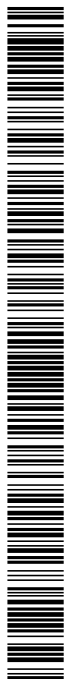


DOCUMENT PROJECT_URB	ÒRGAN URBANISME	REFERÈNCIA 2019/000003/2253
Codi Segur de Verificació: 7d72fb60-0bca-4177-9dde-a980ac0cb007 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01010014_2019_4394413 Data d'impressió: 10/09/2019 13:29:41 Pàgina 1 de 41		SIGNATURES 1.- CPISR-1 C Joan Mas Urgell - DNI 40876647N, 09/07/2019 08:46 2.- CPISR-1 C Joan Mas Urgell - DNI 40876647N, 09/07/2019 08:47

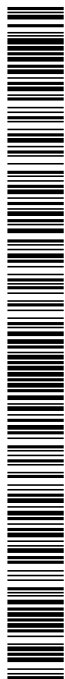


ALELLA

Dos modificacions puntuals del POUM, psg Antoni Borrell 30 i article 238.7 normativa

Aprovació inicial – Juliol 2019

DOCUMENT PROJECT_URB	ÒRGAN URBANISME	REFERÈNCIA 2019/000003/2253
Codi Segur de Verificació: 7d72fb60-0bca-4177-9dde-a980ac0cb007 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01010014_2019_4394413 Data d'impressió: 10/09/2019 13:29:41 Pàgina 2 de 41		
SIGNATURES 1.- CPISR-1 C Joan Mas Urgell - DNI 40876647N, 09/07/2019 08:46 2.- CPISR-1 C Joan Mas Urgell - DNI 40876647N, 09/07/2019 08:47		



L ANTECEDENTS GENERALS

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Alella, en endavant POUM, és el planejament general vigent a Alella arran de la revisió del Pla general d'ordenació de 1987, en endavant PGO.

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal fou aprovat definitivament el 16 de juliol de 2014 per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona i publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 6764 el dia 4 de desembre de 2014.

Durant els més de 4 anys de vigència del Pla s'ha constatat la necessitat d'esmenar errades derivades de la transcripció del planejament anterior, o bé, regulacions que necessiten ser revisades perquè són contradictòries o equivocades.

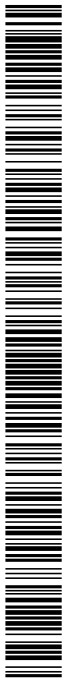
El present document de modificacions puntuals del POUM incorpora dos modificacions puntuals independents. Cadascuna de les modificacions s'estructuren i presenten per separat i es caracteritzen perquè han estat notificades a instància dels interessats afectats.

Les dos modificacions puntuals són:

I.- Modificació puntual del solar del passeig Antoni Borrell, 30.

II.- Modificació de l'article 238.7 de la normativa del POUM

DOCUMENT PROJECT_URB	ÒRGAN URBANISME	REFERÈNCIA 2019/000003/2253
Codi Segur de Verificació: 7d72fb60-0bca-4177-9dde-a980ac0cb007 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01010014_2019_4394413 Data d'impressió: 10/09/2019 13:29:41 Pàgina 3 de 41		SIGNATURES 1.- CPISR-1 C Joan Mas Urgell - DNI 40876647N, 09/07/2019 08:46 2.- CPISR-1 C Joan Mas Urgell - DNI 40876647N, 09/07/2019 08:47



AJUNTAMENT D'ALELLA
Este documento es una copia simple del documento electrónico original.

I.- MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PSG ANTONI BORRELL, 30.

2 modificacions puntuals del POUM
A. Borrell 30 i Art. 238.7 NNUU.

Ajuntament d'Alella
Aprovació inicial – Juliol 2019



I.- MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PASSEIG ANTONI BORRELL, 30.

1.1. Objecte

L'objecte és esmenar una errada originada al no delimitar l'àrea d'implantació de l'aprofitament de la parcel·la del passeig Antoni Borrell 30, atès que al Pla d'Ordenació Urbanística Municipal vigent, aprovat l'any 2014, en endavant POUM, es va descuidar delimitar-hi l'àrea d'implantació de l'aprofitament i la regulació normativa d'aquesta parcel·la pendent d'edificar, l'única que està en aquesta situació i que pertany a l'històric Pla Parcial d'Ordenació "El Solell".

1.2. Modificació

La modificació puntual del POUM comporta modificar els plànols P5.5 i P7.5 per tal de delimitar l'àrea d'implantació dels aprofitaments de la parcel·la del passeig Antoni Borrell 30 en base a l'ordenació de la qualificació "Ordenació volumetria específica" determinada pel Pla Parcial d'Ordenació "El Solell".

Així mateix, s'incorpora la modificació de l'article 223.2 de la normativa del POUM, "Volumetria definida per Pla anterior al PGO", clau 11b2 "Solell", per tal de regular les condicions d'implantació de les edificacions de la parcel·la del passeig d'Antoni Borrell 30, en aplicació dels paràmetres reguladors del Pla Parcial d'Ordenació "El Solell".

1.3. Justificació

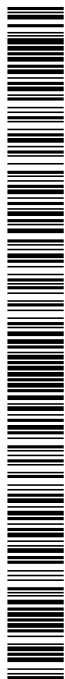
La finca objecte de la modificació està qualificada pel POUM de "Volumetria definida per Pla anterior al PGO", clau 11b2, però no té delimitat el gàlib d'ocupació que li hi atribueix el dret a aprofitament segons la regulació de l'article 223.2 del POUM.

La parcel·la va ser delimitada en base al Pla Parcial d'Ordenació "El Solell", aprovat definitivament per la Comissió Provincial d'Urbanisme el 21 de juny de 1979. Posteriorment, el Pla general d'ordenació urbanística aprovat definitivament l'any 1987 va mantenir l'ordenació fins a la revisió del POUM.

El POUM vigent no va establir a la parcel·la del carrer Antoni Borrell, 30 l'ordenació volumètrica del pla parcial, fet que si que es va produir a la resta de parcel·les que formen part de l'ordenació de les cases existents a "El Solell", l'error es va originar perquè és una parcel·la pendent d'edificar.

Per tant, manca definir l'aprofitament de la parcel·la que es regula delimitant el gàlib d'ocupació de la parcel·la i el nombre de plantes admeses tal i com es regula a la resta de finques de l'antic pla parcial "El Solell". També s'incorpora la modificació a l'article 237.7 de la normativa, tot, d'acord amb els paràmetres urbanístics del Pla parcial històric aprovat, ara regulats a la qualificació 11b2.

DOCUMENT PROJECT_URB	ÒRGAN URBANISME	REFERÈNCIA 2019/000003/2253
Codi Segur de Verificació: 7d72fb60-0bca-4177-9dde-a980ac0cb007 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01010014_2019_4394413 Data d'impressió: 10/09/2019 13:29:41 Pàgina 5 de 41		
SIGNATURES 1.- CPISR-1 C Joan Mas Urgell - DNI 40876647N, 09/07/2019 08:46 2.- CPISR-1 C Joan Mas Urgell - DNI 40876647N, 09/07/2019 08:47		



La parcel·la del passeig Antoni Borrell 30, segons el topogràfic aportat, té una superfície de 609,60 m², en lloc dels 595 m² que estableix la fitxa del cadastre, per tant, és edificable a raó dels paràmetres urbanístics del Pla parcial, a més, és una parcel·la anterior a l'aprovació del PGO de 1987.

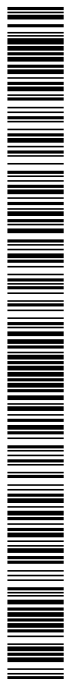
Per tant, la modificació estableix modificar i delimitar el gàlib màxim d'implantació de la parcel·la als plànols P5.5 i P7.5 i estableix la regulació de la qualificació 11b2 tot modificant el contingut normatiu de l'article 232.2 de la normativa del POUM.

1.4. Marc legal i normatiu

- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme. En endavant RLUC.
- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei urbanisme. En endavant TRLUC
- Llei 3/2012, de modificació del text refós de la llei d'urbanisme, aprovat pel decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost. En endavant MTRLUC.

L'article 85 del TRLUC regula la tramitació dels plans d'ordenació urbanística municipal a que s'haurà de sotmetre la tramitació del present expedient, atès que en el cas de modificació de planejament es d'aplicació l'article 96 del TRLUC, el qual, remet a l'article 85.

El planejament urbanístic municipal vigent relacionat amb la Modificació del POUM és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal aprovat definitivament el 16 de juliol de 2014 per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona i publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 6764 el dia 4 de desembre de 2014.



2.1. Planejament vigent POUM 2014.

La regulació vigent de l'article 223 de la qualificació 11b2 "Volumetria definida per Pla anterior al PGO" corresponent a la urbanització del sector conegut del Solell és la següent segons el POUM.

