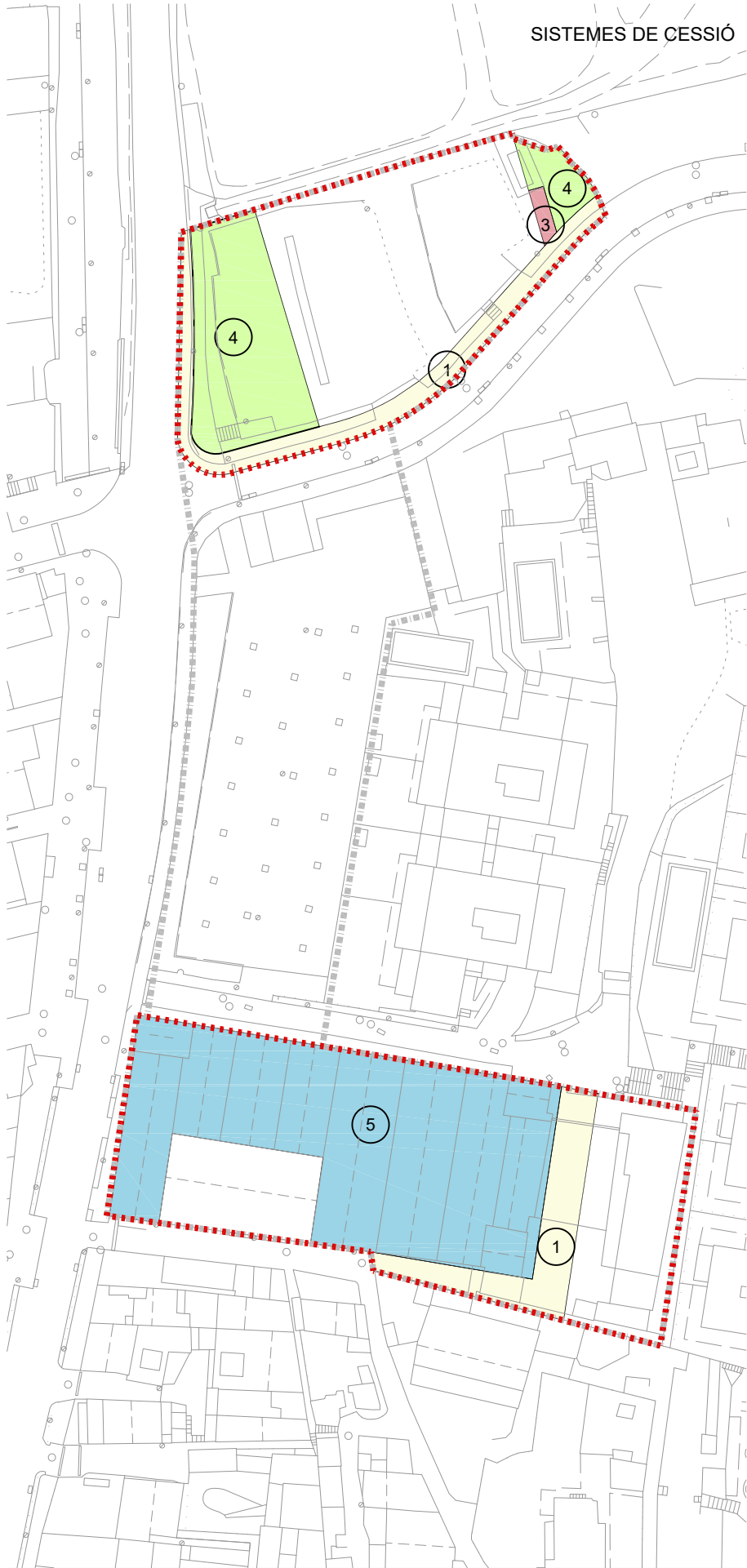
Qualificació urbanística		POUM vigent (SUC)		Modificació (SUNC)		Diferència	
		sup.		sup.		sup.	
Sistemes	clau urb.	m2s	%	m2s	%	m2s	%
Viari	1	-	0.00%	698.02	12.57%	698.02	12.57%
Aparcaments i serveis tècnics	3	2,387.05	42.99%	21.28	0.38%	- 2,365.77	-42.61%
Espais lliures públics Can Calderó	4	-	0.00%	-	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	
		sup.		sup.		sup.	
Sistemes	clau urb.	m2s	%	m2s	%	m2s	%
Viari	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%



àmbit MPPUOM àmbit PAU-20



01.1 ZONIFICACIÓ. PAU-20 LA VINÍCOLA (SUNC)

Qualificació urbanística	Modificació (SUNC)		
	clau urb.	sup. m2s	%
Sistemes			
Viari	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%

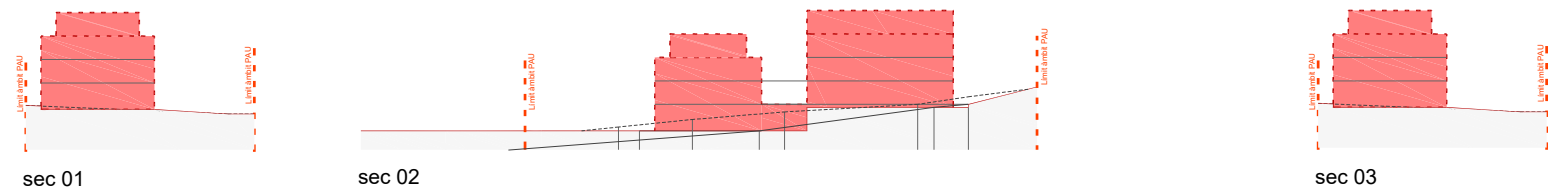
01.1 ZONIFICACIÓ. PAU-20 LA VINÍCOLA (SUNC)

Qualificació urbanística	Modificació (SUNC)		
	clau urb.	sup. m2s	%
Zones			
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%



àmbit MPPUOM àmbit PAU-20

PROPOSTA
ORDENACIÓ DEL PAU 20 (I). Sistemes de cessió i unitats d'edificació (UE)

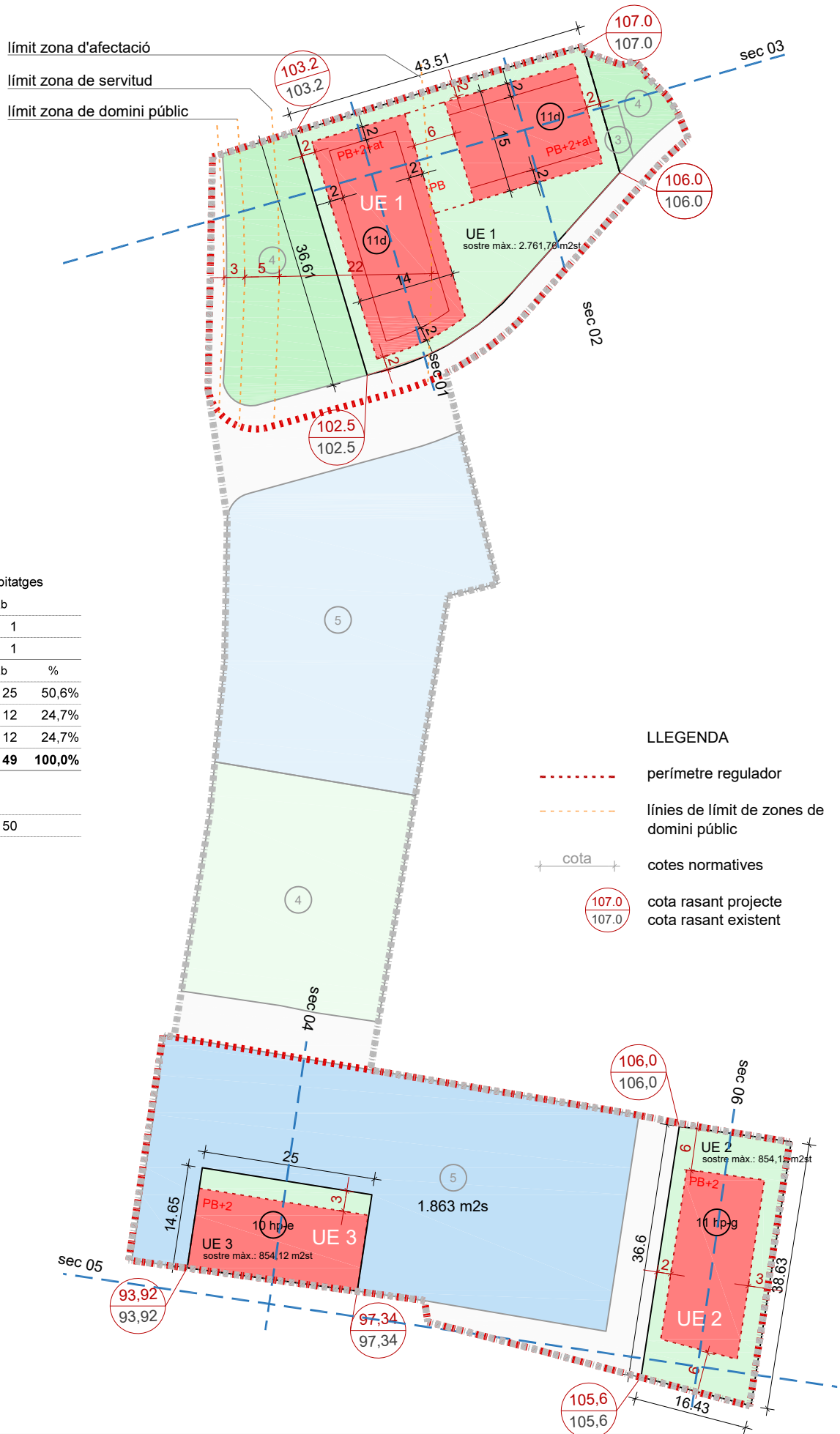
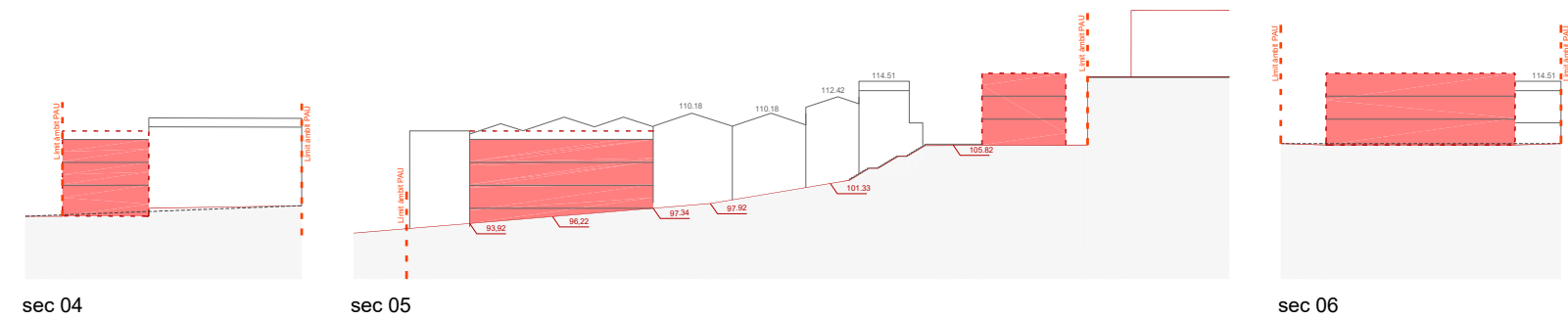


02 ZONES APROFITAMENT. ÀMBIT PAU-20 LA VINÍCOLA (SUNC)

Unitats Projecte	clau urb.	Ús principal	sòl		sostre	
			m2s	%	m2st	%
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%

