

PLA DE MILLORA URBANA

RESIDÈNCIA GERIÀTRICA FUNDACIÓ GERMANS AYMAR PUIG

Carrer Germans Aymar Puig núm. 9

ALELLA

MEMÒRIA

1. GENERALITATS

- 1.1. Introducció, antecedents i objecte del Pla de Millora Urbana**
- 1.2. Promotor**

2. MEMÒRIA D'INFORMACIÓ

- 2.1. Àmbit de Planejament**
- 2.2. Planejament vigent**
- 2.3. Edificacions existents**
- 2.4. Infraestructures existents**
- 2.5. Programa funcional**

3. MEMÒRIA D'ORDENACIÓ

- 3.1. Objectiu del planejament**
- 3.2. Justificació i descripció de la proposta**
- 3.3. Justificació legal**

4. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

5. ESTUDI DE MOBILITAT

6. ESTUDI ECONÒMIC

7. NORMES URBANÍSTIQUES

PLÀNOLS

INFORMACIÓ

- I-1 SITUACIÓ**
- I-2 EMPLAÇAMENT**
- I-3 TOPOGRÀFIC**
- I-4 PLA GENERAL 1987**
- I-5 NUCLI ANTIC POUM 2014**
- I-6 QUALIFICACIÓ ACTUAL POUM 2014**

ORDENACIÓ

- O-1 CESSIÓ SÒL**
- O-2 DETALL CESSIÓ**
- O-3 ALINEACIÓ DE L'EDIFICACIÓ**
- O-4 CONSOLIDACIÓ EDIFICACIONS ACTUALS**
- O-5 OCUPACIÓ MAXIMA PERMESA**

AVANTPROJECTE. NO VINCULANT

- A-1 PLANTA BAIXA CONJUNT**
- A-2 PLANTA PIS CONJUNT**

MEMÒRIA

1. GENERALITATS

1.1. Introducció, antecedents i objecte del Pla de Millora Urbana.

La Fundació Germans Aymar i Puig, és una entitat privada d'orientació social que centra la seva activitat en l'àmbit de l'atenció a les persones i se situa al Passeig Germans Aymar i Puig núm. 9 de la població d'Alella. El seu objectiu principal és desenvolupar serveis per atendre les necessitats de les persones en situació de dependència i manca d'autonomia personal, i donar suport a les seves famílies.

La institució va ser creada l'any 1947, per exprés desig dels germans Aymar i Puig, família de gran reconeixement dins la població d'Alella, amb la finalitat d'atendre a persones amb diferents necessitats socials, econòmiques i assistencials.

En data 26 de juny de 1996 la Comissió d'Urbanisme de Barcelona va aprovar definitivament el "Pla Especial d'equipament residencial situat al Passeig Germans Aymar Puig cantonada Passeig del Dr. Homs d'Alella" que tenia per finalitat la ordenació del solar en el que s'hi ubica la residència geriàtrica de la Fundació Germans Aymar Puig del citat municipi, tenint en compte les previsions del planejament llavors vigent, el Pla General d'Ordenació del Municipi d'Alella aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona el 18 de febrer de 1987 i publicat en el DOGC de data 13 de maig de 1987. El PGOM d'Alella de l'any 1987 classificava el solar de sòl urbà, qualificat en part de sistema general, equipaments clau 5, en part de sistema local viari clau 1 i sistema local, espai lliure pública clau 6, tal i com és de veure del plànol I-4 de zonificació segons el PGOM de 1987.

Mitjançant el citat planejament es va procedir a ordenar l'edificació ja existent i, així mateix, es va ampliar la residència geriàtrica amb la construcció d'una altra edificació també destinada a serveis a la gent gran.

L'augment de l'esperança de vida de la població catalana ha fet elevar en aquests últims anys el seu índex d'envelliment la qual cosa es tradueix en una major població de més de 65 anys d'edat i en un augment de la necessitat de serveis socio-sanitaris i assistencials per

aquestes persones, especialment d'aquelles que es troben en situació de dependència o mancades d'autonomia personal. Per aquest motiu, la creixent demanda en aquests tipus de serveis a la residència geriàtrica de la Fundació Aymar i Puig ha deixat palès que les actuals instal·lacions són insuficients per tal de donar cobertura a aquesta demanda, sent necessària la seva ampliació i millora i modificació de les ja existents. D'altra banda, la seva situació, en el nucli urbà de la població d'Alella, converteix aquest solar en un emplaçament idoni per l'ús socio-sanitari i assistencial esmentat.