Article 223.2. 11b Volumetria definida per Pla anterior al PGO

Solell	11 b2	Passeig Marià Estrada Torrent Vallbona Passeig Antoni Borrell Carrer Doctor Mas de Xaxars
--------	-------	--

2.2. Planejament modificat POUM 2019

D'acord amb l'exposat a l'apartat de justificació de la memòria, la nova regulació proposada per l'article 223 de la qualificació 11b2 "Volumetria definida per Pla anterior al PGO" corresponent a la urbanització del sector conegut del Solell consisteix en mantenir la mateixa qualificació i regulació de tot el sector edificat i establir els paràmetres de l'antic Pla parcial a la parcel·la pendent d'edificar objecte de la modificació.

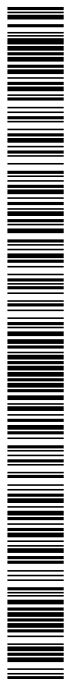
Els paràmetres del solar del passeig Antoni Borrell, 30 són els següents:

Regulació solar passeig Antoni Borrell, 30

Qualificació 11b2

Ordenació:	Aïllada o agrupada
Parcel·la mínima:	600 m ²
Façana mínima:	15m
Volum edificable:	2,40 m3/m2
Ocupació màxima:	30%
Alçada màxima:	7,50 m
Separació veïns:	6 m carrer 3 m altres llindars
Const. auxiliars:	Computen a efectes del volum edificable
Espai lliure:	Tot l'espai no ocupat per l'edificació principal

Seran d'aplicació els paràmetres de la qualificació ciutat jardí clau 13 per a tots aquells paràmetres no detallats a la qualificació 11b2.



3. NORMATIVA URBANÍSTICA MODIFICADA

Article 223.2. 11b Volumetria definida per Pla anterior al PGO

Solell 11 b2 Passeig Marià Estrada
 Torrent Vallbona
 Passeig Antoni Borrell
 Carrer Doctor Mas de Xaxars

Regulació solar passeig Antoni Borrell, 30

Qualificació 11b2

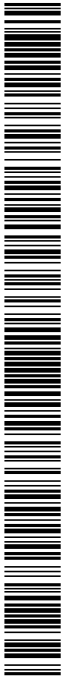
Ordenació:	Aïllada
Parcel.lamínima:	600 m ²
Façana mínima:	15m
Volum edificable:	2,40 m3/m2
Ocupació màxima:	30%
Alçada màxima:	7,50 m
Separació veïns:	6 m carrer 3 m altres lindars
Const. auxiliars:	Computen a efectes del volum edificable
Espai lliure:	Tot l'espai no ocupat per l'edificació principal

Seran d'aplicació els paràmetres de la qualificació ciutat jardí clau 13 per a tots aquells paràmetres no detallats a la qualificació 11b2.

Document signat digitalment CPISR-1 C Digitally signed by
 Joan Mas CPISR-1 C Joan
 Urgell - DNI Mas Urgell - DNI
 40876647N 40876647N
 40876647N Date: 2019.07.09
 08:46:39 +02'00'

Coordinador Arquitecte Planejament i Obres

DOCUMENT PROJECT_URB	ÒRGAN URBANISME	REFERÈNCIA 2019/000003/2253
Codi Segur de Verificació: 7d72fb60-0bca-4177-9dde-a980ac0cb007 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01010014_2019_4394413 Data d'impressió: 10/09/2019 13:29:41 Pàgina 8 de 41	SIGNATURES 1.- CPISR-1 C Joan Mas Urgell - DNI 40876647N, 09/07/2019 08:46 2.- CPISR-1 C Joan Mas Urgell - DNI 40876647N, 09/07/2019 08:47	



AJUNTAMENT D'ALELLA
Este documento es una copia simple del documento electrónico original.

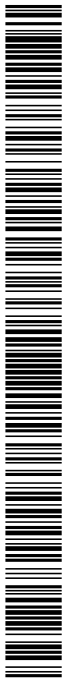
1. PLÀNOLS

2 modificacions puntuals del POUM
A. Borrell 30 i Art. 238.7 NNUU.

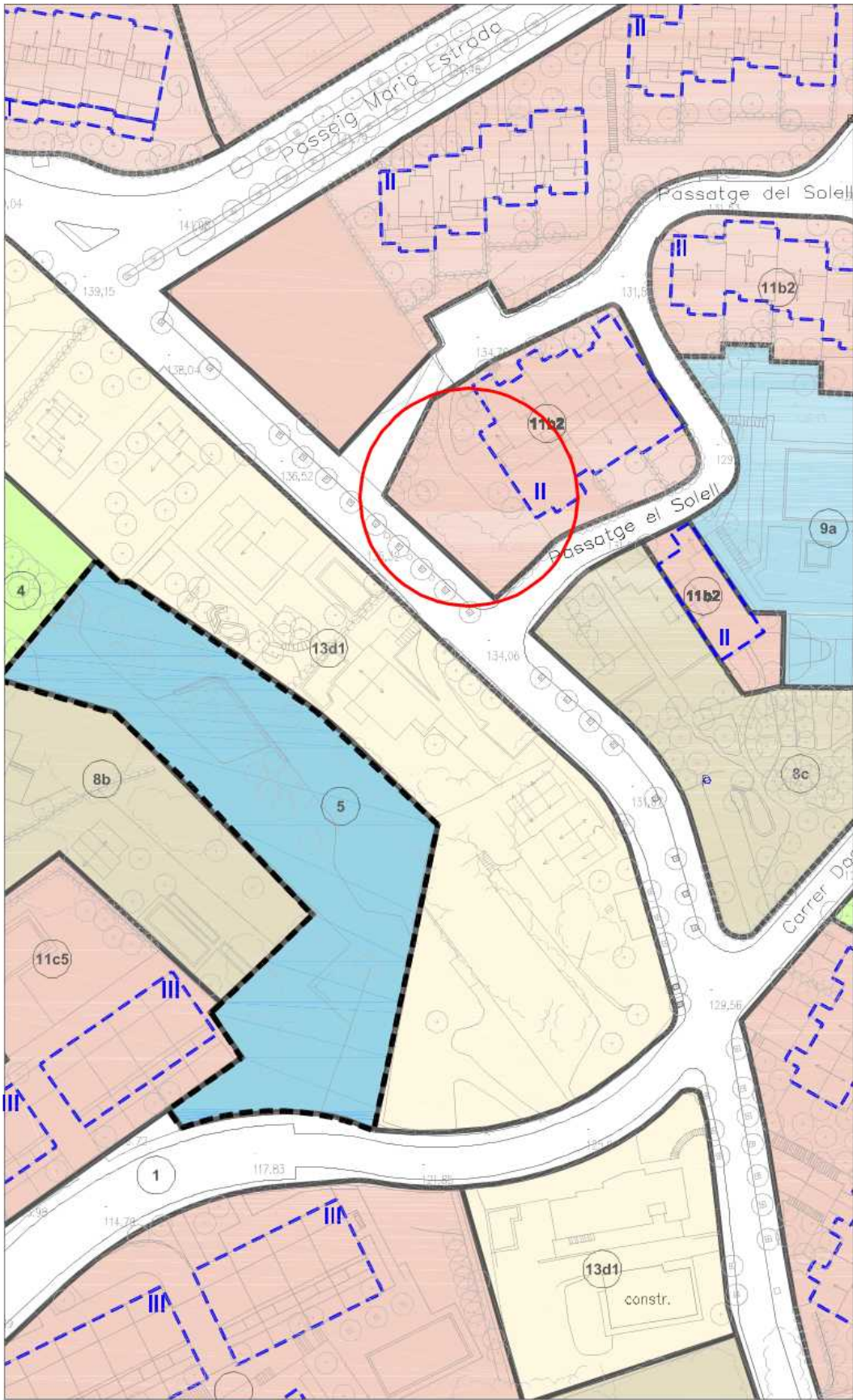
Ajuntament d'Alella
Aprovació inicial – Juliol 2019

Codi Segur de Verificació: 7d72fb60-0bca-4177-9dde-a980ac0cb007
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2019_4394413
Data d'impressió: 10/09/2019 13:29:41
Pàgina 9 de 41

SIGNATURES
1.- CPISR-1 C Joan Mas Urgell - DNI 40876647N, 09/07/2019 08:46
2.- CPISR-1 C Joan Mas Urgell - DNI 40876647N, 09/07/2019 08:47



AJUNTAMENT D'ALELLA
Este documento es una copia simple del documento electrónico original.