03 RESERVA D'HABITATGE PROTEGIT PAU- 20

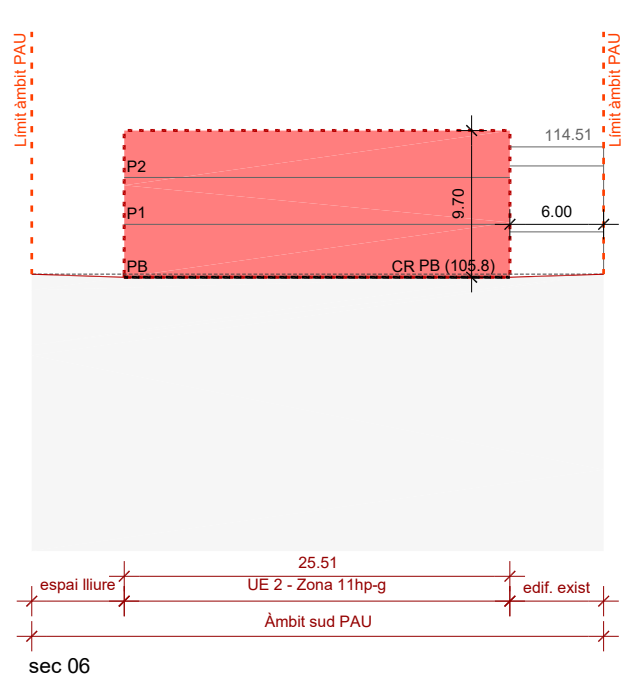
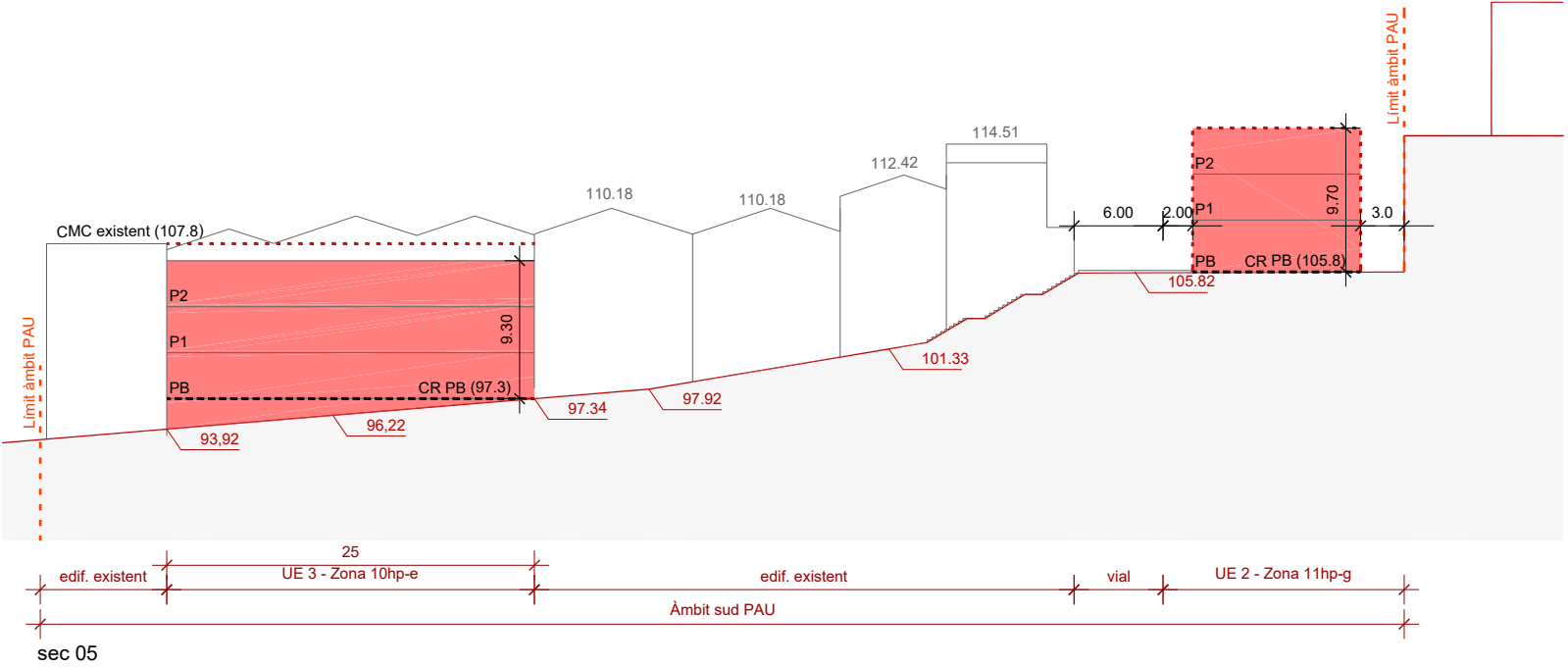
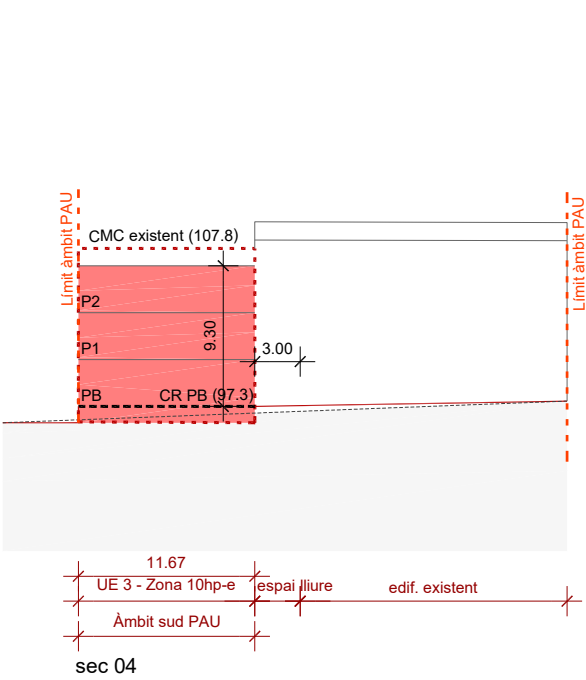
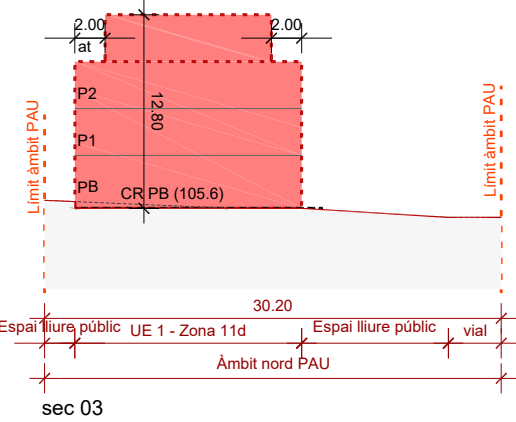
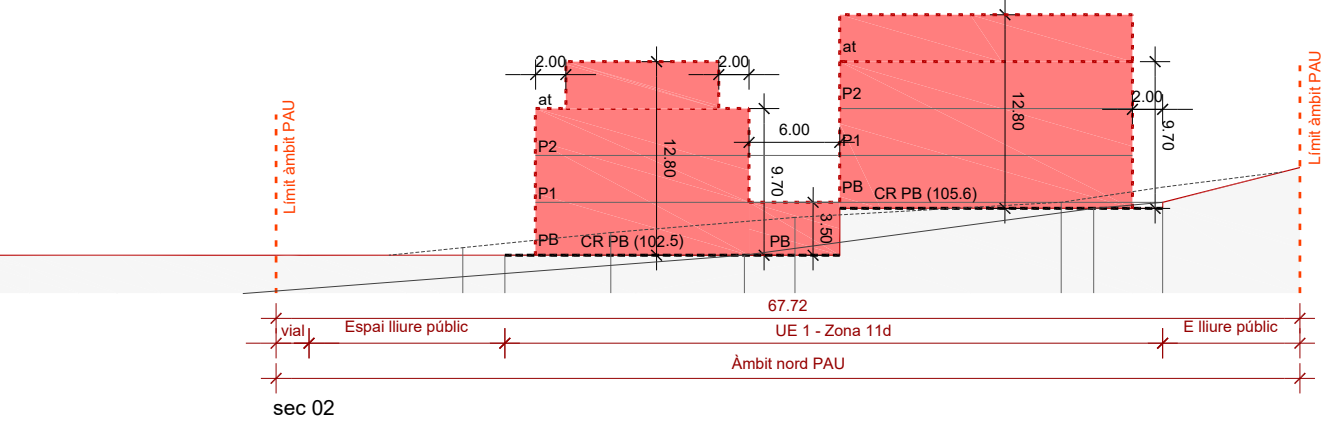
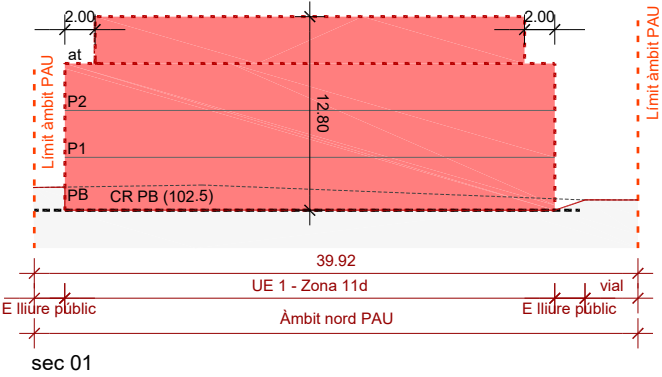
			sostre		habitatges	
U. projecte	clau urb.	SOSTRE EXISTENT	m2st		núm hab	
UE 1	11d	Habitatge lliure existent	199,41		1	
Total Sostre consolidat			199,41		1	
clau urb. SOSTRE NOVA IMPLANTACIÓ			m2st	%	núm hab	%
UE 1	11d	Habitatge lliure	2.562,35	60,00%	25	50,6%
UE 2	11 hp-g	HPO qualificació genèrica	854,12	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	



■ ■ ■ ■ ■ àmbit MPPPOUM ■ ■ ■ ■ ■ àmbit PAU-20

LLEGENDA

- perfil regulador
- cota cotes normatives
- CRPB cota de referència de planta baixa
- CMC existent cota màxima de coronació existent



■■■■■ àmbit MPPUOM ■■■■■ àmbit PAU-20



IV. 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'RLU		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.
- potencii 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.



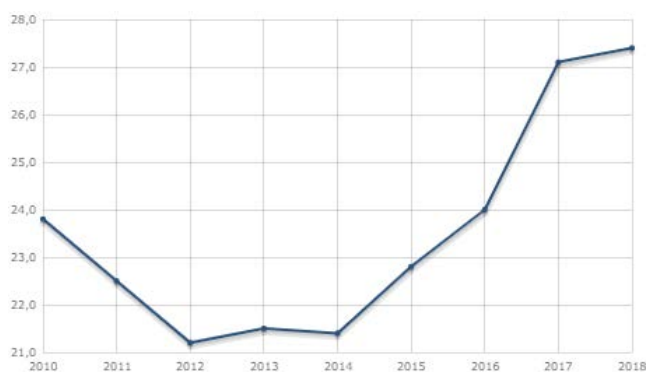
Font: MUC. Mapa Urbanístic de Catalunya.

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 compon 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 80ml 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.

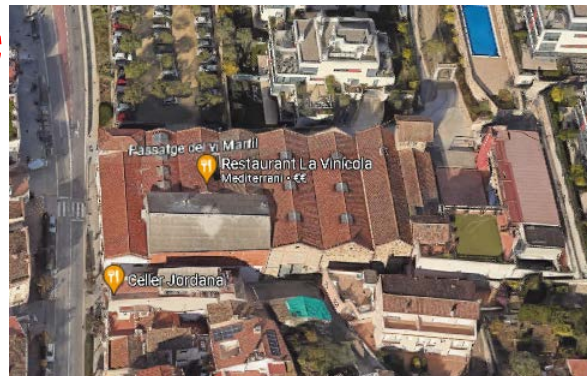
4.1 FINCA 1

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.