En conseqüència el Pla de Millora Urbana que es presenta té per objecte possibilitar l'ampliació, modificació i adequació de les instal·lacions actuals de la residència geriàtrica Germans Aymar i Puig i establir una ordenació urbanística i una millora urbana adequada en el solar situat en el Passeig Germans Aymar i Puig número 9 de la localitat d'Alella on es troba la mateixa, tot seguint les previsions contingudes en el nou POUM d'Alella aprovat definitivament per l'Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en data 16 de juliol de 2014 i publicat en el DOGC núm. 6764 de 4 de desembre de 2014. Així mateix, la millora d'aquestes instal·lacions comporta també l'assumpció i pal·liació de la manca de serveis socio-sanitaris i assistencials del col·lectiu de gent gran majors de 65 anys en aquesta població d'Alella, contribuint a racionalitzar l'organització i l'aprofitament dels recursos sense fer necessari cap canvi en la seva ubicació.

1.2.- Promotor.

El promotor del present Pla de Millora Urbana per a l'ordenació del solar situat al número 9 del Passeig Germans Aymar i Puig d'Alella és la Fundació "GERMANS AYMAR I PUIG, FUNDACIÓ PRIVADA", amb NIF G-08541245 i inscrita com a entitat benèfica en el Registre de Beneficència del Govern Civil de Barcelona. La citada fundació està domiciliada també al Passeig Germans Aymar i Puig núm. 9 d'Alella, sent la única propietària d'aquest solar i de la residència geriàtrica.

2. MEMÒRIA D'INFORMACIÓ.

2.1.- Àmbit de planejament.

L'àmbit objecte d'aquest Pla de Millora Urbana, definit en els plànols adjunts integrants d'aquest document, és el solar situat al Passeig Germans Aymar i Puig número 9 d'Alella i que per l'est limita amb el Passeig Dr. Homs. La ordenació fins ara existent troba la seva cobertura legal en el Pla Especial aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 26 de juny de 1996.

El solar objecte d'ordenació està inclòs en una illa més gran limitada pels esmentats carrers i també pel carrer Calderón, el Passeig de la Creu de Pedra i la Riera de la Coma Fosca. A més, en aquesta illa hi trobem el carrer de vianants i sense sortida de Vicenç Ferrer que dona accés a habitatges unifamiliars entre mitgeres.

Per tant, el solar a ordenar que contempla aquest Pla de Millora Urbana situat en part d'aquesta illa limita pel Nord amb el Passeig Aymar i Puig, al sud amb patis posteriors d'habitatges unifamiliars entre mitgeres que donen front al carrer Calderón, al est amb l'escola Hamelin i a l'Oest part amb el carrer Homs i part amb les mitgeres d'edificis d'aquest carrer i del carrer de vianants Vicenç Ferrer.

La superfície del solar objecte d'ordenació, segons recent medició topogràfica, és de 5.403,12m² i es troba grafiada en el plànol topogràfic que s'annexa de plànol I-3. Aquesta superfície coincideix amb l'establerta en el Pla Especial aprovat l'any 1996 que abans hem referit.

2.2.- Planejament vigent.

Tal i com hem assenyalat anteriorment, en data 4 de desembre de 2014 va ser publicat en el DOGC número 6764 l'Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona adoptat en sessió de dia 16 de juliol de 2014 pel qual s'aprovava definitivament el nou Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) d'Alella.

La parcel·la titularitat de la Fundació Germans Aymar i Puig, amb Referència Cadastral 1138001DF4913N0001XE. Aquesta parcel·la ostenta tots els serveis urbanístics i, per tant, té la consideració de solar.

Ens trobem davant d'un sòl classificat de sòl urbà consolidat i amb la qualificació "Dotacions privades d'interès comunitari" clau 9a, tal i com consta en el plànol P 6.2 del nou POUM d'Alella que s'annexa com a plànol I-5 al present document.

L'article 211 del POUM d'Alella recentment aprovat defineix la qualificació "Dotacions privades d'interès comunitari" clau 9 de la següent forma:

"La qualificació "Dotacions privades d'interès comunitari" clau 9 comprèn els sòls de titularitat privada que estan destinats a usos públics i socials degut al seu interès col·lectiu i comunitari(...)".