Àrea modificada

LLEGGENDA

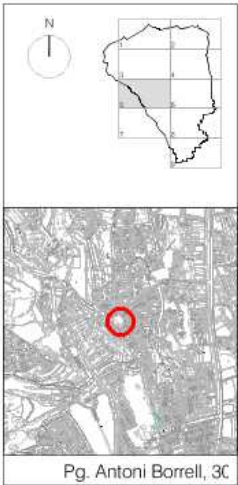
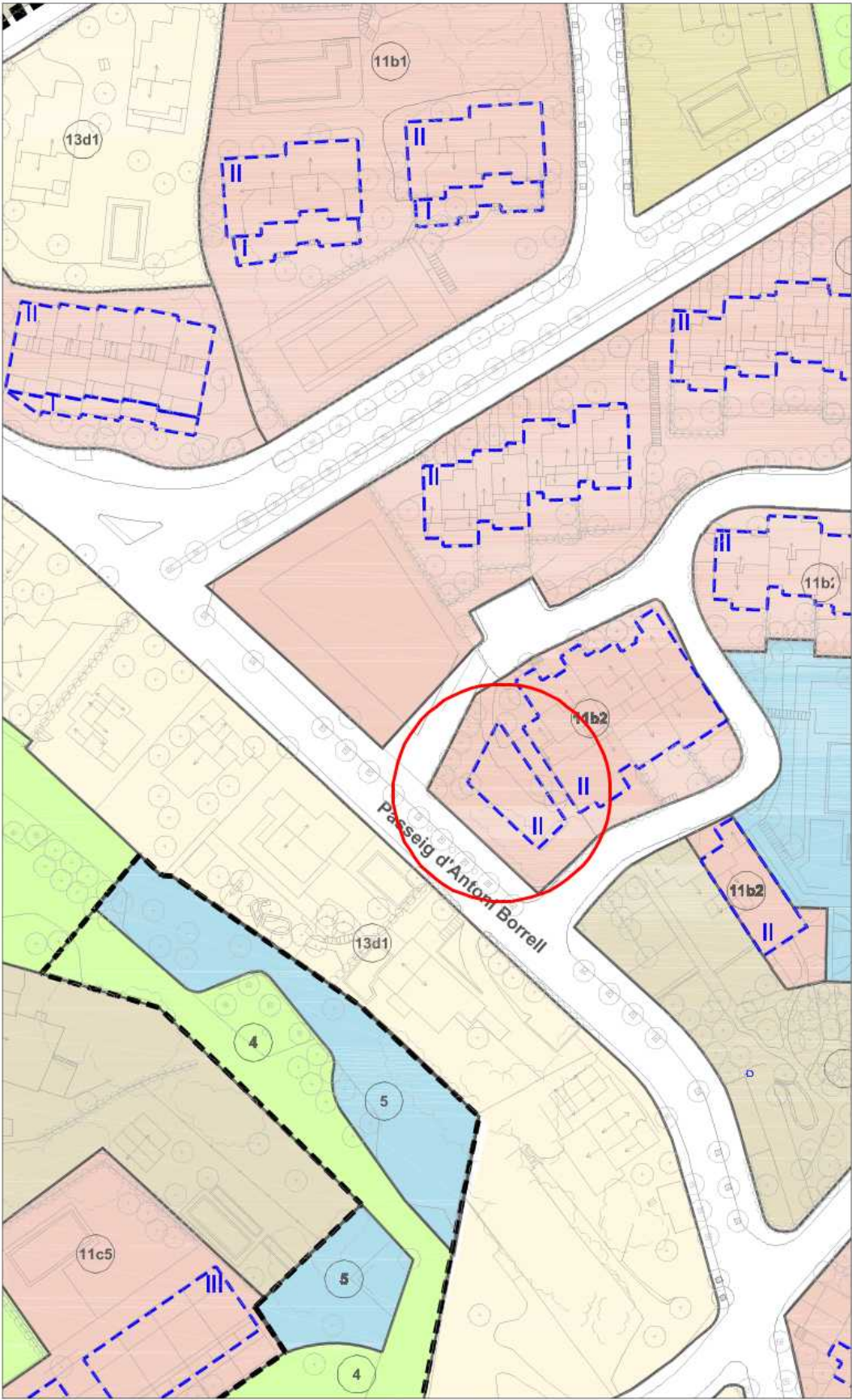
P5.5
P7.5

PLÀNOLS MODIFICATS

POUM PLÀ D' ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL	APROVACIÓ INICIAL		Num. Modificació
	PLANEJAMENT VIGENT	Data : Abril 2019	DIN-A4: 1/1000



AJUNTAMENT D'ALELLA
Este documento es una copia simple del documento electrónico original.

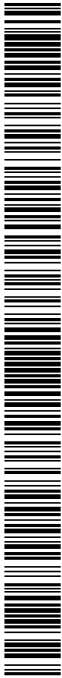


Pg. Antoni Borrell, 3C

LLEGGENDA
PLÀNOLS MODIFICATS
P5.5
P7.5

POUM PLÀ D' ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL		APROVACIÓ INICIAL		Num. Modificació
PLANEJAMENT MODIFICAT		Data : Abril 2019	DIN-A4: 1/1000	

DOCUMENT PROJECT_URB	ÒRGAN URBANISME	REFERÈNCIA 2019/000003/2253
Codi Segur de Verificació: 7d72fb60-0bca-4177-9dde-a980ac0cb007 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01010014_2019_4394413 Data d'impressió: 10/09/2019 13:29:41 Pàgina 11 de 41		SIGNATURES 1.- CPISR-1 C Joan Mas Urgell - DNI 40876647N, 09/07/2019 08:46 2.- CPISR-1 C Joan Mas Urgell - DNI 40876647N, 09/07/2019 08:47



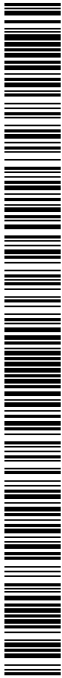
AJUNTAMENT D'ALELLA
Este documento es una copia simple del documento electrónico original.

2. ANNEXOS

2 modificacions puntuals del POUM
A. Borrell 30 i Art. 238.7 NNUU.

Ajuntament d'Alella
Aprovació inicial – Juliol 2019

DOCUMENT PROJECT_URB	ÒRGAN URBANISME	REFERÈNCIA 2019/000003/2253
Codi Segur de Verificació: 7d72fb60-0bca-4177-9dde-a980ac0cb007 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01010014_2019_4394413 Data d'impressió: 10/09/2019 13:29:41 Pàgina 12 de 41		SIGNATURES 1.- CPISR-1 C Joan Mas Urgell - DNI 40876647N, 09/07/2019 08:46 2.- CPISR-1 C Joan Mas Urgell - DNI 40876647N, 09/07/2019 08:47



AJUNTAMENT D'ALELLA
Este documento es una copia simple del documento electrónico original.

Instància modificació POUM - ANNEX 1

2 modificacions puntuals del POUM
A. Borrell 30 i Art. 238.7 NNUU.

Ajuntament d'Alella
Aprovació inicial – Juliol 2019

 AJUNTAMENT D'ALELLA
Oficina: REGISTRE GENERAL
AJUNTAMENT
Data: 29/12/2015 14:34:00
Registre: 2015 / 5777
Registre General d'Entrada



IL·LM SR.

ÀNGELS GIL-VERNET i HUGUET, advocat, amb D.N.I. núm. 37.637.724-H, actuant en nom i representació com a mandatària verbal de la Sra. AURORA FREIXAS i ZENDRERA amb DNI 46.319.615-F, i designant a efectes de notificacions el meu despatx professional situat a l'Avinguda Diagonal, número 407, 2on 2a de Barcelona (08008), amb número de telèfon 93.200.33.71, i número de fax 93.200.48.45, i c./e: a.gilvernet@advass.com,

EXPOSO:

1. Que la meua representada és propietària de la finca situada al carrer Antoni Borrell núm. 30 d'Alella amb la referència cadastral 1046028DF4914N-0001/FB.

S'adjunta fitxa gràfica i descriptiva cadastral de la finca com a **DOCUMENT NÚM. 1.**

L'esmentada parcel·la té una superfície cadastral de 600 m², amb una façana a vial superior a 15 metres, actualment lliure d'edificacions.

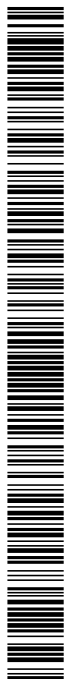
Consta inscrita en el Registre de la Propietat núm. 1 de Mataró amb el núm. de Finca 3102, en el Tom 2591, Llibre 84 d'Alella, Foli 63. Té una superfície registral de 632,06 m²

2. Que l'esmentada parcel·la prové del Pla Parcial d'Ordenació "El Solell" d'Alella, qualificada amb la clau "A. Zona ciutat-jardí semi intensiva".

D'acord amb les ordenances particulars de l'esmentat Pla Parcial, la Zona "A" es correspon a edificació aïllada d'habitatges unifamiliars aïllats, amb els paràmetres següents:

- Parcel·la mínima: 600 m².
- Façana mínima: 15 m.





- Ocupació màxima per l'edificació: 30% de la superfície de la parcel·la, modulant aquest percentatge segons el pendent de les parcel·les.
- Separacions mínimes de les edificacions respecte als límits de parcel·la: 6 metres a vial i 3 metres en la resta de l'indors.
- Alçada màxima de l'edificació: 7,50 m.
- S'admeten edificacions auxiliars amb una ocupació màxima del 5% de la parcel·la i amb una alçada màxima de 4 m.
- Volum edificable màxim total —(incloses les edificacions auxiliars)—: 2,40 m³/m²

S'adjunta còpia de les Ordenances del Pla Parcial d'Ordenació "El Solell" relatives a la regulació de les Zones "A" i "C", com a DOCUMENT NÚM. 2

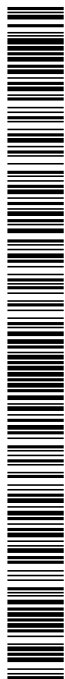
3. Que el Pla General d'Ordenació Urbana del municipi d'Alella, aprovat definitivament al maig de 1987, va qualificar la parcel·la de constant referència amb la clau "11A", equiparant aquesta qualificació a la Zona "A" del Pla Parcial "El Solell" i incorporant les Ordenances de l'esmentat Pla Parcial com a "Annexes", mantenint així el PGOU d'Alella de 1987 per la Clau "11A", els mateixos paràmetres de la Clau "A" que determinava l'esmentat Pla Parcial, descrits en el punt anterior.