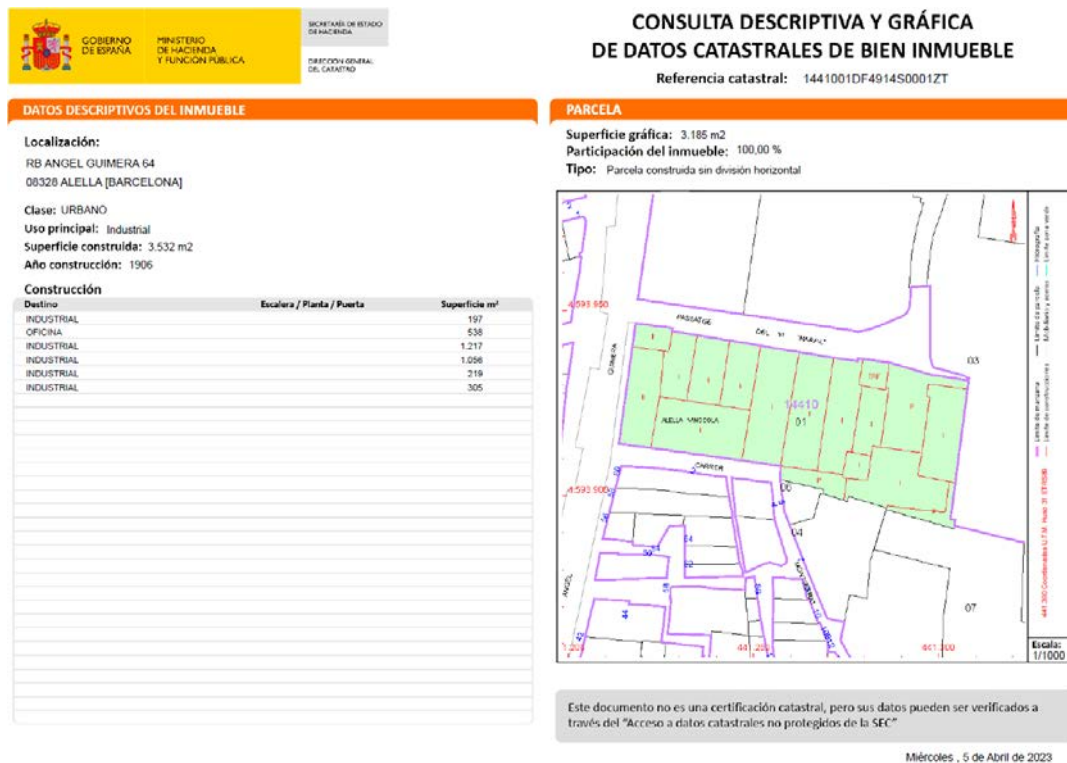
Actualment l'àmbit de la finca 1 es compon d'un edifici industrial privat, amb uns habitatges ubicats al fons de la parcel·la.

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 Passeig 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)



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.

4.1.2. Estat d'ocupació

Actualment el conjunt industrial està ocupat per unes naus industrials tancades, un restaurant que no està en funcionament i uns habitatges ocupats al fons de la parcel·la.

El restaurant situat a la Rambla Àngel Guimerà es troba tancat i l'ús de restauració actualment no està admès.

4.1.3. Descripció de les edificacions

El conjunt La Vinícola està format per una edificació formada per diferents cossos. La superfície total construïda segons cadastre és de 3.532m², dels que 2.997m² es destinen a indústria i 538 m² a oficines segons cadastre.

Segons cadastre les edificacions daten de l'any 1906, i es realitzà una reforma posterior de la que resulta una antiguitat efectiva més recent, de l'ordre de 30-35 anys.

Façana est – Rambla Àngel Guimerà:



Façana Nord- Passatge del Vi Marfil:



Façana Sud- carrer Montserrat:



Fotografia interior de la nau:



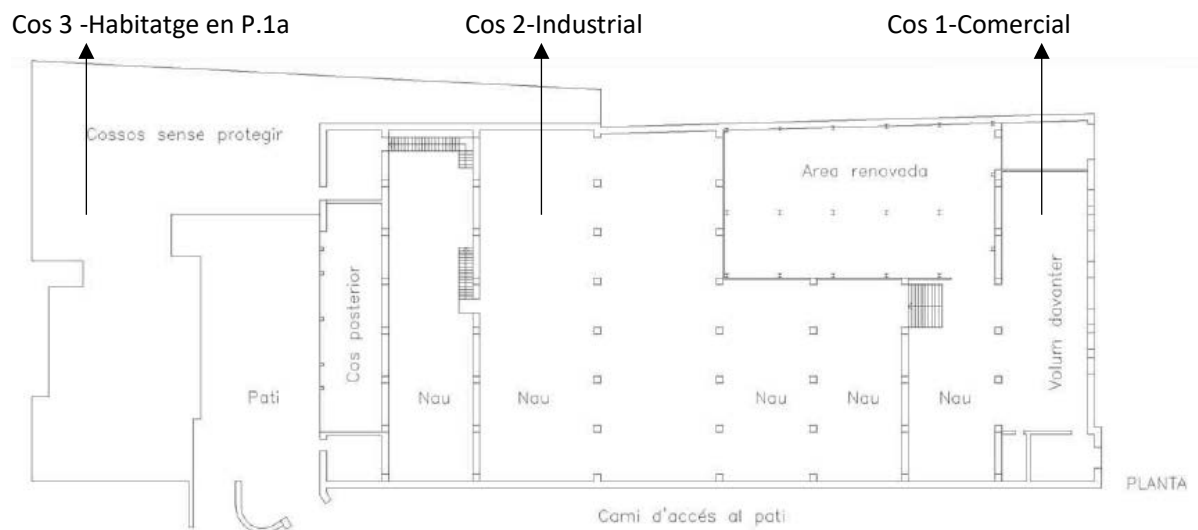
A efectes de valoració considerem que actualment l'edificació industrial està composta per 3 cossos amb usos diferenciats.

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

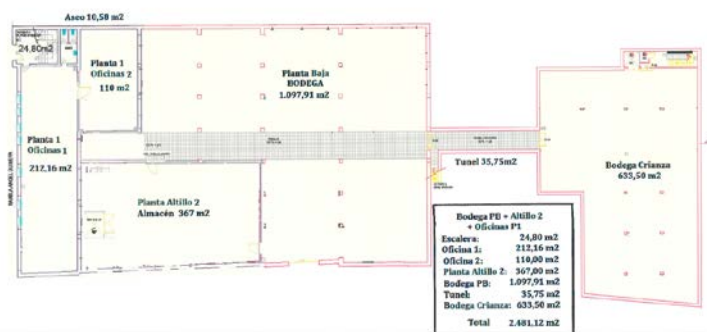
Superfície Cos 1 usos d'oficina sobre rasant = 416 m²

Superfície Cos 1 usos comercials sota rasant = 288m²

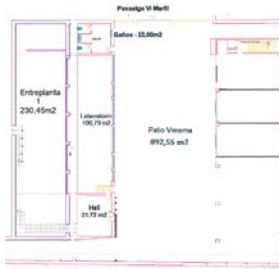
Superfície Total Cos 1 usos comercials = 1.441 m²

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

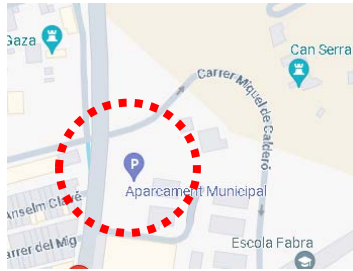
Superfície total cos 3 usos residencials: 199,41 m² *

**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 80m 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 una 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 identifications:	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.

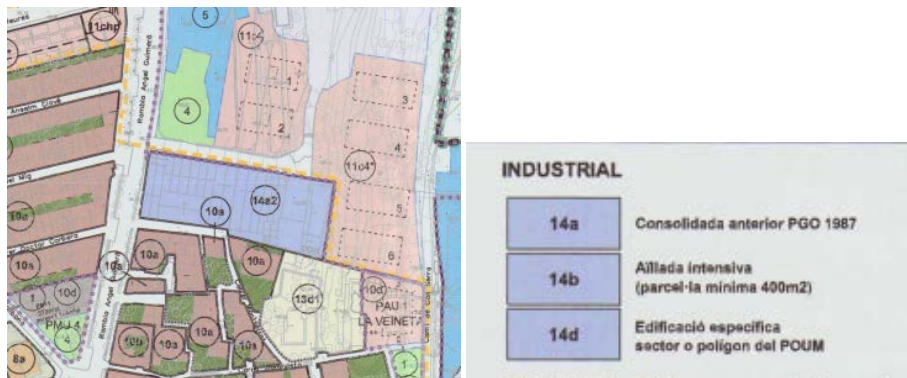
No admet ampliació.

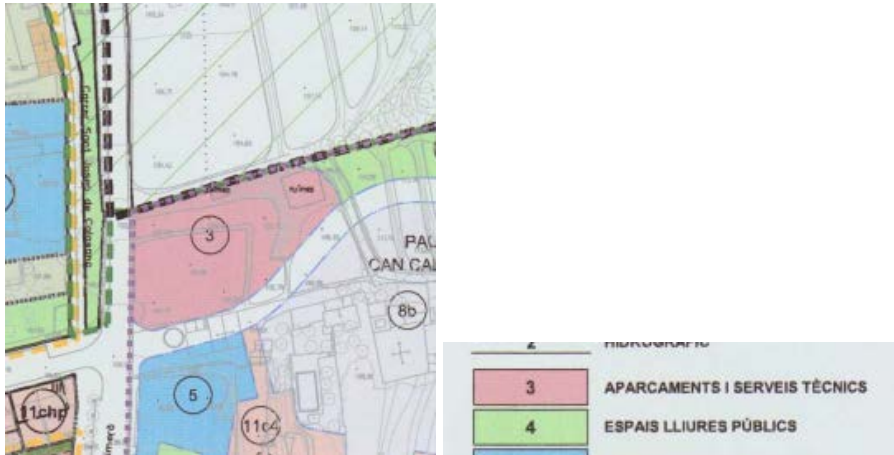
Els cossos sense protecció admeten substitució sense increment de volum. Rehabilitar d'acord amb l'arquitectura original del conjunt.

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.

5.2 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

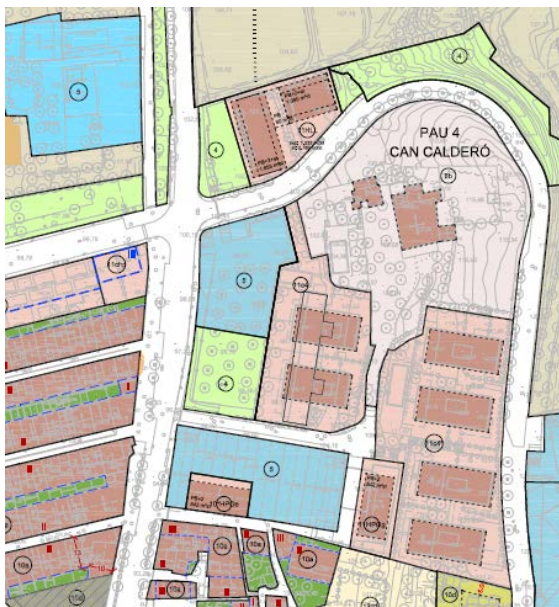
Zona 1:

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. m ²	PREU (€)	PREU €/m ²	coef. of./deman	PREU €/m ²
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 son 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. m2	PREU (€)	PREU €/m2	coef. of./deman	PREU €/m2
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 (m² construït)			Preu mitjà (milers d'€)	Preu / m² 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 €/m²st
El Masnou	3.381,65 €/m²st

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 Eulalia 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).

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

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.

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

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 analitzat.