I en quant a les dotacions privades disposa en el segon paràgraf del citat article que:

"Les dotacions privades es justifiquen per les demandes demogràfiques i socioeconòmiques de la població i perquè complementen els sistemes d'equipaments locals(...)"

Aquest propi article distingeix tres subzones diferents en aquesta qualificació, corresponent a la residència geriàtrica Germans Aymar i Puig la clau 9a Dotacions privades d'interès comunitari tal i com és de veure en el quadre existent en el propi article 213 del vigent POUM d'Alella, atorgant com a superfície del solar la de 5.129,93m². No obstant, tal i com hem referit abans, segons aixecament topogràfic recent, la superfície real d'aquest solar és de 5.403,12m² (plànol I-3 d'informació topogràfica). En aquest punt ja avancem, i després explicarem, que en la proposta que es redacta es preveu la cessió gratuïta a favor de l'Ajuntament d'Alella de 23,45m² de sòl consolidat de la parcel·la la urbanització del qual, en el seu cas, serà millorada per la pròpia Corporació local. Així mateix, atès que es modifica el punt d'accés dels vehicles a la residència geriàtrica que se situa al costat d'aquesta zona de cessió, el promotor portarà a terme al seu càrrec l'execució d'un mur de contenció que millorarà el pendent de la voravia actual, tot això amb la finalitat de millorar l'accés rodat al centre.

En relació a la justificació en la demanda dels serveis que ofereix aquest centre assistencial de la Fundació Germans Aymar i Puig, val a dir que aquests serveis complementen d'altres existents en la localitat d'Alella, com ara els de la residència geriàtrica El Rosers en règim de concert amb el Departament de Benestar Social i Família de la Generalitat de Catalunya i, per tant, complementant els sistemes d'equipaments locals. Però, com hem assenyalat anteriorment, cada any augmenta el nombre de catalans majors de 65 anys que anomenem "gent gran" com a conseqüència de l'allargament de l'esperança de vida. No obstant, moltes d'aquestes persones no tenen autonomia personal pròpia. A més, el canvi de les característiques de la societat en què cada vegada, amb més freqüència, tots els membres de la unitat familiar desenvolupen una activitat professional fora del domicili, dificulta l'atenció per part de les famílies als membres més grans, alguns en situació de dependència i, per tant, és preceptiu que l'atenció a la gent gran s'estableixi a través d'altres recursos. Aquests recursos són oferts principalment per les residències geriàtriques. Davant de la concurrència d'aquestes circumstàncies exposades l'augment de la demanda sanitària assistencial a la gent gran ha tingut un fort augment en els darrers vint anys, havent-se constatat la manca de places destinades a aquest serveis. En aquest sentit, la residència geriàtrica Fundació Germans Aymar i Puig també ha vist incrementat el número de sol·licituds de famílies amb gent gran entre els seus membres amb necessitats de serveis socio-assistencials que pot procurar aquesta residència. D'aquí que es plantegi l'ampliació de la residència ja existent de manera que suposi augmentar el número de persones que poden rebre aquests serveis i, alhora, complementar els sistemes d'equipaments locals ja existents.

D'altra banda el citat article fixa l'edificabilitat neta màxima en 1m2sòl/m2sostre i disposa com a usos admesos el de sanitari assistencial.

També l'article 214 del nou POUM d'Alella disposa que el desenvolupament de l'ordenació i els usos admesos a aquestes zones qualificades de Dotacions privades d'interès comunitari, amb clau 9 (general), es portarà a terme mitjançant la redacció d'un pla de millora urbana als efectes d'establir l'ordenació, la regulació, els usos i les condicions d'edificació, complint les previsions que determinen el POUM i justificant que aquesta ordenació i els usos proposats s'integren adequadament amb l'entorn. En aquest sentit, l'ús de la residència Fundació Germans Aymar i Puig és el de sanitari assistencial, quedant expressament exclòs l'ús d'habitatge amb excepció del espai destinat a servei de vigilància, absolutament necessari en el desenvolupament d'aquesta activitat i que s'integra en la mateixa, per la qual cosa es

compleix el contingut d'aquesta article en el seu últim paràgraf relatiu a l'excepcionalitat de l'admissió d'un habitatge de superfície màxima de 60m2 al servei de l'activitat.