Així doncs, la parcel·la del carrer Antoni Borrell, núm. 30, propietat de la meua representada, tenia la consideració d'edificable amb la qualificació "11A", subjecte als paràmetres de la clau "A" del Pla Parcial "El Solell", relacionats en el punt 2 d'aquest escrit.

4. El nou Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) d'Alella, aprovat definitivament el 16 de juliol de 2014 i actualment vigent, classifica l'esmentada parcel·la de sòl urbà consolidat i la qualifica amb la clau "11b2. Volumetria definida per Pla anterior al PGOU", la qual ve definida i regulada als articles 222, 224 i 225 de les seves Normes Urbanístiques.

Així, l'article 222 de dites Normes Urbanístiques estableix que:

"Art. 222. La regulació general i particular de l'ordenació a les subclaus amb edificacions consolidades anteriors al POUM la determinen els planejaments i les llicències d'edificació aprovades anteriorment, les quals, van establir la seva implantació i el POUM les incorpora com a pròpies."



D'acord amb aquest precepte, la finca propietat de la meua representada ha d'estar subjecte a les mateixes determinacions paramètriques que li atorga el Pla Parcial "El Solell", i que incorporava el PGOU (1987), relacionades a l'apartat 2, d'aquest escrit. En aquest cas però, no podem oblidar que la finca de constant referència, en no estar edificada ni disposar de cap llicència d'edificació, els únics paràmetres que li poden ser d'aplicació són els del planejament anterior abans esmentat.

En canvi, tal i com es comprovarà a continuació, el POUM actualment vigent no ha concretat les condicions d'edificació en el cas d'aquesta parcel·la.

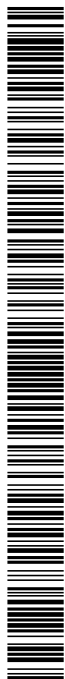
En efecte, l'article 225 estableix el següent:

"Art. 225. Condicions d'edificació

- 1. Separació a carrer: l'existent, d'acord amb els gàlils regulats als plànols de qualificació P5.*
- 2. Alçada reguladora: l'existent, referida a la parcel·la.*
- 3. Nombre de plantes: l'existent, referida a la parcel·la.*
- 4. Edificabilitat neta: d'acord amb la regulació respectiva de cada subclau i la resultant d'aplicar el gàlib d'ocupació i el nombre màxim de plantes admès.*
- 5. Ocupació màxima: l'existent, d'acord amb els gàlils regulats als plànols de qualificació P5 per a cada subclau.*
- 6. Núm. màxim d'habitatges (El Solell): 9 ut. Unifamiliars.*
- 7. Sòl de parcel·la lliure d'edificació: l'existent, d'acord amb els gàlils regulats als plànols de qualificació P5, per a cada subclau.*
- 8. Separacions mínimes a límits de parcel·la: l'existent, d'acord amb els gàlils regulats als plànols de qualificació P5."*

Es a dir, l'article 225 de les NNUU del POUM vigent, en establir les condicions d'edificació per les parcel·les amb la Clau "11b2", es remet :

- En el cas de la separació a carrer, a l'edificabilitat neta, a l'ocupació màxima, al sòl de parcel·la lliure d'edificació i a les separacions mínimes a límits de parcel·la, als gàlils regulats als Plànols de Qualificació P5.
- En el cas de l'alçada reguladora i el nombre de plantes, a les existents referides a la parcel·la.



Doncs bé, en el cas de la parcel·la del carrer Borrell núm. 30, propietat de la meua representada, els Plànols de Qualificació P5 no grafien cap dels gàlibs als que fa referència l'article 225 abans transcrit, i pel que fa a l'alçada reguladora i el nombre de plantes, en no existir cap edificació en la parcel·la de referència, no queden específicament determinats.

Així doncs, la parcel·la de constant referència, tot i estar qualificada de "11b2", i tenir la consideració d'edificable, no té definides les condicions d'edificació en els Plànols de Qualificació P5 conforme a les determinacions de l'article 225.

A la vista d'aquestes disfuncions entenem que, d'acord amb la definició i el règim urbanístic que l'article 222 atorga a les parcel·les qualificades de "11b2", els Plànols de Qualificació P5 del POUM han de recollir i dibuixar els gàlibs que a aquesta parcel·la li corresponen d'acord amb els paràmetres edificatoris provinents del Pla Parcial d'Ordenació "El Solell" per a la Zona "A", recollits en la seva totalitat en el PGOU d'Alella per la Zona "11A", descrits a l'apartat 2 d'aquest escrit, i que el POUM actualment vigent determina clarament que "les incorpora com a pròpies" —(vegis article 222)—.

Cal destacar que la parcel·la de constant referència, a més de complir amb la parcel·la mínima establerta per aquesta zona —(600 metres)—, compleix també amb el que estableix l'article 224 de les NNUU del POUM vigent, ja que es tracta d'una finca registral independent, que respon a les condicions de parcel·lació requerides a l'esmentat precepte.

5. A la vista d'aquesta constatació, es raonable i coherent considerar que en la regulació de la parcel·la del carrer Borrell núm. 30, s'ha produït un oblit en no incorporar i concretar els gàlibs corresponents a les condicions d'edificació de dita parcel·la en els Plànols de Qualificació P5, respectant les condicions d'edificació corresponents a la Zona "11A" del PGOU —(Zona "A" del Pla Parcial "El Solell")—.

En conseqüència, cal que en els Plànols de Qualificació P5, es grafin els gàlibs que resulten de la transcripció dels paràmetres establerts pel Pla Parcial "El Solell" per la Zona "A" i que s'han transcrit en el punt 2 d'aquest escrit, que resulten d'aplicació a la parcel·la de referència.

Així mateix, i en consonància amb la rectificació d'aquest error, caldrà també rectificar l'apartat 6) del repetit article 225 de les NNUU del POUM, per tal d'adequar el nombre d'unitats unifamiliars a la densitat d'habitatges resultant.

Per tot l'exposat,

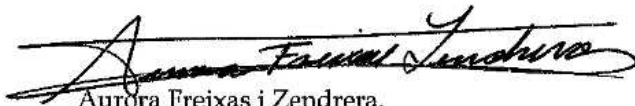
SOL·LICITO A V.L.:

Que tingueu per presentat aquest escrit i per formulades les manifestacions que s'hi expressen i, en virtut del seu contingut considereu la **modificació dels Plànols de Qualificació P5, incorporant els gàlibs a que fa referència l'article 225 de les Normes Urbanístiques del POUM a la parcel·la núm. 30 del carrer Borrell, conforme als paràmetres definits per a la Zona "A" del Pla Parcial "El Solell" descrits a l'apartat 2 d'aquest escrit, així com rectifiquen l'apartat 6 de l'article 225 de les Normes Urbanístiques del POUM actualment vigent, adequant aquest nombre a la densitat d'habitatges resultant; adequant aquest nombre a la densitat d'habitatges resultants; i procediu, previs els tràmits pertinents, a la formulació i tramitació de la Modificació del POUM actualment vigent en aquest sentit, a la major brevetat possible, per tal de minimitzar els perjudicis ocasionats a la titular de la parcel·la afectada per dita disfunció en la seva regulació, el que l'impedeix sol·licitar cap llicència d'edificació, en no venir concretades les condicions d'edificació que li atorga l'article 225 en els Plànols de Qualificació P5, tal com dit precepte estableix.**

Alella, 21 de desembre de 2015.



Angels Gil-Vernet i Huguet.
Advocat.



Aurora Freixas i Zendrera.

IL·LM. ALCALDE-PRESIDENT DE L'AJUNTAMENT D'ALELLA
Plaça de l'Ajuntament, 1 - 08328 Alella (Barcelona)



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA Municipio de ALELLA Provincia de BARCELONA

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/500



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.

Miércoles, 16 de Diciembre de 2015

440.900 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89

----- Límite de Manzana

----- Límite de Parcela

----- Límite de Construcciones

----- Mobiliario y aceras

----- Límite zona verde

----- Hidrografía



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

1046028DF4914N0001FB

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

PJ SOLELL Suelo

08328 ALELLA [BARCELONA]

USO LOCAL PRINCIPAL

Suelo sin edif.