VV = 3.895 €/m² segons estudi de mercat

CC = 1.482,16 €/m² segons B.E.C. 3r T. 2025 nº 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
Cimentación	11,29
Estructura	172,25
Saneamiento (horizontal y vertical)	40,47
Albanilería gruesa	243,26
» azoteas e impermeab.	59,07
» acabados de fachada	51,17
» solados	92,51
» acabados interiores	54,41
» ayudas a industriales	38,56
Yesería y cielorrasos	61,14
Cerrajería	39,54
Carpintería exterior	77,62
» interior	62,10
Persianas	10,90
Fontanería	47,67
Renovación aire	14,92
*Energía solar (A.C.S.)	51,97
Material sanitario y grifería	38,89
Electricidad	72,83
Calefacción	60,12
Instalaciones especiales	19,91
Fumistería y muebles de cocina	65,62
Ascensores	12,64
Vidriería	23,75
Pintura y estuco	54,07
Total	1.482,16
Seguridad y salud, 2 %	29,64
Honorarios técnicos y permisos de obra, 11,25 %	166,74
Total €/m²	1.678,54
*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 antepedios fachada, tabiques 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 supermohor de 6x25x50 cm y trasdosado fachada de 4x25x50 cm. – **Albanilería azoteas 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 giro. – **Albanilería solados:** recortado 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. Incluso contra. – **Albanilería ayudas a industriales:** Las necesarias. – **Yesería y cielorrasos:** Paredes y techos a buena vista, reglada en zócalos, ángulos y aristas. Placas de yeso laminado en cocina, baño, aseó y pasillo. – **Cerrajería:** Barandillas 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, piezas de unión especiales de latón resistentes al descalcado 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:** Monobloc, 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 Calificación 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

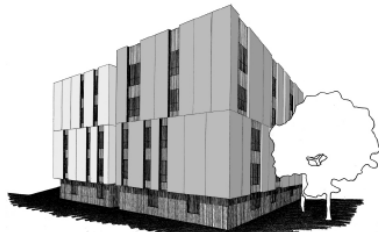
Valor de Repercussió de sòl Habitatge protegit règim general – genèric (venda):

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	*Energía solar (A.C.S.)	17,05
Cimentación	8,05	Material sanitario y grifería	13,52
Estructura	126,06	Electricidad	41,86
Saneamiento (horizontal y vertical)	38,38	Calefacción	51,52
Albanilería gruesa	255,23	Instalaciones especiales	14,82
» azoteas e impermeab.	16,83	Fumistería y muebles de cocina	42,59
» acabados de fachada	36,59	Ascensores	9,32
» solados	50,41	Vidriería	21,18
» acabados interiores	38,73	Pintura	28,92
» ayudas a industriales	27,16	Total	1.079,80
Yesería y cielorrasos	64,82	Seguridad y salud, 2 %	21,60
Cerrajería	28,05	Honorarios técnicos y permisos de obra, 10,65 %	115,00
Carpintería exterior	48,94	Total €/m²	1.216,40
» interior	36,77	*Agua caliente sanitaria	
Persianas	8,13		
Fontanería	33,65		
Renovación aire	18,81		

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+6 cm. - **Saneamiento:** Red separativa de PVC (4 atm), colada de techo sótano, doble sifón. - **Albanilería gruesa:** Fábrica de ladrillo de 15 cm en antepechos fachada, tabiques 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 supermohón de 6x25x50 cm y trasdosado fachada de 4x25x50 cm. - **Albanilería azoteas e impermeabilización:** 80% cubierta invertida no transitable (grava de 50 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., colada graduable en escaleras. - **Albanilería solados:** Recreido 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:** 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 artistas y plano para zócalo, cielorraso plancha yeso laminado en cocina, distribuidores y baño. - **Cerrajería:** Barandillas, puertas armarios, contadores, RITS y RITE, tendedores terraza 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 60 cm). - **Persianas:** enrollable de aluminio extrusionado, lamas de 30x6 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 corrugado 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 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 (h=3 m), campana extractora, placa vitrocerámica, horno eléctrico, encimera granito nacional 2 cm, fregaderos de dos senos en acero inox. - **Ascensores:** Práctico (6 plazas), puertas automáticas para pintar, maquinaria incorporada en hueco. - **Vidriería:** Vidrio 4-12-4 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.

$$\text{Despeses de promoció estimades: } 12-13\% \\ 154,41 \text{ €/m}^2$$

(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 Habitatatge protegit règim general – específic (lloguer):

Preu venda HPO Règim General :

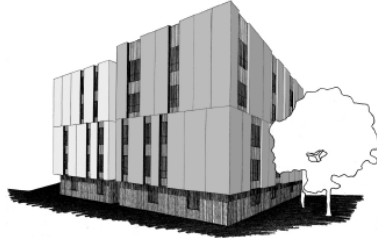
$$VV = 10,65 \text{ €/m}^2 \text{ útils} \times 0,75 = 7,9875 \text{ € / m}^2 \text{ construïts}$$

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 modificado sobre rasante, incluido el 20 % b. industrial y g. generales			
Movimiento de tierras	2,41	*Energía solar (A.C.S.)	17,05
Cimentación	8,05	Material sanitario y grifería	13,52
Estructura	126,06	Electricidad	41,86
Saneamiento (horizontal y vertical)	38,38	Calefacción	51,52
Albanilería gruesa	255,23	Instalaciones especiales	14,82
» azoteas e impermeab.	16,83	Fumistería y muebles de cocina	42,59
» acabados de fachada	36,59	Ascensores	9,32
» solados	50,41	Vidriería	21,18
» acabados interiores	38,73	Pintura	28,92
» ayudas a industriales	27,16		
Yesería y cielorrasos	64,82	Total	1.079,80
Cerrajería	28,05	Seguridad y salud, 2 %	21,60
Carpintería exterior	48,94	Honorarios técnicos y permisos de obra, 10,65 %	115,00
» interior	36,77		
Persianas	8,19	Total €/m²	1.216,40
Fontanería	33,65		
Renovación aire	18,81	*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 antepiechos 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 supermahor 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, aplicado con placas de aluminio en dinteles y alerías fachada, antepiechos de ladrillo hueco 15 cm revocado con mortero de c.p., celosía graduable de lamas de aluminio en escaleras. - **Albanilería solados:** Recreido 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 20x45 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 contadores, RITS y RITE, tendedores cerrado transitable, sombrere 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 poliuretano. - **Fontanería:** Gas en tubería rígida de cobre, agua fría y caliente con tubo de polietileno reticular enfundado en tubo corrugado de PVC, piezas unión resistentes al descalcado, 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 contribuirà 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			% AM	
			0,877000	
	sòl/sostre	VR €/m²st	Ingressos 100%	Ingressos 89%
ACTIVITAT ECONÒMICA				
Aparcament soterrani	1.333 m²st	39 m²st	51.987 €	45.593 €
SOSTRE RESIDENCIAL				
Habitatge lliure existent	199,41 m²st	-	- €	- €
Habitatge lliure	2.562,35 m²st	1.122 m²st	2.874.957 €	2.521.337 €
Habitatge HP RG venda	854,12 m²st	431 m²st	368.126 €	322.847 €
Habitatge HP RG lloguer	854,12 m²st	196 m²st	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 notariales 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

	sòl/sostre	Despesa €/m ²	
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 €
COMERCIALITZACIÓ		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					any 1	any 2	any 3	any 4
	sòl/sostre	Despesa €/m²						
URBANITZACIÓ INTERNA								
Sistema viari	698 m²s	210 €/m²s	146.580 €		- €	- €	146.580 €	- €
Espais lliures	667 m²s	210 €/m²s	140.070 €		- €	- €	140.070 €	- €
Equipaments	1.863 m²s	0 €/m²s	- €		- €	- €	- €	- €
Aparcaments i serveis tècnics	21 m²s	0 €/m²s	- €		- €	- €	- €	- €
Altres (ACA, suministres...)			100.000 €		- €	80.000 €	20.000 €	- €
CARREGUES EXTERNES								
Trasllat ET existent			90.000 €		- €	90.000 €	- €	- €
ENDERROCS								
Enderrocs	730 m²st	50 €/m²st	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 €
COMERCIALITZACIÓ		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 €/m²st	Ingressos 100%	Ingressos 89% 0,877000	any 1	any 2	any 3	any 4
ACTIVITAT ECONÒMICA								
Aparcament soterrani	1.333 m²st	39 m²st	51.987 €	45.593 €	- €	- €	22.797 €	22.797 €
SOSTRE RESIDENCIAL								
Habitatge lliure existent	199,41 m²st	-	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Habitatge lliure	2.562,35 m²st	1.122 m²st	2.874.957 €	2.521.337 €	- €	- €	1.260.669 €	1.260.669 €
Habitatge HP RG venda	854,12 m²st	431 m²st	368.126 €	322.847 €	- €	- €	161.424 €	161.424 €
Habitatge HP RG lloguer	854,12 m²st	196 m²st	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					any 1	any 2	any 3	any 4
		(Ingr-Desp)	2.414.053 €	-	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 €/m²				
Sector	3.165,42 m²			533 €/m²s				

% TIR	VAN / sòl brut	VAN
9%	552 €/m²s	1.747.139 €
10%	533 €/m²s	1.688.193 €
11%	515 €/m²s	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 duar 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:

$$\text{VAN} = 1.688.193 \text{ €} \quad 500-550 \text{ €/m}^2\text{s}$$

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 – 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.

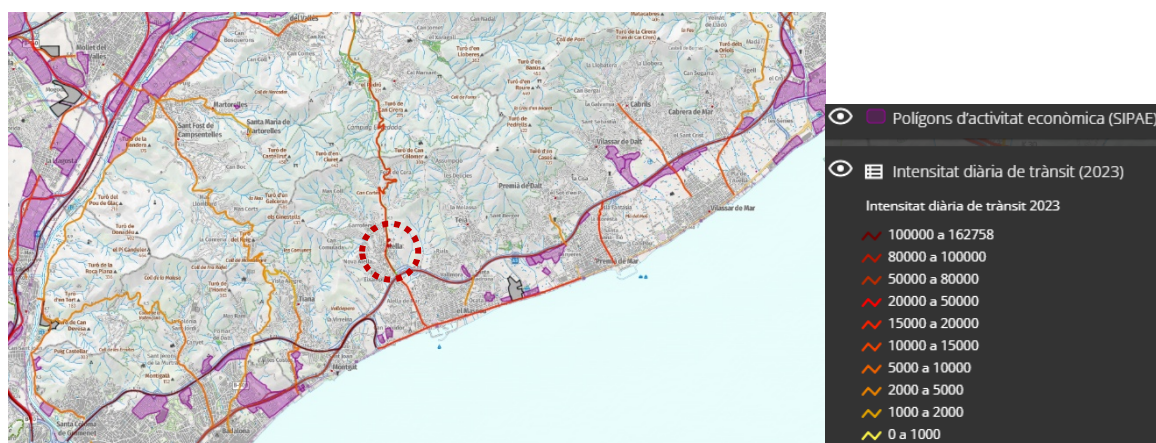
2. Justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius

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'altra 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'altra 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'orde 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'altra 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'altra 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 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 resultant 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 transformació.

Girona, novembre de 2025

Jordi Duatis Puigdollers – Arquitecte
DUATIS ARQUITECTES, SLP

Mar Cabarrocas Salvador
Arquitecta

ANNEX III – ESTAT ACTUAL DE L'ÀMBIT

1. Plànols ubicació i emplaçament



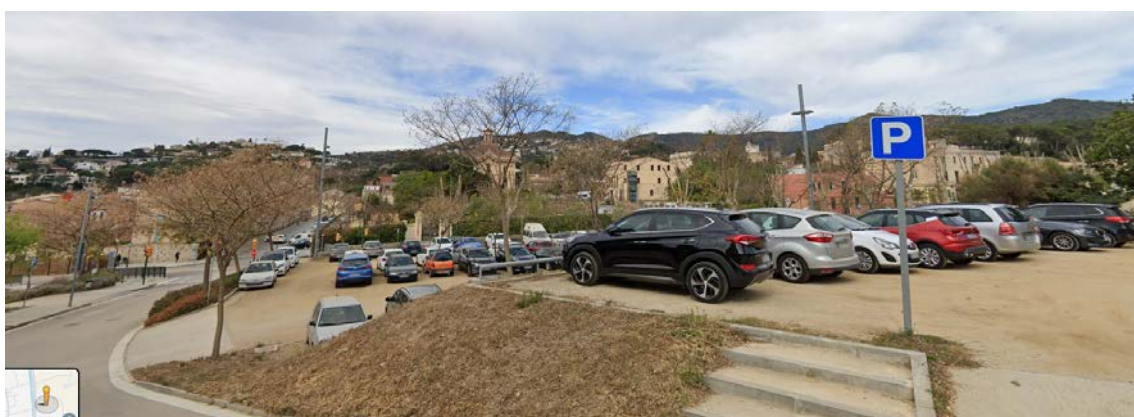
2. Ortofotos la vinícola





3. Ortofotos terreny aparcament





4. Fitxa cadastral





GOBIERNO
DE ESPAÑA

VICERREINADO
NÚMERO DEL GOBIERNO

GOBIERNO DE ESTADO
DE MADRID

MINISTERIO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA DE RÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1441001DF4914S0001ZT

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

RB ANGEL GUIMERA 64

08328 ALELLA [BARCELONA]

Clase:

URBANO

Uso principal:

Industrial

Superficie construida:

3.532 m2

Año construcción:

1906

Construcción

Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m²
INDUSTRIAL		197
OFICINA		526
INDUSTRIAL		1.217
INDUSTRIAL		1.056
INDUSTRIAL		219
INDUSTRIAL		305

PARCELA

Superficie gráfica:

3.185 m2

Participación del inmueble:

100,00 %

Tipo:

Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a



GOBIERNO
DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1342501DF4914S00011T

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 %

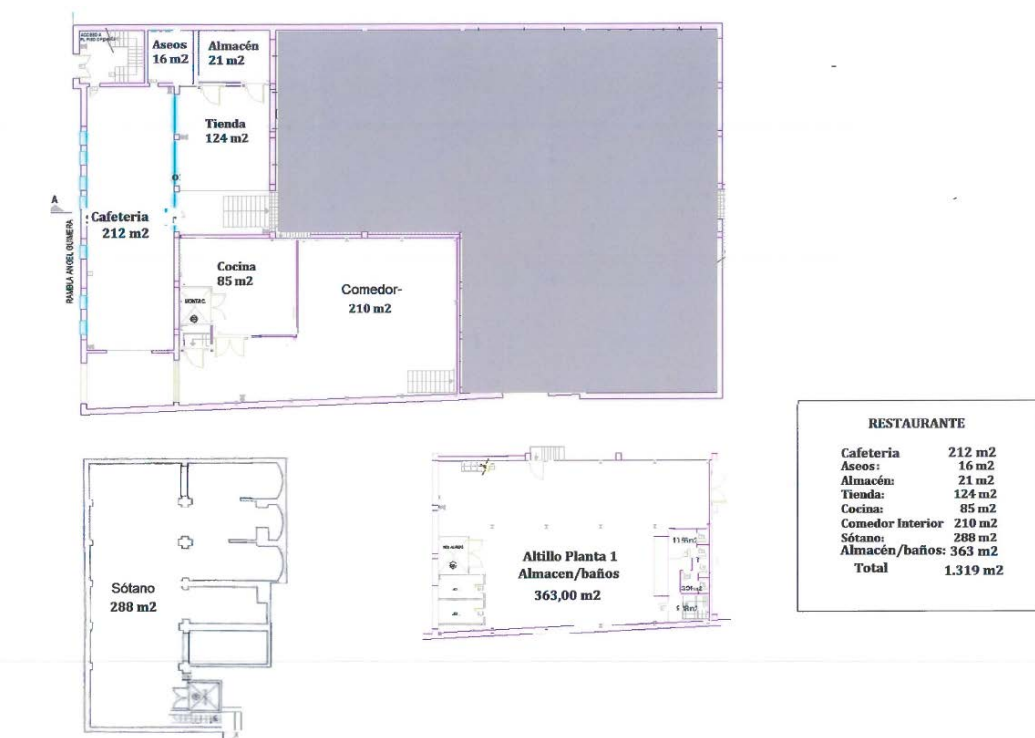
Tipo:



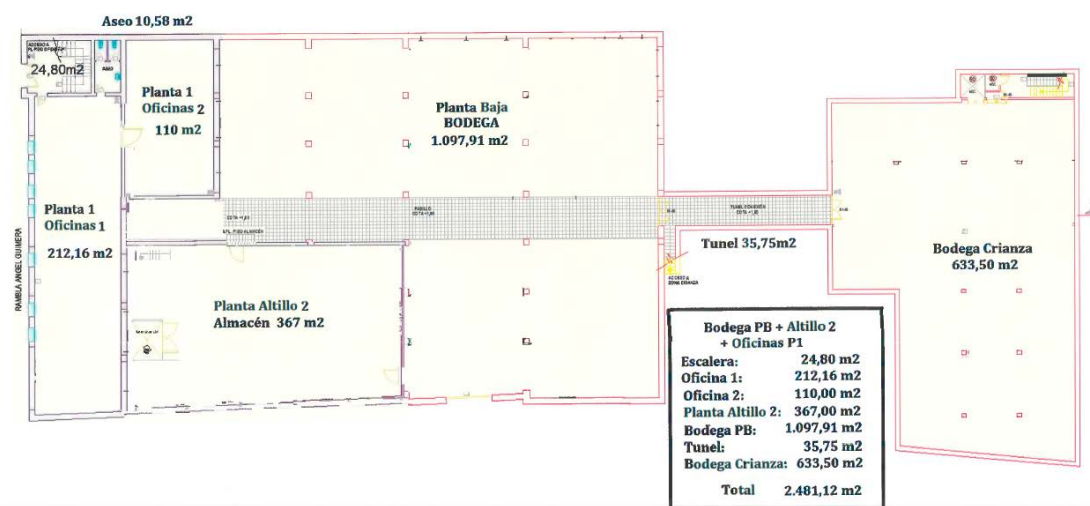
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Viernes, 15 de Marzo de 2024

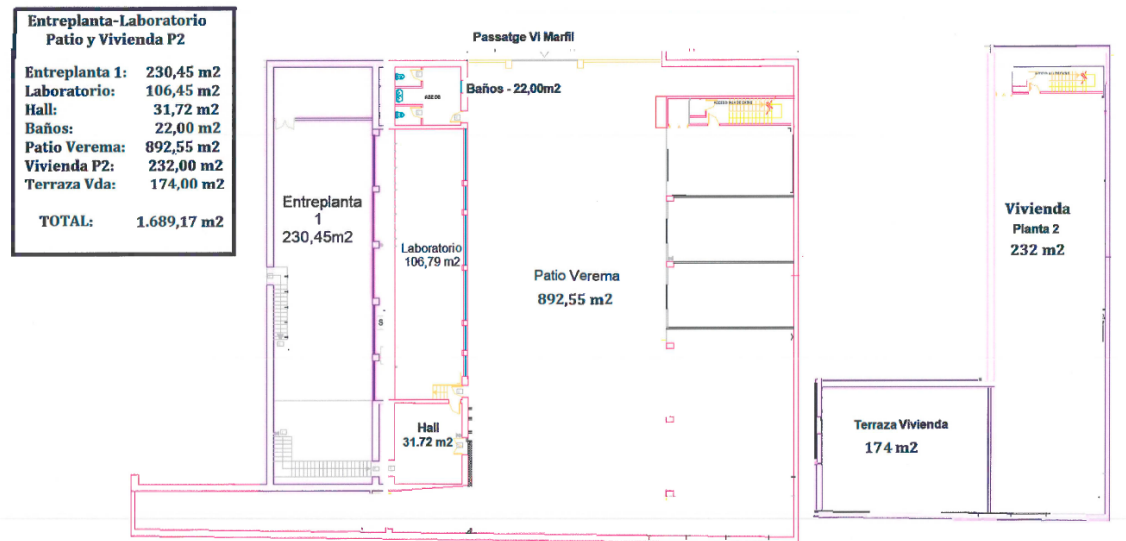
5. Plànols aportats en data maig 2024



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 400m2)
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.

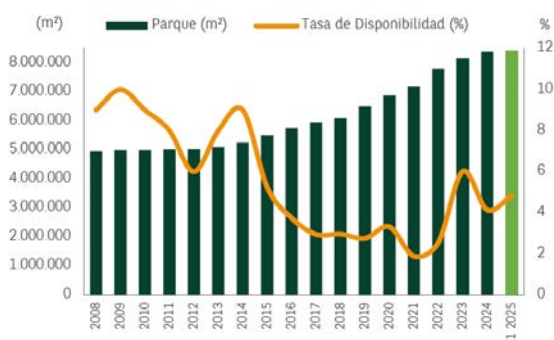
A més s'admeten els usos complementaris següents:

- 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

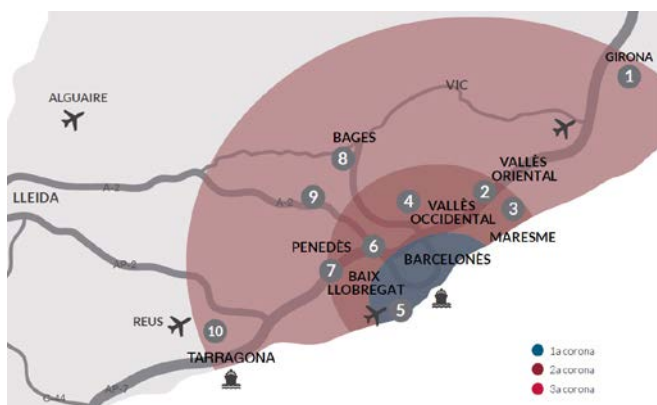
	Primera corona	Segunda corona	Tercera corona
Mercado Madrid	11,1%	9,0%	11,0%
Mercado Cataluña	1,5%	3,5%	10,7%

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.

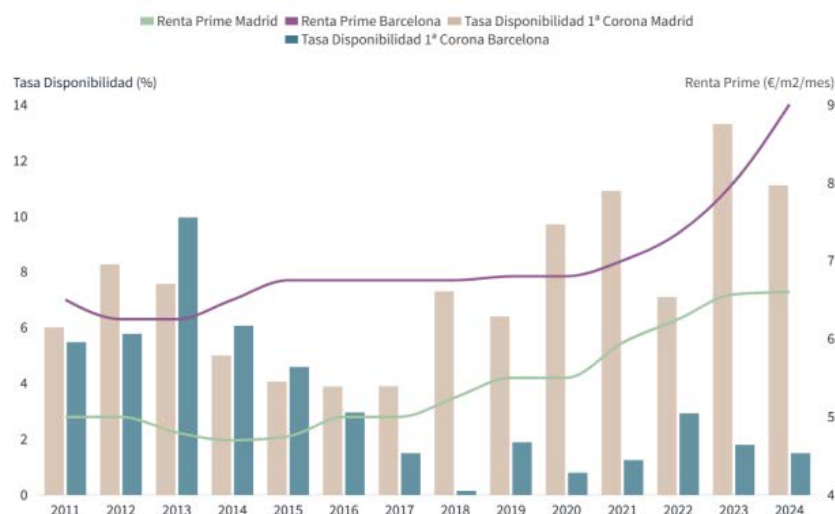
La 2a Corona, és la que va concentrar més metres quadrats contractats el segon semestre, el 43% del total, i en el balanç anual aquesta proporció és del 48%, gairebé la meitat del total de superfície immològica contractada.



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

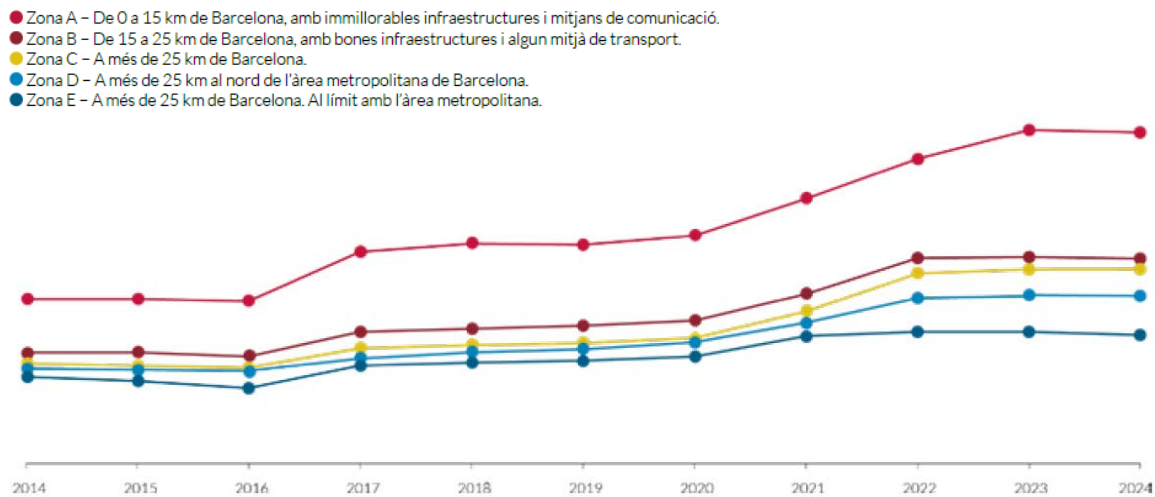
D’acord amb la immobiliària especialista Forcadell, el valor de sòl industrial a la zona industrial/logística del Maresme el preu mig de venda del sòl industrial el 2n semestre de 2024 ha estat de 281 €/m²s, amb preus màxims de l’ordre de 341 €/m².

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).