Finalment, hem de referir la previsió que s'efectua en aquest article 214 del POUM en quant a l'obligatorietat de justificar en el Pla de Millora Urbana que es presenta el compliment de les reserves mínimes d'aparcament exigides pel POUM per a cada ús, concretament en els articles 128 i següents, de forma que aquestes reserves d'aparcament es situïn dins el mateix solar en es realitza l'activitat, admetent-se com a única excepció que es justifiqui una solució alternativa o bé la seva innecesarietat.

Doncs bé, en relació a la residència de la Fundació Germans Aymar i Puig serà d'aplicació allò que disposa l'article 130 del POUM, concretament en el punt 4, que estableix que per l'ús de residència, la dotació mínima d'aparcament haurà ser d'una (1) plaça per cada sis (6) habitacions. Així, es proposarà, a la vista de l'ampliació en el nombre d'habitacions que es dirà en el Programa Funcional que després explicarem, el corresponent número de places d'aparcament a l'empara de la citada norma legal.

2.3.- Edificacions existents.

Actualment, dins del solar objecte d'ordenació existeixen dos construccions que anomenarem Edifici A i Edifici B i que es grafien en el plànol I-3 que s'annexa al present document.

En quant a l'edifici A: Es tracta d'una edificació on s'hi ubiquen la majoria de serveis comuns de la residència geriàtrica i que disposa de planta soterrani, planta baixa i planta pis, amb les següents superfícies:

- | | | |
|---------------------|----------|---------------------------|
| - Planta soterrani: | 303,00m2 | (superfície sota rasant) |
| - Planta baixa: | 678,00m2 | (superfície sobre rasant) |
| - Planta pis: | 539,00m2 | (superfície sobre rasant) |

Per tant, la superfície total construïda sobre rasant d'aquesta edificació és de 1.217m2 (678,00m2+539,00m2)

En quant a l'edifici B: Edificació annexada a l'anterior destinada també als serveis propis de la residència geriàtrica amb una **superfície total construïda sobre rasant de 740,00m2.**

Davant d'aquestes dues edificacions destinades als serveis que són propis de la residència geriàtrica, per tant, amb ús sanitari-assistencial, hi ha una zona de jardí, trobant-se la resta de la superfície del solar sense cap ús concret en l'actualitat.

Així, tenint en compte que l'índex d'edificabilitat neta, segons POUM, és de 1m2sostre/1m2sol, l'edificabilitat màxima del solar de superfície 5.403,12m2 és també de 5.403,12m2sostre/m2sol, dels quals han estat consumits 1.957m2 per les edificacions ja consolidades i amb la ordenació legalitzada a tenor del Pla Especial definitivament aprovat per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en data 26 de juny de 1996. S'annexa al present planejament el plànol O-4 ubicació edificacions actuals i l'àmbit de les futures edificacions, en el que es grafia la part del solar amb les edificacions ja existents consolidades i l'àmbit màxim d'ocupació de les futures edificacions.

En conseqüència, del total de l'edificabilitat màxima assignada de 5.403,12m2sostre/m2sol, **resta una edificabilitat de 3.446,12m2sostre/m2sol.**(5.403,12m2sostre/m2sol – 1.957m2sostre/m2sol)

2.4.Infraestructures existents.

Vialitat: Els carrers que envolten la illa objecte de la present proposta de modificació es troben degudament pavimentats i en ús.

Així mateix, existeixen tots els serveis de:

- Aigua
- Clavegueram
- Electricitat
- Gas
- Telecomunicacions.

Per la qual cosa no es preveu la realització de cap obra d'urbanització, a excepció de la construcció d'un mur de contenció de terres per a millorar el pendent actual de la voravia i que es grafia en el plànols O-1 i O-2 que s'annexa al present document.

2.5.Programa Funcional.

Les edificacions actuals de la residència alberguen els següents espais:

- Espai comuns de salar d'estar i sales per activitats i taller.
- Cuina i menjador.
- Zona d'estada diürna.
- Zona de residència assistida
- Serveis tècnics propis de la residència
- 22 habitacions individuals
- 27 habitacions dobles
- 1 habitació triple.