AÑO CONSTRUCCIÓN

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)

--

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN

PJ SOLELL

ALELLA [BARCELONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)

0

SUPERFICIE SUELO (m²)

600

TIPO DE FINCA

Suelo sin edificar

DOCUMENT NÚM. 1

DOCUMENT NÚM. 2

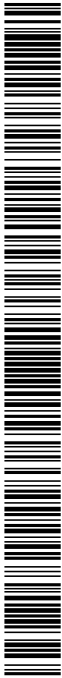
PLAN PARCIAL DE ORDENACION "EL SOLELL"

TERMINO MUNICIPAL DE ALELLA

ORDENANZAS



Junio 1978



INDICE

- 1 - ORDENANZAS GENERALES.
- 2 - ORDENANZAS PARTICULARES.
- 2.0 CIUDAD JARDIN SEMI INTENSIVA. ZONAS A y C
- 2.1.CIUDAD JARDIN SEMI INTENSIVA. ZONA B
- 2.2 ZONA DE EQUIPAMIENTOS PUBLICOS.
- 2.3 ZONA VERDE PUBLICO.



ORDENANZAS

1.- ORDENANZAS GENERALES

Artículo 1º

Las alineaciones exteriores y rasantes a que han de sujetarse construcciones son las definidas en el presente Plan Parcial de Ordenación y que vienen señaladas en los planos adjuntos.

Cabe considerar, a los efectos de estas Ordenanzas, la línea oficial de calle, a la que deben ajustarse las vallas de cerramiento de solares y la línea de edificación, que señala el límite partir del cual podrán levantarse los edificios, los cuales pueden o no coincidir en ciertos casos.

Artículo 2º

Toda construcción de nueva planta deberá ajustarse a las alineaciones y rasantes oficiales de la calle de su emplazamiento. Exceptuando de ambas obligaciones las cercas provisionales.

En las construcciones que, por razón de la zona de edificación radiquen, deban o puedan separarse de las alineaciones oficiales las cercas definitivas de sus solares se sujetarán a estas y a rasantes que rijan.

En la construcción de vados no se alterará la rasante oficial la línea marcada por la intersección de fachada y acera.

Artículo 3º

La altura de los edificios será establecida por cada zona en las Ordenanzas del presente Plan Parcial.

Artículo 4º

Las alturas reguladoras máximas se contarán en las condiciones que se establezcan en las Normas Particulares.



Artículo 5º

Sobre la altura reguladora podrán elevarse tan solo:

- 1º- Las pendientes de azotea o de cualquier género de cubierta
- 2º- Los tubos de chimenea que se elevarán un mínimo de 1 m, so
la cubierta exterior del edificio.
- 3º- Las cajas de escaleras de acceso a la azotea.
- 4º- Las barandillas de los terrados existentes.

Artículo 6º

Podrán establecerse chimeneas de ventilación o patinejos para ventilar exclusivamente los cuartos de baño, retretes, lavader y despensas. Dichos patinejos tendrán forma y dimensiones tale que puedan ser registrables y sus parcelas se estucarán interi mente en caliente en toda su altura, o se revestirán de materi cerámico vidriado o de otro modo que reunan análogas condic ion La superficie mínima de estos patinejos será de 1m2.

Artículo 7º

Toda vivienda se compondrá como mínimo de cocina-comedor, un d ñtorio de dos camas, un aseo compuesto de ducha, lavabo e inc dono y un lavadero.

Las condiciones de distribución, aislamiento, superficie, volu ventilación etc... de sus dependencias se ajustarán a las "Cond ciones higienicas mínimas de las viviendas" (O.M. de 19 de F brero de 1944.)

Artículo 8º

Los edificios destinados a garajes aparte de reunir las condic nes técnicas apropiadas cumplirán las exigidas por la legislac vigente en materia de higiene y seguridad del trabajo y demás disposiciones que le sean de aplicación.

Artículo 9º

Los edificios de uso público que por sus características estar sujetos a una reglamentación especial deberán cumplir con los quisitos propios de la legislación que les afecta.



Artículo 10º

La composición estética será libre, pero se exigirá una composición unitaria por cada «bloque o edificio».

Artículo 11º

Las paredes de los edificios, tanto si son de fachada como si son interiores a patios de manzana, escalera etc..., estarán en buen estado de conservación y limpieza debiendo ejecutar propietario las obras que ordene la Alcaldía, previo los informes que fueren necesarios.

Artículo 12º

Los jardines recayentes a la vía pública se cerrarán con zócalo de mampostería y setos, pudiéndose cercar con rejas metálicas y colocar rejas de cierre en sus accesos.

Artículo 13º

No se podrá autorizar ninguna construcción, sin que la parcela respectivamente cuente con los servicios mínimos urbanísticos exigidos en el apartado 2 del artículo 2 del artículo 81 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Podrá simultanearse la edificación con el establecimiento de los servicios siempre que se cumplimente lo establecido en el artículo 53 de la citada Ley.

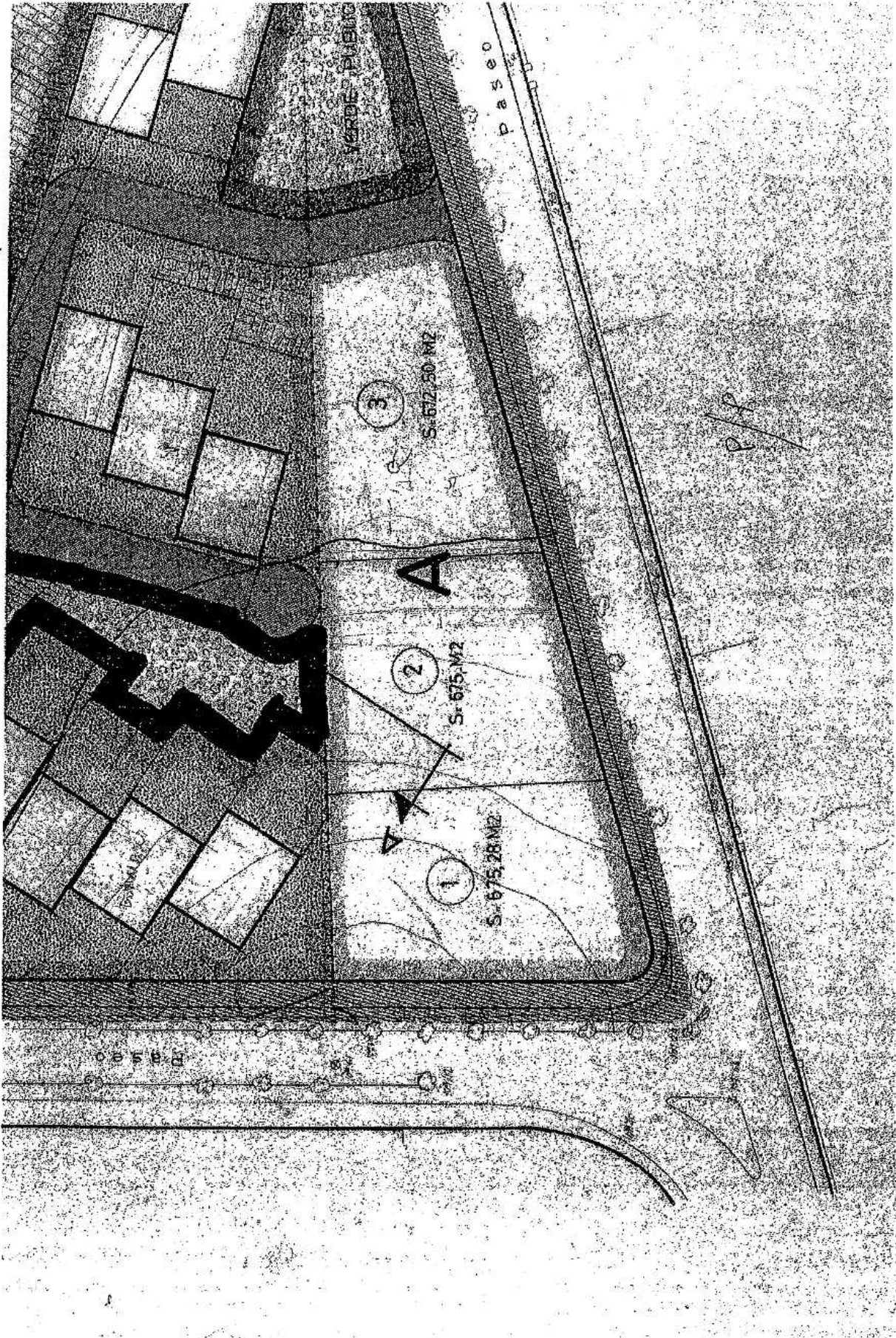
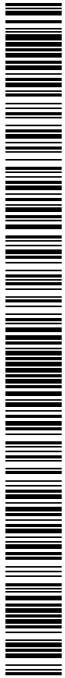
Artículo 14º

Tanto para la tramitación, ejecución y terminación de las obras así como cualquier otra cuestión que pudiera suscitarse los propietarios, constructores y facultativos, deberán atenerse a lo preceptuado por el Ayuntamiento o por la Comisión Provincial de Urbanismo.

Los casos no previstos en estas ordenanzas se resolverán por equiparación de criterios con analogía a lo dispuesto en las mismas de acuerdo con las vigentes Ordenanzas Municipales de Alella.