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* (€/m²)	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. m2	PREU (€)	PREU €/m2	coef. of./deman	PREU €/m2
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	Gramar	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. Indivisiilitat	valor homog.
1	Rocafonda a Metaró	Habitacalia.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	Habitacalia.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	Habitacalia.com	953	549.000	576	0,90	518,40	1,00	1,00	0,95	0,90	443,23
6	Carrer Bilbao Vilassar de Dalt	Habitacalia.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: $450,28 \text{ €/m}^2 \times 35\% = 157,59 \text{ €/m}^2$

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	Habitacalia.com	38	87.400	2.300	0,90	2.070,00
2	Local al Masnou	Habitacalia.com	97	171.884	1.772	0,90	1.594,80
3	Local al centre del Masnou	Habitacalia.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	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 Gaïetana 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

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	m² st	€/m²	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](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

190.000 €

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



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.habitacalia.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



11 Fotos

Planta baja en Alella. Planta baja dúplex en venta c...
Alella

134m² - 3 habitaciones - 2 baños - 2.463€/m²

Ubicada en la población de Alella en el centro de la población, a tan solo 15 minutos de Barcelona ciudad. Accesos rápidid...

330.000 €
ha bajado 20.000 €

Avísame si baja

PREMIUM
HOUSES

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>

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 MAREŠME 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.habitacalia.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



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 €

Avísame si baja

CUCAS
Cucas's Luxury Properties

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: Habitacalia.com
Direcció: Alt Masnou
Superfície: 71 m²
Preu venda: 165.000€
Preu metre quadrat: 2.324 €/m²

Oportunidad
165.000 €  Avisame si baja
↓ ha bajado 5.000 €

Piso muy soleado en Masnou Alt Masnou (El)

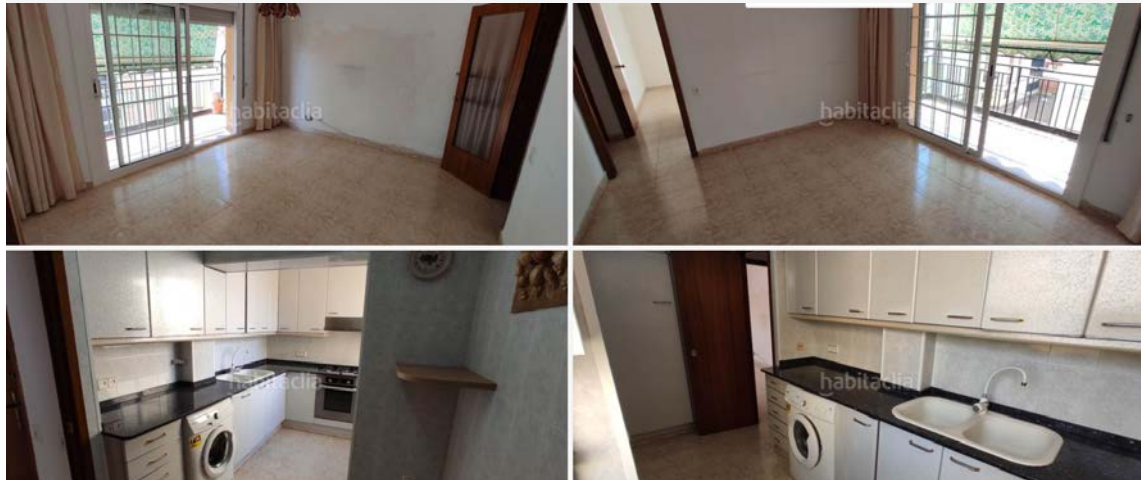
 Masnou Alt

71 m² 3 hab. 1 baño 2.324 €/m²

<https://www.habitacalia.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

Font: Habitacía. Com Fincas Arrel

Direcció: Centre d'Alella

Superfície: 113 m²

Preu venda: 450.000€

Preu metre quadrat: 3.982 €/m²

TESTIMONI 1



Pis a Alella

Alella

113m² - 2 habitacions - 2 banys - 3.982€/m²

Desde Arrel Inmobiliaria tenemos el placer de presentaros este precioso inmueble de 113m² que se encuentra en la zona cen...

450.000 €

Avisa'm si baixa

ARREL
SERVEIS IMMOBILIARIS

Desde Arrel Inmobiliaria tenemos el placer de presentaros este precioso inmueble de 113m² que se encuentra en la zona cen...

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 posteriormente 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, una 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 suite con zona de dormitorio, vestidor y su propio baño con bañera.



TESTIMONI 2

Font: Habitacalia

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 €

Awesamesi 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

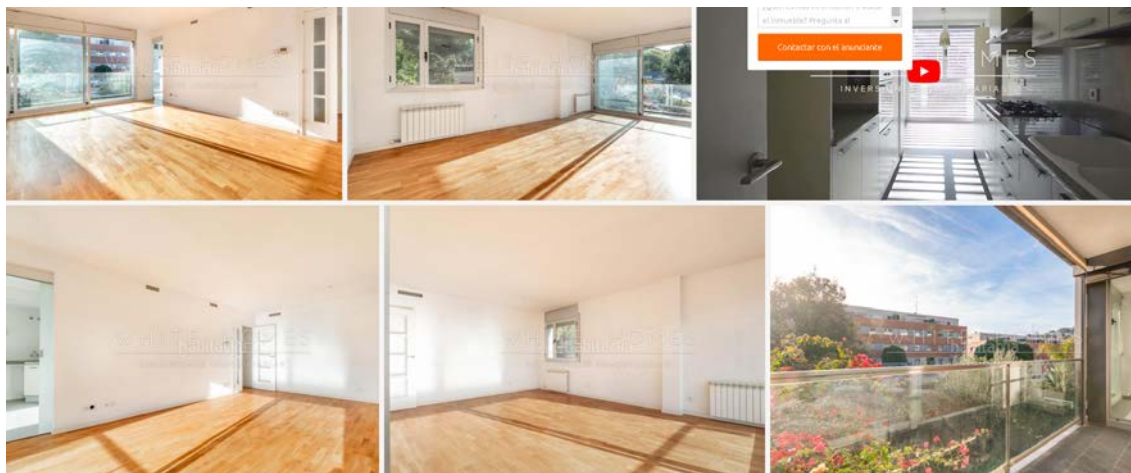
https://www.habitacalia.com/comprar-piso-exclusivo_en_zona_cal_doctor-alella-i3594200000041.htm?st=1,4,9,11,13&f=&geo=p&from=list&lo=55

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: habitacalia-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 €

ACCESS HOME
REAL ESTATE

https://www.habitacalia.com/comprar-piso-de_diseño_a_la_venta_en-alella-i12824000005044.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



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 Alella...

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: Habitacalia.com
Direcció: Passeig La Plana 2 Teià
Superfície: 108 m²
Preu venda: 499.000€
Preu metre quadrat: 4.620 €/m²

Obra nueva



27 fotos

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.habitacalia.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

Distribución

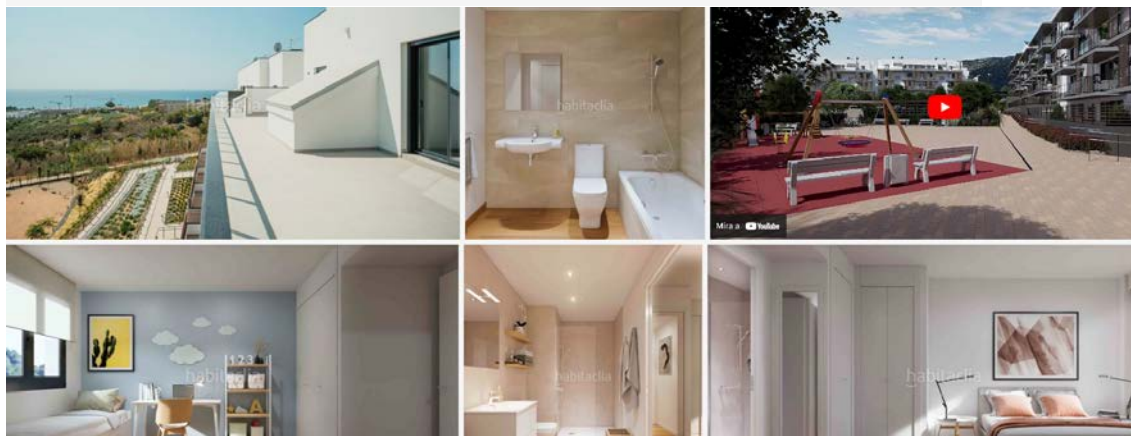
3 habitaciones

2 Baños

Superficie 108 m²

Cocina tipo office

Terraza 108 m²



TESTIMONI 6

Font: Habitacalia.com
Direcció: Zona nova Alella
Superfície: 55 m²
Preu venda: 259.000€
Preu metre quadrat: 4.709 €/m²



Planta baja en Alella. Planta baja en alella Alella

55m² - 2 habitaciones - 1 baño - 4.709€/m²

Planta 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.habitacalia.com/comprar-planta_baja-en-alella-i40168000000266.htm?st=1,4,9,11,13&f=&geo=p&from=list&lo=55

259.000 €

Avisame si baja

ha bajado 20.900 €

Planta baja en Alella



55 m² 2 hab. 1 baño 4.709 €/m²

PLANTA BAJA EN ALELLA

Planta 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

Font: HABITACLIA.COM
Direcció: Carrer Santa Eulàlia 18 Alella
Superfície: 25m²
Preu venda: 17.500€
Preu venda : 700€/m²

TESTIMONI 1



3 fotos

Aparcament cotxe a Carrer santa eulalia, 18. En ve...
Alella 

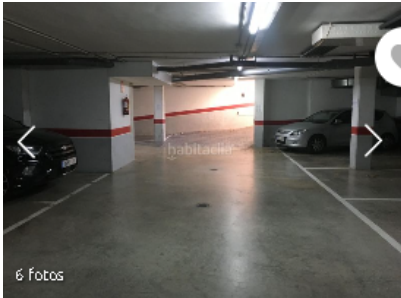
17m² - 1.029€/m²

Se vende 1 plaza de garaje en Alella, en el centro, a 5 minutos del ayuntamiento, en calle Santa Eulalia. La plaza se...

17.500 €
ha baixat 21.000 €

Font: HABITACLIA.COM
Direcció: Centre El Masnou
Superfície: 25m²
Preu venda: 18.000€
Preu venda : 720€/m²

TESTIMONI 2



6 fotos

Aparcament cotxe a Centre. Masnou centre, can jo...
Masnou (El) - Centre

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

18.000 €
ha baixat 2.000 €





Font: HABITACLIA.COM
Direcció: Carrer Sant Miquel El Masnou
Superfície: 25m²
Preu venda: 18.000€
Preu venda : 720€/m²

TESTIMONI 3



5 fotos

Aparcament cotxe a Carrer sant miquel 80. Plaza d...
Masnou (El) - Centre  [Veure mapa](#)

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....

18.000 €
ha baixat 2.000 €





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 (El)

Aparcament cotxe a Centre. Parking para coche

Masnou (El) - 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...

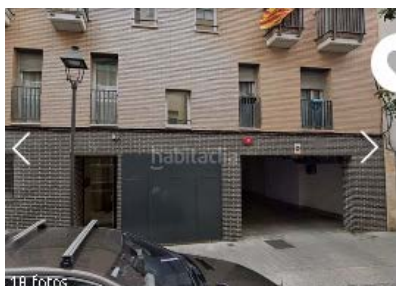
38.500 €

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



19 fotos

Se encuentra en Masnou (El)

Aparcament cotxe a Carrer sant miquel 11. Dos pla...

Masnou (El) - 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 €





V. 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

C E R T I F I C A C I Ó N



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

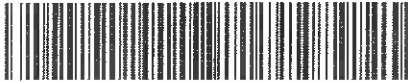
Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

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	AYUNTAMIENTO / SECCION	LIBRO	TOMO
BCN	REGISTRO DE MATARÓ 1	3-ALELLA	171	3831

CRU: 08093000639051

FINCA N.º 5806

NOTAS MARGINALES

124

Y Actos 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 06digo Registral único de esta finca: 08093000639051, de conformidad con el artículo 9 de la L.H. y el apartado 5.3 de la Resolución Circular de la DGRN de 3 de noviembre de 2015. 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 Actos 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 Actos Jurídicos Documentados.

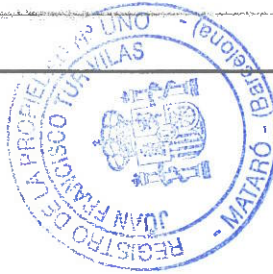
LIBERACION.- Esta finca queda liberada por la cantidad de 42.800 EUROS, respecto a la afectación fiscal consignada en la nota anterior. Mataró a 4 de Octubre de 2021.