A la vista de l'augment de la demanda socio sanitària i assistencial que abans s'ha explicat, el Promotor considera que **les necessitats funcionals de la residència passa, en una primera fase, per ampliar el número d'habitacions ara existents en divuit (18) habitacions dobles més** que permetrà poder oferir aquests serveis per la població major de 65 anys i en règim de dependència.

3.MEMÒRIA D'ORDENACIÓ.

3.1. Objectiu del planejament.

L'objectiu principal del present Pla de Millora Urbana és la ordenació del solar situat al Passeig Germans Aymar Puig núm. 9 d'Alella així com la regulació del paràmetres urbanístics i condicions d'edificació per tal de procedir a l'ampliació de les instal·lacions sanitàries assistencials existents en la residència geriàtrica Germans Aymar i Puig d'Alella i així donar resposta a la creixent demanda social d'aquests serveis.

3.2. Justificació i descripció de la proposta.

Aquest Pla de Millora Urbana regula els paràmetres urbanístics i les condicions edificatòries del terreny on s'hi emplaçarà l'ampliació del equipament sanitari-assistencial ja existent segons les previsions del nou POUM d'Alella aprovat definitivament per Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de dia 16 de juliol de 2014 i publicat en el DOGC de dia 4 de desembre de 2014.

L'article 214 del vigent POUM d'Alella determina que el Pla de Millora Urbana que es redacti per a desenvolupar l'ordenació i els usos de les zones qualificades de Dotacions privades d'interès comunitari, clau 9a, complirà les determinacions del POUM i haurà de justificar que l'ordenació i els usos proposats s'integren adequadament amb l'entorn. En aquest sentit, a la vista de l'entorn més immediat que és el propi solar i les edificacions que l'envolten, constituint un teixit urbà consolidat, es proposa com a tipus d'ordenació els paràmetres definits en el POUM per a la zona qualificada com a 11 "Volumetria definida" que regula els articles 222 i següents i, més concretament els de la subzona 11c "Volumetria definida en desenvolupament del PGO". El citat article 222 del POUM d'Alella permet, entre altres, que l'edificació sigui de la mateixa tipologia que l'existent i que el nombre màxim de plantes siguin el de l'entorn més immediat. A la vista de la citada normativa, en el present cas, podem definir els principals paràmetres urbanístics:

- Qualificació urbanística : Dotació privada d'interès comunitari, clau 9a.
- Ús sanitari assistencial.
- Tipus d'ordenació: Volumetria definida en desenvolupament del PGO, clau 11c.
- Ocupació màxima del 40% de la parcel·la sobre rasant i 100% sota rasant.

- Índex d'edificabilitat neta de 1m2sostre/1m2sol
- Alçada de planta baixa i dos pisos amb una alçada reguladora màxima de 9,50m.

En quant a l'edificabilitat neta es consigna la màxima prevista en l'article 213 del POUM de 1m2sostre/1m2sol, per la qual cosa, com abans hem assenyalat, sent l'edificabilitat màxima del solar de 5.403,12m2sostre/m2sol i havent estat ja consumits per les edificacions ja existents 1.957m2sostre/m2sol, **resta una edificabilitat pendent d'assignar de 3.446,12m2sostre/m2sol, als quals hem de deduir una superfície de 23,45m2 de cessió gratuïta que s'efectua a favor de l'Ajuntament d'Alella destinada a voravia. Per tant, resta un sostre pendent d'executar de 3.422,67m2sostre/m2sol.**

Recordem en aquest punt que si bé el propi article 213 del POUM que contempla la residència geriàtrica Germans Aymar i Puig com a dotació privada d'interès comunitari fixa una superfície del sòl de 5.129,93€, segons recent medició topogràfica el solar té una superfície de 5.403,12m2 que és la que es consigna en el present document (veure plànol I-3 d'informació topogràfica).