Codi Segur de Verificació: 7d72fb60-0bca-4177-9dde-a980ac0cb007
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2019_4394413
Data d'impressió: 10/09/2019 13:29:41
Pàgina 24 de 41

SIGNATURES
1.- CPISR-1 C Joan Mas Urgell - DNI 40876647N, 09/07/2019 08:46
2.- CPISR-1 C Joan Mas Urgell - DNI 40876647N, 09/07/2019 08:47



2.- ORDENANZAS PARTICULARES

2.0- ZONA CIUDAD JARDIN SEMI INTENSIVA - ZONAS A Y C DEL PLAN PARTIC

Artículo 15.0 - Tipo de Ordenación

Corresponde a la edificación aislada de viviendas unifamiliares aisladas rodeadas de vegetación, pudiéndose modificar la tipología, previa presentación y legalización del correspondiente Plan de Ordenación.

Artículo 16.0 - Parcela mínima y ocupación máxima

La mínima extensión de parcela admitida para esta zona será de 600 m² y la ocupación de cualquiera de ellas será, por el edificio principal como máximo el 30% de su superficie.

En los terrenos en declive se varia el porcentaje de ocupación con arreglo al siguiente cuadro:

Hasta el 30% de pendiente no varia el porcentaje.

Desde el 30% al 50% disminuye 1/3.

Desde el 50% al 100% disminuye en 1/2.

Más del 100% de pendiente no se permitirá la construcción.

Artículo 17.0 - Fachada mínima

La mínima longitud de fachada de las parcelas de esta zona será de 1

Artículo 18.0 - Destino de las Áreas libres

Los porcentajes restantes se considerarán afectos de un modo permanente al uso de espacio libre privado, y quedarán destinados a esparcimiento y reposo de los moradores de las viviendas. Para mantener el carácter urbano de la zona no podrá ser parcelado ni vendido con independencia de la totalidad del solar que incluye la construcción levantada.

Artículo 19.0 - Volumen edificable y altura de la edificación

El volumen máximo edificable será el resultante de aplicar a la superficie máxima edificable de una parcela el volumen de 2,40 m³/m². Las construcciones auxiliares computarán para el total del volumen edificable máximo autorizado.

En ningún caso rebasará la altura de 7,50 mts. Esta altura se contará a partir del nivel natural del terreno en cada punto de las parcelas ocupada por el edificio.

Artículo 20.0 - Separación de los edificios

La separación de los edificios a sus respectivos linderos será, como mínimo de :

- 6 m. a la línea oficial de calle
- 3 m. a los restantes linderos.

Artículo 21.0 - Construcciones auxiliares.

Se admitirán construcciones auxiliares con una ocupación máxima del 5% de la parcela y una altura máxima de 4 mts.

Estas construcciones auxiliares podrán disponerse aisladas o adosadas al edificio principal, manteniéndose los retranqueos señalados en el artículo anterior. Se podrán admitir garajes adosados a medianeras, siempre que se obligue a decorar dichas paredes como fachadas, siendo preceptivo, no obstante, que no invadan la faja inmediata a la alineación oficial de la calle a no ser que se construyan completamente empotrados en el macizo de tierra, cuando la diferencia de alturas entre el nivel del solar y la rasante de la calle lo permita y aconseje.

Artículo 22.0 - Cerramiento del solar

Las cercas que pueden establecerse podrán ser de material opaco hasta una altura máxima de 0,40 mts. y el resto hasta 1,60 mts. de setos verdes o de elementos en forma de celosía.

Artículo 23.0 - Uso de viviendas

Se admite únicamente la vivienda unifamiliar aislada o agrupada, según los casos.

Artículo 24.0 - Uso de garajes

Se admitirán siempre los garajes de carácter particular dentro de las condiciones de volumen establecidas para las construcciones auxiliares. En ningún caso la capacidad del garaje será superior a 4 coches y 10 m² de superficie.

Artículo 25.0 Uso de comercio

Este artículo queda anulado.

Artículo 26.0 - Uso público

No se admitirá el uso público de espectáculos, pero sí todos los demás admitiéndose en el Bahésfico-sanitario, los consultorios y dispensarios.

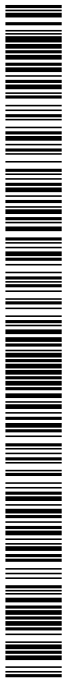
En el presente Plan Parcial se ha fijado la ubicación de un Centro Cultural.

Artículo 27.0 - Composición estética

Se admitirá libertad de composición arquitectónica siempre que los edificios estén en armonía con el carácter de la zona y con el medio geográfico y urbano.



DOCUMENT PROJECT_URB	ÒRGAN URBANISME	REFERÈNCIA 2019/000003/2253
Codi Segur de Verificació: 7d72fb60-0bca-4177-9dde-a980ac0cb007 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01010014_2019_4394413 Data d'impressió: 10/09/2019 13:29:41 Pàgina 28 de 41		SIGNATURES 1.- CPISR-1 C Joan Mas Urgell - DNI 40876647N, 09/07/2019 08:46 2.- CPISR-1 C Joan Mas Urgell - DNI 40876647N, 09/07/2019 08:47



AJUNTAMENT D'ALELLA
Este documento es una copia simple del documento electrónico original.

II.- MODIFICACIÓ ARTICLE 238.7 NORMATIVA DEL POUM

2 modificacions puntuals del POUM
A. Borrell 30 i Art. 238.7 NNUU.

Ajuntament d'Alella
Aprovació inicial – Juliol 2019



II.- MODIFICACIÓ DE L'ARTICLE 238.7 DE LA NORMATIVA DEL POUM

1.1 Objecte

Modificar la regulació de la separació mínima a límits de parcel·la dels solars amb la qualificació "Intensiva unifamiliar aïllada, clau 13b1" que tenen superfície superior a 400 m² i longitud de façana o amplada de parcel·la entre 12 i 18 metres.

Incorporar una regulació transitòria pels volums disconformes que s'originen de l'aplicació de la normativa de separació mínima de l'edificació a llandars a la qualificació "Intensiva unifamiliar aïllada, clau 13b1".

1.2 Modificació

Les modificacions proposades comporten l'adaptació parcial de l'article 238.7 de la normativa del POUM pel supòsit de parcel·les de superfície superior a 400 m² i longitud de façana o amplada de parcel·la entre 12 i 18 metres.

1.3 Justificació

D'acord amb el POUM vigent, les parcel·les amb la qualificació "Intensiva unifamiliar aïllada, clau 13b1" de superfície igual o superior a 400 m² i longitud de façana o amplada de parcel·la menor o igual a 18 metres han de garantir una separació mínima a límits de parcel·la superior a la que s'estableix per les parcel·les de superfície menor de 400 m².

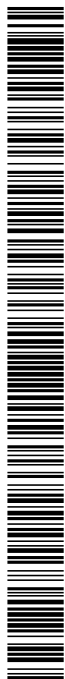
En el cas de les parcel·les de superfície igual o superior a 400 m² la separació mínima és de 4 metres a les mitgeres laterals i de fons de la parcel·la i 3 metres a carrer i zones verdes. Mentre que en el cas de parcel·les menors de 400 m² la separació mínima a les mitgeres laterals i al fons de parcel·la és de 2 metres i de 3 metres a carrer i zones verdes.

La modificació introduïda al POUM vigent des de l'any 2014 respecte el Pla general de l'any 1987 estava motivada per no admetre la segregació de parcel·les més grans de 400 m² en parcel·les de 200 m², l'objectiu era evitar la disgregació excessiva del parcel·lari, i a la vegada, incrementar les separacions a llandars per evitar la fragmentació excessiva en petites parcel·lacions.

La nova regulació del POUM ha comportat que parcel·les de superfície superior a 400 m² i longituds de façana o amplada de parcel·la menor a 18 metres assoleixin una façana edificable molt petita, en alguns supòsits pot ser inferior a 6 metres de façana edificable.

Per tal d'evitar el problema originat a les parcel·les estretes el sentit longitudinal respecte el carrer i superfície de més de 400 m², es proposa adaptar i ampliar els supòsits de separació mínima de les edificacions als llandars en funció de la longitud de façana i de l'amplada del solar.

DOCUMENT PROJECT_URB	ÒRGAN URBANISME	REFERÈNCIA 2019/000003/2253
Codi Segur de Verificació: 7d72fb60-0bca-4177-9dde-a980ac0cb007 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01010014_2019_4394413 Data d'impressió: 10/09/2019 13:29:41 Pàgina 30 de 41		
SIGNATURES 1.- CPISR-1 C Joan Mas Urgell - DNI 40876647N, 09/07/2019 08:46 2.- CPISR-1 C Joan Mas Urgell - DNI 40876647N, 09/07/2019 08:47		



Es proposa fer una gradació de les separacions en funció de l'amplada.

Parcel·les iguals o superiors a 400 m² i longitud de façana compresa entre 16 i menys de 18 metres la separació mínima de les edificacions a lindars laterals i fons de parcel·la serà com a mínim de 3 metres, mentre que les parcel·les amb façana menor a 16 metres la separació mínima a lindars serà de 2 metres. Les parcel·les amb façana superior a 18 metres mantenen la regulació vigent.