La inscripción de hipoteca 26ª adjunta ha sido ROYADA por la 27ª que sigue. Mataró a 21 agosto del 2023

25ª K
CANCELACI
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 B6606126, domiciliada en María de Huerva, polígono El Plano Nave 37, 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. Inscripción 2ª, es titular la totalidad del pleno dominio de esta finca por título de Auto de Adjudicación según la inscripción 24ª, está representada por Edgar San Epifanio Herrero, mayor de edad, soltero, vecino de Sant Joan Despí, Barcelona, con domicilio en la calle Samontana número 6, puerta D., 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 facultades suficientes, para cuyo cargo, que asegura vigente, fue nombrado por plazo INDEFINIDO, por acuerdo de la Junta General de socios reunida el 10 de enero de 2017, elevado a público en escritura autorizada por la Notario de Barcelona, Doña María Olga Hernández Hernández, el día 10 de enero de 2017, número 20 de protocolo, que motivó la inscripción 4ª de la citada hoja social, de cuya

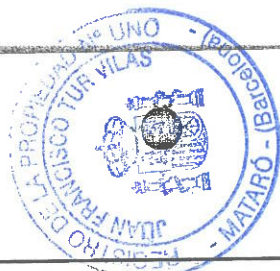




NOTAS MARGINALES

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 entrega del 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 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 período 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 período 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, coincidiendo 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 anticipado, a que se refieren los párrafos anteriores la parte prestataria deberá compensar al Banco. 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 otice 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 capital del préstamo pendiente de reembolso tendrá carácter variable hasta el vencimiento de la operación. II.- Tipo de interés variable.- El período comprendido entre la fecha de finalización del plazo de aplicación del interés inicial y la de vencimiento del préstamo se divide en períodos de interés sucesivos, cuya duración será de 144 meses. No obstante, el último período de interés podrá ser inferior a dicho plazo. Si un período de interés concluyera en día inhábil, o en el mes correspondiente no hubiera día equivalente al de terminación del período de interés, se entenderá prorrogado hasta el día hábil inmediatamente posterior, pero el período 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 período 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 período 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



PROVINCIA	REGISTRO	AYUNTAMIENTO / SECCION	LIBRO	TOMO
BCN	REGISTRO DE MATARÓ 1	3-ALELLA	195	4089

Viene del Tomo: 3831, Libro: 171, Folio: 124

FINCA N.º 5806

NOTAS MARGINALES

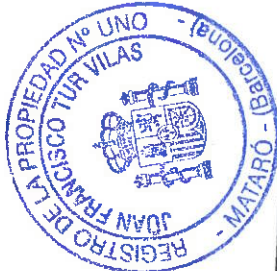
3-ALELLA

4089

058

N.º ORDEN DE INSCRIPCIONES

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 anual 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 los préstamos hipotecarios 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, del segundo mes natural anterior a la finalización del período de interés, con independencia de la sustitución, en correspondencia al 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 consiguieran, el préstamo deberá quedar totalmente liquidado y pagado dentro del primer período de variación de interés en que se produzca tal circunstancia, rigiendo la 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 del período de interés al que afecte, que dicho valor es "cero", 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 margen pactado. IV. Tasa Anual Equivalente (TAE). - La Tasa Anual Equivalente Variable es del 1,85%. CUARTA.- COMISIONES.- El Banco percibirá, en concepto de comisión de apertura, un 0,40 % sobre el principal del préstamo, es decir, la cantidad de SEIS MIL EUROS ascendiendo 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 préstamo 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 amortizado anticipadamente, que se devengará, liquidará y pagará al 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 prestatista, 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 impago de cualquier cantidad derivada de cualquier débito vencido y no satisfecho de capital, intereses, comisiones o gastos, desde el día siguiente en que debió ser pagado hasta la 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. SÉPTIMA.- 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 de las siguientes causas, además de las convenidas 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 respecto a la hipoteca que se constituye o la escritura no quedara inscrita en el Registro de la Propiedad, por causa no imputable al Banco, en el plazo de tres meses desde el día de su formalización. 3) Cuando la parte prestataria, 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



NOTAS MARGINALES

N.º ORDEN DE INSCRIPCIONES

FINCA N.º 5806

para la concesión del préstamo en este acto otorgado. 5) Cuando la parte prestataria arriende la finca en el presente otorgamiento hipotecada, y la renta anual capitalizada al tanto por ciento que resulte de sumar al interés legal del dinero, un 50 por 100 más, no cubra la responsabilidad total asegurada o el valor fijado para servir de tipo a la subasta, sin el consentimiento expreso por escrito del Banco. 6) En caso de que la parte prestataria no ampliara la hipoteca a otros bienes o no constituyera otras garantías igualmente seguras a satisfacción del Banco, en un plazo máximo de dos meses a contar del requerimiento que, en tal sentido, podrá realizar el Banco cuando por cualquier circunstancia el bien hipotecado sufriera deterioro o merma, por dolo, culpa, o voluntad del dueño, de al menos un 20% respecto a la tasación inicial. En el supuesto número 1 anterior de falta de pago por la parte prestataria, el Banco podrá optar libremente por reclamar únicamente la parte anticipadamente el préstamo y exigir por anticipado el pago de la totalidad del capital pendiente de amortizar, sus intereses, comisiones, gastos y costas. NOVENA.- CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA.- Sin perjuicio de la responsabilidad personal ilimitada de la parte prestataria para el cumplimiento de este contrato, la parte prestataria o, en su caso, el hipotecante, constituye hipoteca voluntaria sobre la finca de este número, a favor del Banco, que la acepta, en garantía de la restitución: 1. Del total importe del principal del préstamo: UN MILLÓN QUINIENTOS MIL EUROS. 2. Un año de intereses remuneratorios, calculados conforme a la condición tercera, "Intereses ordinarios", si bien a los únicos y exclusivos efectos de determinar un máximo de responsabilidad hipotecaria por intereses, estos sólo quedarán garantizados hipotecariamente hasta un máximo del 2% anual, que asciende a TREINTA MIL EUROS. 3. Tres años de intereses moratorios, calculados conforme a lo establecido en la condición sexta, "Intereses de demora", si bien a los únicos y exclusivos efectos de determinar un máximo de responsabilidad hipotecaria por intereses de demora, estos sólo quedarán garantizados hipotecariamente hasta un máximo del 12 % anual, que asciende a QUINIENTOS CUARENTA MIL EUROS. 4. SETENTA Y CINCO MIL EUROS que se fijan para costas y gastos, incluidos en estos últimos los conceptos a que se refiere la condición octava, "Seguros, tributos y conservación de la finca hipotecada", y cualquier otro gasto relativo a la finca hipotecada que pudiera ser preferente al crédito del acreedor. En todo caso, en el supuesto de ejecución de vivienda habitual las costas exigibles al deudor ejecutado no podrán superar el 5% de la cantidad que se reclame en la demanda ejecutiva. La hipoteca se extiende a cuanto determinan los artículos 109 y 110 de la Ley Hipotecaria, y además, a las rentas vencidas y todas las mejoras y edificaciones y obras de toda clase que existan o la obligación garantizada y a todas las mejoras y edificaciones y obras de toda clase que existan o en adelante se realicen sobre dicha finca, de acuerdo con lo establecido en el artículo 111 de la Ley Hipotecaria y salvo lo dispuesto en el artículo 112 de dicha Ley. DÉCIMA.- PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DIRECTA SOBRE LOS BIENES HIPOTECADOS.- Para el caso de que el Banco ejercitara la acción real contra la finca hipotecada, por el cauce procesal de los artículos 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, las partes acuerdan que: a. Se tasa la finca hipotecada en la cantidad de TRES MILLONES CUATROCIENTOS CINCE MIL TRESCIENTOS CATORCE EUROS CON SETENTA Y SEIS CENTAVOS DE EURO, para que sirva de tipo en la subasta. b. Se fija como domicilio de la parte prestataria para la práctica de requerimientos y notificaciones el siguiente: Sant Joan Despí, Barcelona, con domicilio en la calle Samonts número 6, puerta D. DUODÉCIMA.- PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN EXTRAJUDICIAL.- Para el caso de falta de pago del principal o de los intereses del préstamo en los términos establecidos en la condición séptima, "Vencimiento anticipado", las partes pactan expresamente que el Banco pueda reclamar cuanto se le adeude mediante la venta extrajudicial de la finca hipotecada, con las formalidades establecidas en el artículo 129 de la Ley Hipotecaria. En caso de que el procedimiento se siga contra la vivienda habitual de la parte prestataria, la ejecución extrajudicial se someterá a lo previsto en el Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos. Se hacen constar las siguientes circunstancias: 1. El valor en que los interesados tasaron la finca para que sirva de tipo en la subasta es de TRES MILLONES CUATROCIENTOS CINCE MIL TRESCIENTOS CATORCE EUROS CON SETENTA Y SEIS CENTAVOS DE EURO, el mismo que el establecido en relación con el procedimiento de ejecución directa sobre los bienes hipotecados. 2. El domicilio señalado por el hipotecante para la práctica de requerimientos y de notificaciones es el mismo que el establecido para el procedimiento de ejecución directa sobre los bienes hipotecados, indicado en la condición décima, "Procedimiento de ejecución directa sobre los bienes hipotecados". 5. A la vivienda hipotecada en virtud de esta escritura no se atribuye el carácter de vivienda habitual. DÉCIMOSEPTIMA.- CESIÓN.- La parte prestataria podrá ceder los derechos derivados del presente préstamo o su posición contractual en el mismo con los requisitos y consecuencias previstos en la legislación aplicable en la materia. Esta finca ha sido valorada con arreglo a la normativa del Mercado Hipotecario en la cantidad de tres millones cuatrocientos quince mil trescientos catorce euros con setenta y seis céntimos, según certificación expedida por Colectivo de arquitectos Tasadores, S.A., de fecha diecinueve de julio de dos mil veintinueve cuya copia se acompaña. BANCO SANTANDER, S.A., con domicilio social en Santander, Paseo de Pereda, números 9 al 12, con C.I.F. A 39000013, inscrita en el Registro Mercantil de Cantabria al tomo 838, libro 0, hoja S-1960, folio 208, inscripción 1539ª de fecha 13 de agosto de 2007, está representada por Alejandro Pérez Hernández, mayor de edad, casado, con domicilio a estos efectos en Barcelona, en la calle Paseo de Gracia número 5. Me exhibe su Documento Nacional de Identidad número 47645492L, debidamente facultado



NOTAS MARGINALES

N.º ORDEN DE INSCRIPCIONES

REGISTRO DE MATARÓ 1

FINCA N.º 5806

3-ALELLA

195

4089

059

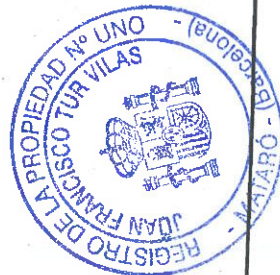
Esta finca queda afectada por cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que eventualmente puedan girar por el impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Mataró a 21 de agosto de 2023.

La finca de este número tiene la Referencia Catastral 1441001DF49148000127, obtenida de la Certificación Catastral descriptiva y gráfica con CSV 98X67MYT804705C. Mataró, a 21 de agosto de 2023.

27ª
NOVACION
DE HIPOTE
A

en virtud de escritura de apoderamiento otorgada ante el Notario de Boadilla del Monte, Don Gonzalo Saucedo 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 Jimón, mayor de edad, soltero, vecino de Barcelona, con domicilio a estos efectos en la calle Travessera de Gracia número 58, 4ºico, con Documento Nacional de Identidad número 476247355, debidamente facultado en virtud de: 1.- otorgada ante Notario de Santander, Don Jose Maria de Prado Diez, el día 15/05/2009 con el número 1013 de protocolo, causante de las inscripciones 1375 en la hoja abierta a nombre de BANCO DE SANTANDER S.A. 2.- Apoderamiento de CENTRO DE ASESORIA HIPOTECARIA, SL, en escritura de Merino, el día 14/06/2016, número 517 de protocolo, causante de la inscripción 643 en la hoja abierta de la escritura que registro 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 BUCARRAL AUTON 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 1650 del diario 263. Autoliquidado el pago del impuesto y archivada la carta de pago. Mataró a cuatro de Octubre del año dos mil veintinueve.