D'altra banda, com hem apuntat anteriorment, **serà objecte de cessió gratuïta a favor de l'Ajuntament d'Alella la superfície de 23,45m2** de sòl situat a la cantonada entre els carrers Germans Aymar i Puig i el Passeig del Doctor Homs. Es tracta d'una porció de terreny de sòl urbà consolidat sent la millora de la seva urbanització, en el seu cas, a càrrec del citat Ajuntament. No obstant, a efectes de millorar la mobilitat i l'accés rodat a la residència geriàtrica **es modifica l'actual accés de vehicles** que es proposa situar en l'extrem del carrer Germans Aymar i Puig colindant amb la zona de cessió, la qual comportarà que el Promotor executi al seu enter càrrec un mur de contenció de terres que ajudarà a millorar el pendent actual de la voravia. La superfície de 23,45m2 que serà objecte de cessió gratuïta a favor de l'Ajuntament d'Alella i la ubicació del nou accés dels vehicles es grafien en el plànol O-1 annexat al present document com a "plànol de cessió de sòl".

Es manté com a **ús principal el sanitari assistencial** previst en la normativa urbanística excloent-se expressament l'ús d'habitatge a excepció de l'espai destinat a vigilància de l'accés. S'inclou com a **ús complementari** vinculat a l'activitat principal el **d'aparcament** tota vegada que a tenor del que disposen els articles 214 i 130 i següents del POUM d'Alella s'ha de procedir a la reserva mínimes d'aparcament previstes en aquest text legal. En aquest sentit, l'article 130 del vigent POUM preveu un número determinat de places d'aparcament

en edificacions privades en funció dels usos i sostres permesos en cada zona. El punt 4 d'aquest article regula el número de places per a hotels, residències i similars i considerem que en el cas de residències preveu una (1) plaça d'aparcament per cada sis (6) habitacions. En el Programa Funcional que hem explicat abans, en una primera fase, el Promotor preveu ampliar en divuit (18) habitacions les ara existents, per la qual cosa es reserva un espai per a **tres (3) de places d'aparcament situades dins de la parcel·la.**

Amb aquest paràmetres urbanístics que acabem d'esmentar i que es desenvolupen en la normativa urbanística d'aquest PMU i amb la finalitat d'optimitzar l'oferta de la residència geriàtrica, es preveu la futura construcció d'una edificació amb els paràmetres d'ordenació que acabem de definir destinat a l'ampliació del número d'habitacions ara existents. Tal permetrà la renovació de zones dels residents actuals en els dos edificis ja existents per tal de tenir majors espais destinats a serveis comuns tals com sala d'estar, espai de tallers, etc.

Per tant, es pot afirmar que amb l'edificació que es proposa s'aconsegueix la integració amb el conjunt edificatori ara existent, preveient-se també la implantació i adequació d'espais de jardí i lleure envoltant la mateixa.

3.3. Justificació legal.

L'objecte del Pla de Millora Urbana s'ajusta a la finalitat de desenvolupar l'ordenació, els usos de sòl admesos i les condicions de l'edificació de zones qualificades pel POUM d'Alella de Dotacions privades d'interès comunitari, tal i com disposa l'article 214 del citat POUM en relació amb l'article 33 de la citada norma legal així com també en relació amb el contingut de l'article 70 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme i 90 i 91 del Reglament de la Llei d'urbanisme. A tals efectes, aquest Pla de Millora Urbana es tramita per tal de possibilitar l'ampliació d'una Dotació privada d'interès comunitari ja existent i prevista pel POUM d'Alella, i es planteja, per tant, com a una modificació de l'ordenació establerta per a aquesta dotació privada, abans equipament, en el Pla Especial d'equipament residencial situat al Passeig Germans Aymar Puig cantonada Passeig del Dr. Homs d'Alella" aprovat l'any 1996.

Així mateix, el present Pla de Millora Urbana es redacta a l'empara del que estableix el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Alella aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de dia 16 de juliol de 2014 i publicat en el DOGC número

6764 de 4 de desembre de 2014, concretament en la regulació que efectua de la qualificació "Dotacions privades d'interès comunitari" clau 9 prevista en els articles 211 a 214.

L'ordenació prevista per a l'ampliació d'aquesta dotació privada d'interès comunitari s'ajusta allò que disposa a l'article 214 del nou POUM ja que l'ordenació proposada s'integra adequadament en l'entorn i s'ajusta a les necessitats funcionals de la residència geriàtrica en base al Programa funcional que més avall s'exposa.

Les determinacions contingudes en el present Pla de Millora urbana són les pròpies de la seva naturalesa i finalitat, d'acord amb l'establert en l'article 70 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme i en els articles 90 i 91 del seu text reglamentari. Aquestes determinacions es troben degudament justificades i desenvolupades en la memòria d'aquesta figura de planejament i en la documentació gràfica i normativa.