Per altra banda, es proposa una regulació transitòria, atenent que als solars de superfície superior a 400 m² qualificats amb la clau 13b1 hi ha edificacions amb llicències aprovades que tenen edificacions situades a menys de 4 metres respecte dels lindars laterals i del fons, fet pel qual han esdevingut volums disconformes, es proposa, considerar-les als efectes d'obres de rehabilitació, millora o ampliació, volumetries correctament implantats, mentre no s'enderroquin, sempre i quan es compleixin tots els altres paràmetres que regulen la parcel·la i siguin edificacions amb llicència anterior al POUM.

1.4 Marc legal i normatiu

- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme. En endavant RLUC.
- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei urbanisme. En endavant TRLUC
- Llei 3/2012, de modificació del text refós de la llei d'urbanisme, aprovat pel decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost. En endavant MTRLUC.

L'article 85 del TRLUC regula la tramitació dels plans d'ordenació urbanística municipal a que s'haurà de sotmetre la tramitació del present expedient, atès que en el cas de modificació de planejament es d'aplicació l'article 96 del TRLUC, el qual, remet a l'article 85.

El planejament urbanístic municipal vigent relacionat amb la Modificació del POUM és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal aprovat definitivament el 16 de juliol de 2014 per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona i publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 6764 el dia 4 de desembre de 2014.



2.1. Planejament vigent POUM 2014.

La regulació vigent de l'article 238.7 objecte de modificació és la següent.

Article 238.7.Separacions mínimes límits parcel·la:Segons article 98 Títol II.

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

<u>Subzona</u>	<u>Carrer i zones verdes</u>	<u>Laterals</u>	<u>Fons</u>
13b1 Intensiva unif aïllada (< 400 m² sòl)	3 metres	2 metres	2 metres
13b1 Intensiva unif. aïllada (> = 400 m² sòl)	3 metres	4 metres	4 metres
13b2 Intensiva unif. Agrupada	3 metres	2 metres	2 metres
13c1 Semi intensiva unif. Aïllada	6 metres	3 metres	3 metres
13c2 Semi intensiva unif. agrupada	6 metres	3 metres	3 metres
13d1 Extensiva unif. Aïllada	10 metres	5 metres	5 metres
13d1 Extensiva unif. Aïllada (àmbit Cal Doctor)	5 metres	3 metres	3 metres
13d2 Extensiva unif. Aïllada	15 metres	8 metres	8 metres

2.2.Planejament modificat POUM 2019

Article 238.7. Separacions mínimes límits parcel·la: Segons article 98 Títol II.

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

<u>Subzona</u>	<u>Carrer i zones verdes</u>	<u>Lateral</u>	<u>Fons</u>
13b1 Intensiva unifamiliar aïllada (< 400 m² sòl)	3 metres	2 metres	2 metres
13b1 Intensiva unifamiliar aïllada (> o = 400 m²)			
(< 12 m a < 16 façana)*	3 metres	2 metres	2 metres
(de 16 a <18 m façana)*	3 metres	3 metres	3 metres
(> 18 m façana)*	3 metres	4 metres	4 metres
13b2 Intensiva unifamiliar agrupada	3 metres	2 metres	2 metres
13c1 Semiintensiva unifamiliar aïllada	6 metres	3 metres	3 metres
13c2 Semiintensiva unifamiliar agrupada	6 metres	3 metres	3 metres

2 modificacions puntuals del POUM
A. Borrell 30 i Art. 238.7 NNUU.

Ajuntament d'Alella
Aprovació inicial – Juliol 2019

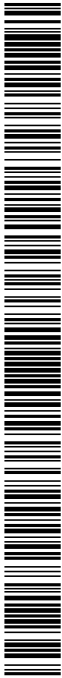
13d1 Extensiva unifamiliar aïllada	10 metres	5 metres	5 metres
13d1 Extensiva unifamiliar aïllada (àmbit Cal Doctor)	5 metres	3 metres	3 metres
13d2 Extensiva unifamiliar aïllada	15 metres	8 metres	8 metres

Disposició transitòria:

*Les edificacions legalment implantades que no compleixin algun dels llindars laterals i del fons de la parcel·la abans esmentats, fet pel qual esdevenen volums disconformes en aplicació d'aquesta normativa, seran considerades volumetries legal i correctament implantades mentre no s'enderroquin, als efectes d'obres de rehabilitació, millora i/o ampliació, sempre i quan es compleixin tots els altres paràmetres que regulen la parcel·la i siguin edificacions amb llicència anterior a l'entrada en vigència del POUM..



DOCUMENT PROJECT_URB	ÒRGAN URBANISME	REFERÈNCIA 2019/000003/2253
Codi Segur de Verificació: 7d72fb60-0bca-4177-9dde-a980ac0cb007 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01010014_2019_4394413 Data d'impressió: 10/09/2019 13:29:41 Pàgina 34 de 41		SIGNATURES 1.- CPISR-1 C Joan Mas Urgell - DNI 40876647N, 09/07/2019 08:46 2.- CPISR-1 C Joan Mas Urgell - DNI 40876647N, 09/07/2019 08:47



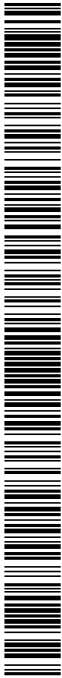
AJUNTAMENT D'ALELLA
Este documento es una copia simple del documento electrónico original.

1. ANNEXOS

2 modificacions puntuals del POUM
A. Borrell 30 i Art. 238.7 NNUU.

Ajuntament d'Alella
Aprovació inicial – Juliol 2019

DOCUMENT PROJECT_URB	ÒRGAN URBANISME	REFERÈNCIA 2019/000003/2253
Codi Segur de Verificació: 7d72fb60-0bca-4177-9dde-a980ac0cb007 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01010014_2019_4394413 Data d'impressió: 10/09/2019 13:29:41 Pàgina 35 de 41		SIGNATURES 1.- CPISR-1 C Joan Mas Urgell - DNI 40876647N, 09/07/2019 08:46 2.- CPISR-1 C Joan Mas Urgell - DNI 40876647N, 09/07/2019 08:47



AJUNTAMENT D'ALELLA
Este documento es una copia simple del documento electrónico original.

Instància modificació del POUM ANNEX 1

2 modificacions puntuals del POUM
A. Borrell 30 i Art. 238.7 NNUU.

Ajuntament d'Alella
Aprovació inicial – Juliol 2019



AJUNTAMENT D'ALELLA

Oficina:

Data: 27/10/2015 13:05:00

Registre: 2015 / 4571

Registre General d'Entrada



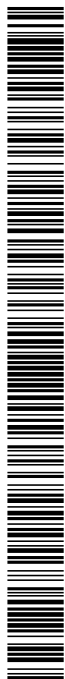
IL LM SR.

ÀNGELS GIL-VERNET i HUGUET, advocat, amb D.N.I. núm. 37.637.724-H, actuant en nom i representació com a mandatària verbal de la Sra. ANNA VALLS i PELLICER amb DNI 46.327.627-S, i designant a efectes de notificacions el meu despatx professional situat a l'Avinguda Diagonal, número 407, 2on 2a de Barcelona (08008), amb número de telèfon 93.200.33.71, i número de fax 93.200.48.45, i c./e: a.gilvernet@advass.com,

EXPOSO:

1. Que la meua representada és propietària de la finca situada al carrer Bellaterra núm. 11 d'Alella amb la referència cadastral 2437004DF4923N0001PV. L'esmentada parcel·la té una superfície de 563,25 m², amb una façana a vial de 15,37 metres, en la que existeix una edificació principal destinada a habitatge i una petita edificació auxiliar destinada a cobert d'eines per al jardí, que varen ser construïdes a l'any 1967.
2. Que l'esmentada parcel·la està classificada com a sòl urbà, i qualificada pel POUM d'Alella aprovat definitivament el 16 de juliol de 2014 i actualment vigent, amb la clau "13 b-Ciutat jardí intensiva unifamiliar aïllada", de la mateixa manera que la major part de les parcel·les d'aquest àmbit.
3. Que arrel de la redacció d'un Projecte Bàsic per a la reforma de l'habitatge unifamiliar existent en dita parcel·la, conforme als paràmetres urbanístics definits en el POUM, s'ha detectat un error o omissió en la regulació de les separacions mínimes dels límits a les partions de les parcel·les.





Es tracta concretament de l'apartat 7 de l'article 238. *Condicions d'edificació que estableix per la subzona 13 b₁ de les NNUU del POUM que estableix el següent:*

- "7. Separacions mínimes límits parcel·la: Segons article 98 Títol II*
- Les separacions de l'edificació principal i de les auxiliars a les partions de les parcel·les respectaran les distàncies mínimes següents, excepte en allò admès a l'apartat 10 (edificació principal i auxiliar) d'aquest article:*

<u>Subzona</u>	<u>Carrer i zones verdes</u>	<u>Lateral</u>	<u>Fons</u>
13b ₁ Intensiva unifamiliar aïllada (<400 m²)	3 metres	2 metres	2 metres
13b ₁ Intensiva unifamiliar aïllada (> o = 400 m²)	3 metres	4 metres	4 metres

Com es pot constatar es distingeix entre les parcel·les qualificades de 13 b₁, amb una superfície inferior a 400 m² –(la mínima establerta pel POUM)– i les de superfície igual o superior a 400 m², establint en el primer cas, les separacions mínimes laterals en 2 metres, i en el segon cas en 4 metres, sense considerar si la longitud de les façanes és inferior a la mínima establerta pel POUM –(18 metres)–, o igual o superior a aquesta, tal i com el POUM admet en base al que estableix l'article 67.4) de les seves Normes Urbanístiques.