CRU: 08093000639051. URBANA: ENFITECTO A descrita en las anteriores inscripciones. Referencia catastral número 1441001DF49148000127. RANVEX DESARROLLOS, S.L. con C.I.F. número B6606126, 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, SL, constituida por tiempo indefinido en escritura autorizada por el Notario de Barcelona, Don Enrique Beltrán Ruiz, en fecha 24 de enero de 2017/inscripción en el Registro Mercantil de Zaragoza al tomo 42940, folio 68, hoja número 262981, acta representada por D. JUAN ANTONIO SAN ESPANTO CRUZ, mayor de edad, soltero, vecino de Terrassa, Barcelona, con domicilio profesional en la calle Rambla del Pare Alegre, número 81, 4º 3ª, D.N.I. 38062932W, en su calidad de Apoderado, según escritura autorizada por Notario de Barcelona, Don Joan Rubies Mallol, 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 autorizarte estima suficientes, junto con la representación de BANCO SANTANDER, S.A., respectivamente deudora y acreedora del préstamo hipotecario relacionado que motivó la aludida inscripción 26ª han otorgado escritura que luego citare en la que MODIFICAN la aludida inscripción en los siguientes extremos: PRIMERO. MODIFICACIÓN DE INTERESES. El capital dispuesto y no amortizado del préstamo devengará diariamente, 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. No obstante, el último período de interés podrá ser inferior a dicho plazo. Durante este plazo, los intereses también se devengarán diariamente y serán liquidados y pagados al Banco. El último día de cada mes, junto con la cantidad destinada a amortización de capital, si un período de interés concluyera en un día inhábil, se entenderá automáticamente prorrogado hasta el día hábil inmediato posterior, pero el período de interés siguiente se entenderá en cualquier caso concluido el día que, efectivamente, debiera haber finalizado de no haberse producido la circunstancia antes indicada. El tipo de 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 tipo de interés de referencia aplicable a esta operación, consignándose previamente y expresamente que es uno de los tipos de referencia oficiales, susceptible 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 ejemplar 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



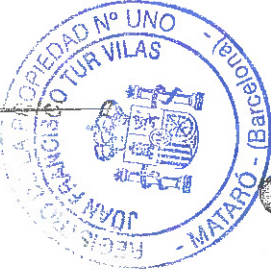
NOTAS MARGINALES

N.º ORDEN DE INSCRIPCIONES

CRU: 08033000639051

FINCA N.º 5806

publicado en dicho Boletín. A efectos de este contrato, se entenderá que existe sucesión del tipo oficial Buribor a un año cuando se publique otro índice o tipo oficial en sustitución del mismo. Si el tipo de interés de referencia, es decir, la Referencia Interbancaria a un año (Buribor a un año) o el tipo oficial que le suceda, dejase 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, su determinación, en tales casos el tipo de interés nominal anual aplicable al capital dispuesto y pendiente de amortizar en cada período de interés afectado por tal circunstancia, se establecerá mediante la adición de un margen constante de 2 puntos al valor que represente el tipo de interés de referencia sustitutivo. El tipo de interés de referencia sustitutivo será el tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años, para adquisición de vivienda libre, u 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, del 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 expresado 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, en tales casos, ambas 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 mientras tanto el último tipo convenido, al cual, no podrá aplicarse a períodos sucesivos dado que es esencia de este préstamo, en beneficio de ambas partes, que su interés venga referido periódicamente al de mercado. Los intereses a favor del BANCO, se devengarán diariamente y serán liquidados y pagados a dicho BANCO el último día de cada mes. Junto con los intereses, en su caso, se pagarán las cantidades destinadas a amortización de capital, cuando así proceda. Tipo de interés mínimo: Si el tipo de interés de referencia alcanzase en algún momento de la vida de la presente operación un valor negativo, 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 margen pactado. De acuerdo con lo precedentemente convenido, la forma en que la parte prestataria podrá conocer el tipo de interés aplicable al efecto en la presente operación de préstamo, en cada período, será mediante el examen de lo pactado al efecto en la presente Cláusula Financiera, unido a la oportuna consulta al Boletín Oficial del Estado pertinente. Caso de que la parte prestataria no aceptara el tipo a aplicar durante el nuevo período de interés, deberá comunicarlo al BANCO antes del comienzo del período de interés de que se trate, entendiéndose en caso contrario que acepta el nuevo tipo de interés. PRIMEROS ETS. Bonificación del tipo de interés. El tipo de interés resultante de sumar el margen pactado al tipo de interés de referencia vigente en cada momento podrá experimentar una reducción, a modo de bonificación, hasta un máximo de 0,50 puntos porcentuales, en función de los productos o servicios que la parte prestataria tenga suscritos o domiciliados con el BANCO en cada momento y que se detallan en la escritura que registre. SEGUNDO. COMPENSACIÓN POR REEMBOLSO ANTICIPADO. 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, sobre el importe amortizado por amortización total, y del 0,8 por amortización parcial anticipada, sobre el importe amortizado 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. TERCERO. TASA ANUAL EQUIVALENTE (TAEE). A efectos informativos, se hace constar que el coste efectivo de la operación equivale a una Tasa Anual Equivalente Variable (TAEE) del 5,72 %. QUINTO. GASTOS. Los gastos inherentes a la escritura que registre serán distribuidos y asumidos por las partes de acuerdo con los criterios establecidos en el art. 14.1.e) de la Ley 5/2019 reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, constando detallados en la misma. SEXTO. 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, 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. 3) Cuando la parte prestataria, caso de ser requerida por el Banco, no justifique la utilización del préstamo para la finalidad indicada en la solicitud. En todo lo demás no modificado queda vigente la escritura de préstamo hipotecario. BANCO SANTANDER, S. A., con domicilio social en Santander, Paseo de Pereda, números 9 al 12, con C.I.F. A 39000013, constituida por tiempo indefinido; fundada el 3 de marzo de 1.856, mediante escritura pública otorgada ante el Escribano de Santander Don José Don Martínez, inscrita en el Registro Mercantil de Cantabria al tomo 838, libro 0,



PROVINCIA	REGISTRO	AYUNTAMIENTO / SECCION	LIBRO	TOMO
BCN	REGISTRO DE MATARÓ 1	3-ALELLA	195	4089
N.º ORDEN DE INSCRIPCIONES		FINCA N.º 5806		
NOTAS MARGINALES		060		

hoja S-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 D.ª ALCIA CASADEMUNT CODINA, mayor de edad, separada, vecina de Barcelona, con domicilio a estos efectos en la calle Travesera de Gracia número 58, ático D.N.I. 46116922G en cuanto al señor PEREZ HERNANDEZ, mediante escritura de apoderamiento otorgada ante el Notario de Boadilla del Monte, Don Gonzalo Sauca Pelanco, 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 5213 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 al notario autorizarte estima 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 Anton el veintinueve de junio del año dos mil veintitrés, 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 veintitrés, 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 veintitrés. Exento del pago del impuesto y archivada la carta de pago. Mataró a veintinueve de agosto del año dos mil veintitrés.



NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE DOMINIO Y CARGAS

PARA: IL.LM.AJUNTAMENT ALELLA
NIF solicitante: P0800300F

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MATARÓ 1
C/Santa Teresa 19-21 3º 08302.- Mataró
Tlfno.- 93 7962400 Fax.- 93 7964161
mataro1@registrodelapropiedad-org

Fecha de Despacho: 30/10/2025 11:29:00

CRU: 08093000650018 (Código Registral Único).

FINCA DE ALELLA N°: 6794
Tomo: 3732 Libro: 163 Folio: 202 Inscripción: 1
(El tomo y folio también se indican en la última carga)

REFERENCIA CATASTRAL:NO CONSTA

URBANA: PORCIO de terreny que forma part de la reparcel·lació voluntaria de l'àmbit discontinu de Can Calderó, Can Serra i Canonge 52 d'Alella, que te una qualificació urbanística de Sistema local xarxa viària aparcament, abasta una superfície de dos mil tres-cents trenta dos metres cinquanta decímetres quadrats.

RESUMEN DE TITULARES

AJUNTAMENT D'ALELLA P0800300F
100,000000%(TOTALIDAD) en pleno dominio por título de **adjudicacion.**
(Tipo-n°insc., PuebloNot., Notario, Fecha documento:)

adjudicacio-1ª, Barcelona, A.
Sexto, 23052007

RESUMEN DE CARGAS

NO hay cargas registradas

Documentos relativos a la finca **presentados y pendientes de despacho**, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

ADVERTENCIA:

En el supuesto de que la finca esté gravada con alguna anotación preventiva de embargo y exista nota al margen de la misma haciendo constar la expedición de certificación de cargas para el procedimiento de ejecución (art. 656 LEC), de conformidad con el criterio sostenido por la STS 237/2021, de 4 de Mayo, del Pleno de la Sala Primera, *la anotación preventiva de embargo ha de entenderse prorrogada por un plazo de 4 años más a contar desde el día de la fecha de la nota marginal de expedición de certificación.*

ADVERTENCIAS:

1.- Esta información registral tiene solo efectos hasta el cierre del Diario del

día hábil anterior al de su fecha de expedición.

2.- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (Art. 225 L.H.)

3.- Queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (Instrucción de la D.G.R.N.; B.O.E. 27/02/1998).

4.- LA INFORMACIÓN CONTINUADA SERÁ MANTENIDA CONFORME AL N° 5 DEL ARTÍCULO 354a DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO.

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.

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.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

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.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

FECHA DE EXPEDICIÓN DEL INFORME: 30/10/2025 11:29:00

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE DOMINIO Y CARGAS

PARA: IL.LM.AJUNTAMENT ALELLA
NIF solicitante: P0800300F

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MATARÓ 1
C/Santa Teresa 19-21 3º 08302.- Mataró
Tlfno.- 93 7962400 Fax.- 93 7964161
mataro1@registrodelapropiedad-org

Fecha de Despacho: 30/10/2025 11:29:00

CRU: 08093000650001 (Código Registral Único).

FINCA DE ALELLA Nº: 6793
Tomo: 3732 Libro: 163 Folio: 201 Inscripción: 1
(El tomo y folio también se indican en la última carga)

REFERENCIA CATASTRAL:NO CONSTA

URBANA: Porció de terreny que forma part de la reparcel·lació voluntaria de l'ambit discontinu de Can Calderó, Can Serra i Canonge 52 d'Alella, qualificat urbaníticament com a sistema local d'espais lliures, de mil sis-cents quaranta i quatre metres cinquanta i quatre decimetres quadrats.

RESUMEN DE TITULARES

AJUNTAMENT D'ALELLA P0800300F
100,000000%(TOTALIDAD) en pleno dominio por título de **adjudicacion.**
(Tipo-nºinsc.,PuebloNot.,Notario,Fecha documento:)

adjudicacio-1ª,Barcelona,A.
Sexto,23052007

RESUMEN DE CARGAS

NO hay cargas registradas

Documentos relativos a la finca **presentados y pendientes de despacho**, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

ADVERTENCIA:

En el supuesto de que la finca esté gravada con alguna anotación preventiva de embargo y exista nota al margen de la misma haciendo constar la expedición de certificación de cargas para el procedimiento de ejecución (art. 656 LEC), de conformidad con el criterio sostenido por la STS 237/2021, de 4 de Mayo, del Pleno de la Sala Primera, *la anotación preventiva de embargo ha de entenderse prorrogada por un plazo de 4 años más a contar desde el día de la fecha de la nota marginal de expedición de certificación.*

ADVERTENCIAS:

1.- Esta información registral tiene solo efectos hasta el cierre del Diario del día hábil anterior al de su fecha de expedición.

2.- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (Art. 225 L.H.)

3.- Queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (Instrucción de la D.G.R.N.; B.O.E. 27/02/1998).

4.- LA INFORMACIÓN CONTINUADA SERÁ MANTENIDA CONFORME AL N° 5 DEL ARTÍCULO 354a DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO.

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.

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.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

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.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

FECHA DE EXPEDICIÓN DEL INFORME: 30/10/2025 11:29:00



AJUNTAMENT D'ÀLELLA

MPOUM La Vinícola

DOCUMENT PER A L'APROVACIÓ INICIAL (octubre 2025)

Ref.: 080039_MPOUM_VINICOLA_2025