Finalment, cal dir que en tractar-se d'un solar d'execució directa on el present PMU té per finalitat la seva ordenació urbanística, no es necessària la delimitació de cap polígon d'actuació.

4. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT.

L'entitat privada "GERMANS AYMAR I PUIG, FUNDACIÓ PRIVADA" és la única propietària de la parcel·la ocupada per la residència geriàtrica de la seva titularitat. Aquesta parcel·la correspon a una única finca cadastral amb referència 1138001DF4913N0001XE.

5. ESTUDI DE MOBILITAT.

En el present supòsit i al tenor del que disposa l'article 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, no és preceptiu incloure en el present document un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, ja que aquest Pla de Millora Urbana no té per objectiu la implantació de nous usos o activitats, i amb la nova ampliació de les instal·lacions la residència geriàtrica no tindrà una capacitat superior a 200 llits.

No obstant això, es vol referir que la modificació de l'accés per vehicles a la residència, grafiat en el plànol O-1 que s'adjunta, comportarà una millora pel trànsit rodat que entra i surt del centre i, en definitiva, una millora en la mobilitat de la zona.

Però, a més, les necessitats que generen la mobilitat d'aquest tipus de centre queden cobertes per la reserva per estacionament de vehicles que es fa en la parcel·la on s'ubica la residència. Així, en compliment de l'article 130 del POUM es reserva una (1) plaça per a cada sis (6) habitacions, la situació de les quals es concretarà en el moment en que es sol·liciti la corresponent llicència.

6. ESTUDI ECONÒMIC.

La Fundació Germans Aymar i Puig disposa d'un ampli patrimoni sanejat que inclou la pròpia residència geriàtrica i altres immobles d'Alella de la seva propietat. El Patronat de la pròpia Fundació és qui administra tots els seus béns i així també el funcionament de la residència geriàtrica que aconsegueix cada any resultats positius.

És per tal de donar continuïtat a la bona gestió d'aquest centre que es redacta el present Pla de Millora Urbana amb la finalitat de renovar i ampliar els actuals serveis, podent ser garantit el seu finançament de forma indubtable, tenint, a més, en compte que es tracta d'un solar d'execució directe no sent necessària cap despesa d'urbanització.

7. NORMES URBANÍSTIQUES.

Article 1.- Objecte del Pla de Millora Urbana.- L'objecte del present Pla de Millora Urbana és la ordenació de la part del solar no edificat situat al Passeig Germans Aymar i Puig núm. 9 de la localitat d'Alella, per tal de procedir a l'ampliació de les instal·lacions sanitàries assistencials existents en la residència geriàtrica de la Fundació Germans Aymar i Puig, en compliment del que disposa l'article 214 del vigent POUM del citat municipi en quant a que per desenvolupar l'ordenació i els usos de sòl admesos a les zones qualificades de Dotacions privades d'interès comunitari, clau 9a, serà necessària la redacció d'un pla de millora urbana.

Article 2.- Marc legal.- El present Pla de Millora Urbana es redacta de conformitat amb el que disposen l'article 70 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, i els articles 90 i 91 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Article 3.- Àmbit del Pla de Millora Urbana.- La present normativa, juntament amb la resta de documentació que integra aquest planejament i la pròpia normativa del vigent Pla d'ordenació Urbanística Municipal d'Alella, defineix i regula els paràmetres pel desenvolupament urbanístic i edificatori del sòl definit en l'àmbit de la parcel·la situada al Passeig Germans Aymar i Puig núm. 9 d'Alella on s'hi ubica la residència geriàtrica de la Fundació Germans Aymar i Puig, segons la documentació gràfica unida al present document, sent aquesta parcel·la indivisible. La superfície de la parcel·la i, per tant, de l'àmbit d'aquest PMU és de 5.403,12m².

Article 4.- Vigència del Pla de Millora Urbana.- El Pla de Millora Urbana entrarà en vigor a la data de la publicació de la seva aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, sent la seva vigència indefinida sense perjudici de les possibles revisions o modificacions seguint els procediments establerts en la legislació urbanística vigent.