En efecte, l'article 67. *Parcel·la mínima* de les NNUU del POUM actualment vigent estableix en el seu punt 4) el següent:

"4) Solament s'admet edificar o establir nous aprofitaments a les parcel·les de superfície i/o façanes menors a les admeses com a mínimes dins les qualificacions respectives, en el cas de ser parcel·les inscrites al registre de la propietat amb anterioritat a 18 de febrer de 1987, data d'aprovació definitiva del PGO en revisió."

Aquesta especificitat admesa pel POUM respecte els nous paràmetres que aquest determina, té per objectiu donar cobertura legal a les preexistències dels diferents teixits de ciutat jardí consolidats en base a les determinacions establertes per l'anterior PGOU d'Alella, el qual establia per aquesta zona, que la parcel·la mínima era de 200 m² i la longitud mínima de façana, de 10 metres.

En canvi, el POUM actualment vigent determina per la mateixa zona, que la parcel·la mínima és de 400 m², i la longitud mínima de la façana, de 18 metres.



Doncs bé, el que determina l'article 67.4) es contempla i concreta específicament a les NNUU del POUM d'Alella en la regulació detallada de cada zona.

En el cas de la qualificació 13b₁, *Ciutat jardí intensiva unifamiliar aïllada* que ens ocupa, l'article 236.2) de dites Normes, en definir les característiques principals d'aquest teixit estableix:

*"13b₁ Intensiva unifamiliar aïllada.
Qualificació que contempla la tipologia d'edificació plurifamiliar aïllada tal i com ja preveia el Pla general de 1987 amb la qualificació 13a, ordenació en ciutat jardí intensiva. S'estableix alguns ajustos de paràmetres per evitar l'excessiva densificació física i volumètrica del barri. No s'admet segregacions de parcel·les per sota de 400 m² de superfície."*

En consonància amb aquesta definició, i amb el que determina l'article 67.4 abans transcrit, l'article 237. *Condicions de parcel·lació* de les mateixes Normes, en establir els paràmetres particulars de parcel·lació de cadascuna de les subzones "Ciutat jardí" 13 en sòl urbà, determina per a la subzona 13b₁ que la parcel·la mínima és de 400 m² i la façana mínima de 18 metres, i estableix que:

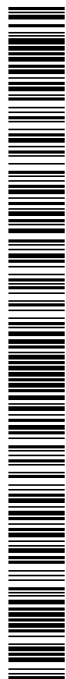
"(1) No s'admet la segregació ni l'edificació de parcel·les de superfície inferiors a 400 m² i/o longitud de façana menor a 18 metres. S'admeten les parcel·les existents inferiors a 400 m² de superfície o 18 m de façana, si estan registrades abans de la data d'aprovació definitiva del POUM".

I l'article 238. *Condicions d'edificació*, contempla i regula aquesta especificitat per a la subzona 13b₁ en dos paràmetres, l'ocupació màxima de parcel·la i les separacions mínimes de límits de parcel·la.

Així pel que fa a l'ocupació màxima de parcel·la es preveu que:

"(1) En parcel·les de superfície inferior a 400 m² i/o longitud de façana menor de 18 m, registrades abans de la data d'aprovació definitiva del POUM es manté l'ocupació màxima del 40%".

Però, en canvi en el cas de les separacions mínimes de límits de parcel·la, en determinar les separacions laterals, únicament es té en compte la superfície major o menor de 400 m² de la parcel·la, sense fer menció a la façana major o menor als 18 m



establerts com a façana mínima per aquesta subzona, quan l'anterior PGOU l'establia en 10 metres.

És important destacar que justament en la regulació de les separacions mínimes de límits de parcel·la laterals, la longitud de la façana és un paràmetre bàsic a tenir en compte, fins i tot més que la superfície mínima de la parcel·la.

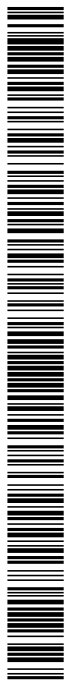
En efecte, aquest és el cas de la parcel·la de la meva representada i de la major part de les parcel·les del seu entorn amb la mateixa qualificació urbanística de 13b₁, que es tracta de parcel·les existents i construïdes amb anterioritat al 1987 conforme a la normativa vigent en aquell moment, les quals tenen en la seva major part, una superfície igual o superior a 400 m², complint per tant la parcel·la mínima establerta pel POUM, però en canvi tenen majoritàriament una façana mínima inferior als 18 metres exigits pel POUM actualment vigent, donat que la façana mínima establerta en l'anterior planejament era de 10 mts.

Aquest fet comporta greus conseqüències:

- D'una banda deixa la major part de les edificacions d'aquest àmbit de sòl urbà consolidat, gairebé edificat en la seva totalitat, en situació de volum disconforme, amb les conseqüències jurídiques i materials que això comporta.
- D'altra banda, impossibilita portar a terme determinades reformes i/o ampliacions en les edificacions existents amb l'objectiu de millorar les condicions d'habitabilitat de molts d'aquests habitatges, quan la resta dels paràmetres establerts pel POUM ho permetrien.

Justament aquest és el cas de la meva representada, que en tenir una parcel·la que supera la parcel·la mínima exigida pel POUM – (563,25 m² front 400 m²) –, té la façana inferior a la mínima – (15,37 metres front als 18 metres exigits) –. Aquest fet comporta que hagi de deixar unes separacions laterals de 4 metres, a banda i banda, el que dificulta greument la possibilitat de reforma i ampliació del seu habitatge, quan les normes del PGOU anterior al POUM, preveia unes separacions laterals de 2 metres a banda i banda.

Aquesta situació, però, és molt més greu en un gran nombre de parcel·les d'aquest mateix àmbit i amb idèntica qualificació, que tenint façanes inferiors a la de la meva



representada, però complint la parcel·la mínima de 400 m², cas de voler edificar de nou, l'edificació que s'hi podria implantar tindria una amplada que dificultaria poder aconseguir un programa funcional mínimament raonable per a un habitatge unifamiliar.

4. Que a la vista d'aquestes constatacions, es raonable i coherent considerar, que en la regulació del paràmetre "*Separacions mínimes límits de parcel·la*" de l'apartat 7 de l'article 238 s'ha produït un oblit, en no contemplar que l'especificitat d'admetre 2 metres com a separacions mínimes laterals, es doni també a les parcel·les amb façana inferior als 18 metres, en concordança amb allò establert a l'article 67.4) de les NNUU del POUM.

De fet, aquesta consideració ve també avalada per la voluntat del planificador expressada tant a la Memòria del POUM, com a les pròpies NNUU, en les que l'article 235.*Definició, objectius i àmbit de la zona 13b. Ciutat Jardí* estableix que:

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

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

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

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

Finalment, es planteja la conversió progressiva de la parcel·la mínima de ciutat jardí de 200 m² a 400 m², fet pel qual no s'admet la segregació de parcel·les de les quals les superfícies resultants siguin inferiors a 400 m². Malgrat tot, s'admet la construcció de

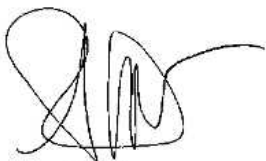
parcel·les inferiors amb aquesta superfície si han estat inscrites al registre abans de la data d'aprovació definitiva del POUM."

Per tot l'exposat,

SOL·LICITO A V.I.:

Que tingueu per presentat aquest escrit i per formulades les manifestacions que s'hi expressen i, en virtut del seu contingut considereu la modificació de l'apartat 7 de l'article 238 de les Normes Urbanístiques del POUM actualment vigent, pel que fa a la regulació de les separacions mínimes dels límits de parcel·la laterals en la subzona 13b₁, introduint que en els casos de les parcel·les amb façana inferior a la mínima, registrades amb anterioritat a 18 de febrer de 1987, les separacions mínimes laterals seran de 2 metres; i procediu previs els tràmits pertinents a la formulació i tramitació de la Modificació del POUM actualment vigent en aquest sentit, a la major brevetat possible, per tal minimitzar els perjudicis ocasionats als titulars de les parcel·les afectades per dita regulació, com es el cas de la meua representada que no pot sol·licitar la llicència de reforma del seu habitatge en els termes en que ja tenia previst, en el Projecte bàsic redactat per l'arquitecte Salvador Boada, del despatx Francesc Xairó i Associats, S.L.P., al juliol de 2015, en no complir les separacions mínimes laterals de 4 metres a banda i banda.

Alella, a 22 d'octubre de 2015.



Àngels Gil-Vernet i Huguet
Advocat

IL·LM. SR. ALCALDE-PRESIDENT DE L'AJUNTAMENT D'ALELLA
Plaça de l'Ajuntament, 1 - 08328 Alella