Article 5.- Qualificació del sòl, segons POUM.- El vigent POUM d'Alella aprovat definitivament per l'Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en data 16 de juliol de 2014 i publicat en el DOGC núm. 6764 de 4 de desembre de 2014 qualifica aquest sòl de Zona 9a, Dotacions privades d'interès comunitari.

Article 6.- Condicions de parcel·lació, edificació i d'usos admesos, segons POUM.- Les condicions fixades en la citada normativa urbanística són:

- Superfície sòl: 5.403,12m2, segons topogràfic
- Edificabilitat neta màxima m2/m2 : 1,00m2sostre/m2sòl
- Usos admesos: sanitari assistencial.

Article 7.- Qualificació assimilable per paràmetres urbanístics, segons POUM.- De conformitat amb la citada norma urbanística la qualificació assimilable és la de subzona 11c, “Volumetria Definida en desenvolupament del PGO”.

Article 8.- Alçada reguladora.- S'estableix en planta baixa més dos plantes pis i amb una alçada reguladora de 9,50m.

Article 9.- Punt d'aplicació alçada reguladora.- Es determina el següent:

- Les edificacions futures en l'interior de la parcel·la: segons cota de referència, la mateixa de la planta baixa de les edificacions actuals: cota 101,20.
- Les futures edificacions que donaran front al carrer Passeig del Doctor Homs : es prendrà referida al nivell del carrer.

Article 10.- Edificabilitat màxima.- Sent l'índex d'edificabilitat net el de 1m2st/m2sòl, l'edificabilitat màxima és:

- Superfície parcel·la:	5.403,12m2
- Superfície cessió :	23,45m2
- Superfície Parcel·la Resultant:	5.379,67m2
- Edificabilitat Neta Inicial :	5.379,67m2
- Edificabilitat Consumida:	
Edifici 1 :	1.217,00m2
Edifici 2 :	740,00m2
TOTAL:	1.957,00m2 (***)

EDIFICABILITAT RESTANT ASSIGNADA: 3.422,67m2

(*)** Consolidació de les Edificacions Actuals amb la seva ocupació i sostre edificat: Segons plànol normatiu O-4.

Article 11.- Ocupació màxima permesa.- L'ocupació màxima és:

Sobre rasant : 50% de la parcel·la.

-Ocupació edificacions actuals:	939,70m2	-	17,46%
-Ocupació resta edificacions futures:	1.750,14m2	-	32,52%

Segons plànol normatiu O-5.

Sota rasant : 50% de la parcel·la.

Article 12.- Separació límits i carrers.- Segons plànol normatiu O-3.

Article 13.- Usos.- De conformitat amb el vigent POUM d'Alella són:

- Us principal: Sanitari Assistencial.
- Us complementari: Aparcament.

Article.14.- Dotació mínima places d'aparcament.- De conformitat amb la normativa vigent es garantirà un mínim d'una (1) plaça d'aparcament per cada sis (6) habitacions. Està permès la construcció de zones d'aparcament fora del cos edificat, però dins de la parcel·la.

Article 15.- Composició de la façana.-

- Per les futures edificacions dins de la parcel·la es projectaran seguint les característiques formals de les existents, conservant llur tipologia, amb disposició dels buits seguint les condicions de composició de la façana, i mantenint els ritmes de les obertures justificant-los d'acord amb les emprats a les edificacions contigües. Tot això es refereix amb l'Edifici B (2ª ampliació).
- Per les futures edificacions que donaran front al carrer Passeig del Doctor Homs l'aspecte exterior dels edificis, tant pel que fa als elements constructius com decoratius o informatius, haurà de guardar relació amb l'entorn, seguint les normes tradicionals de composició i prohibint-se els materials i imitacions que hi desentonin i que no s'adaptin al caràcter de l'entorn.

-

Article 16.- Edificacions per sobre de la ARM.

- Per sobre de la ARM (en la planta coberta) només es podran col·locar els badalots d'escala i ascensor, les plaques solars i aparells d'aa, quartes de les instal·lacions i antenes.

Article 17.- Pla d'Etapes.- Es preveu l'execució d'aquest pla de millora urbana en una única etapa de quatre (4) anys.

Alella, 4 de març de 2015.

Miquel T. Ruano i Espí
Joan Carles Capilla i Ten
Arquitectes.

Albert Abulí i Núñez
Marta Tarrida i Torrents
Advocats