



Ampliació sala gimnàs Pau Vila



Nova caldera de Biomassa



Espais lliures Parc de Cal Doctor

ALELLA

**SEPARATA JUSTIFICATIVA ARTICLE 98 D.L. 1/2010 DE LA
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL**

**Reordenació de zones verdes i equipaments de la zona esportiva de La
Vera i Cal Doctor**

Aprovació inicial – Febrer 2018

1. MEMÒRIA D'INFORMACIÓ

1.1. ANTECEDENTS

L'Ajuntament d'Alella inicia el tràmit de Modificació puntual del POUM en base a l'interès públic municipal per implantar dos projectes a l'àmbit de La Vera, un edifici destinat a la instal·lació d'una caldera de biomassa per abastir d'aigua calenta sanitària i calefacció al poliesportiu, i l'ampliació de l'edifici de la piscina coberta.

Per altra banda, les zones verdes i espais lliures que formen part del parc de Cal Doctor tenen una posició de difícil gestió pel que fa a aspectes vinculats a l'ordenació, seguretat, urbanisme de gènere i compatibilitat de les característiques de la urbanització degut a que està afectat per sòl d'equipaments, fets que justifiquen la reconsideració de la zona verda en cul de sac de tal manera que es permeti la seva continuïtat, al menys, amb el pas existent que connecta el parc pels dos extrems.

L'interès públic dels fets exposats anteriorment i la millora qualitativa i quantitativa dels espais lliures municipals arran de la modificació puntual en tràmit justifiquen la proposta de modificació perquè els àmbits de la Vera i Cal Doctor formen part del sòl urbà consolidat en entorns pròxims al nucli antic i propers entre si.

Així doncs, en aplicació de l'article 98, apartats 5 i 6 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme es presenta la separata justificativa de la millora qualitativa i quantitativa de les zones verdes i espais lliures que comporta la modificació del pla.

1.2. SITUACIÓ I ÀMBITS

1.2.1. Emplaçament

L'àmbit de Cal Doctor abasta una superfície de 3.165 m² d'equipaments. El seu entorn està totalment urbanitzat i consolidat, proper a la riera Coma Fosca

Ortofotomapa de l'àmbit de Cal Doctor, amb les edificacions i el Parc del Cal Doctor on el sòl qualificat de sistema d'equipament interromp i talla la continuïtat de la zona verda del parc cap al carrer Mas de Xaxars.



Seguidament, es delimita a l'ortofotomapa l'àmbit de la zona esportiva de la Vera que compren una superfície de 1.075 m², l'entorn està totalment urbanitzat i proper a la riera Principal.

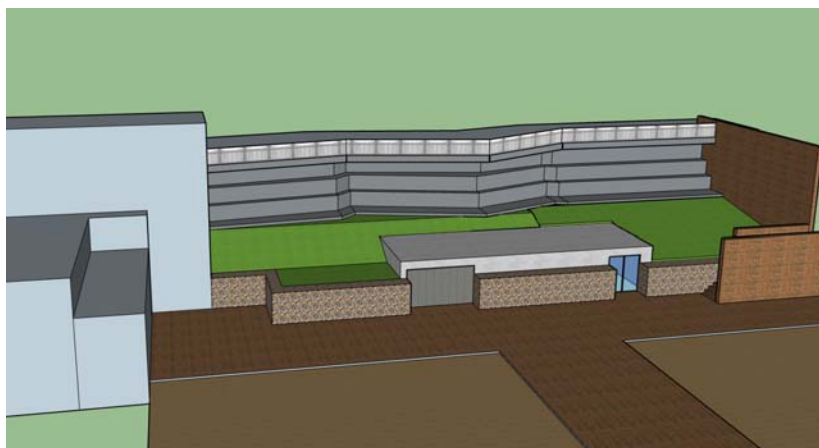


L'àmbit de la Vera és sòl de sistema d'espais lliures ocupat en bona part per les edificacions de la piscina coberta i pel pas que connecta la piscina amb el poliesportiu, per tant, és sòl on bona part de la superfície no pot garantir el tractament naturalitzat propi dels espais lliures perquè estan construïdes just sobre forjats i no reuneixen totes les característiques pròpies d'aquest sistema.

Per altra banda, la resta de la superfície qualificada d'espais lliures a l'àmbit de La Vera que no està superposada amb l'edificació són 410,00 m² de sòl lleugerament atalussat situat a un mínim d'1,80 metres d'altura respecte els

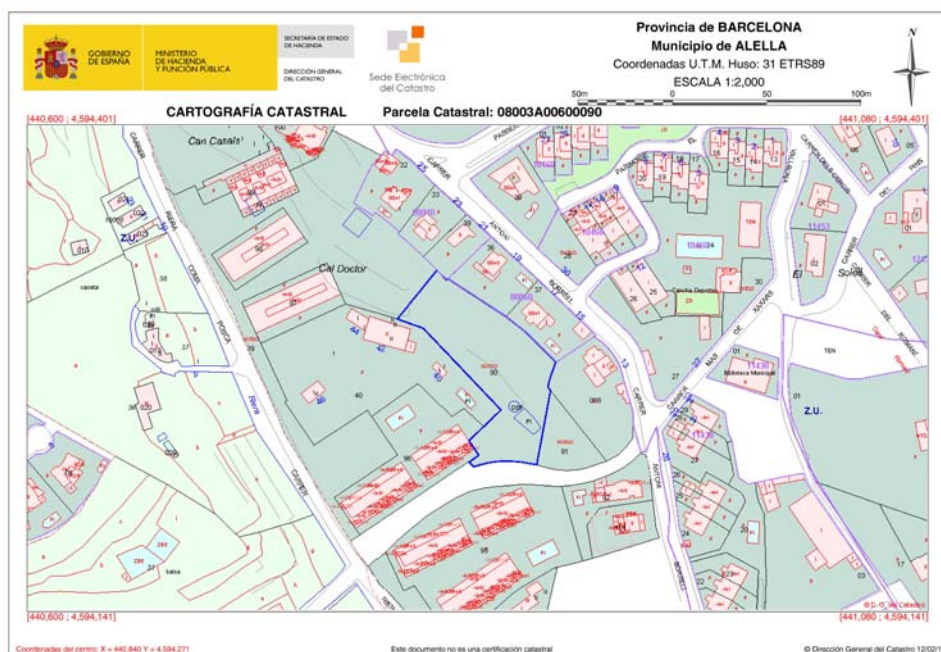
espais lliures de l'entorn. El sòl està delimitat per un mur de gabions d'1,80 metres d'altura és inaccessible per a les persones.

Dins l'espai qualificat d'espais lliures enlairat i contingut per gabions s'hi projecta la construcció de l'edifici de la caldera de biomassa que ocuparà una superfície de 5,63 x 24 metres en planta baixa i tindrà 3,50 metres d'alçada màxima. Veure plànols de l'annex 2

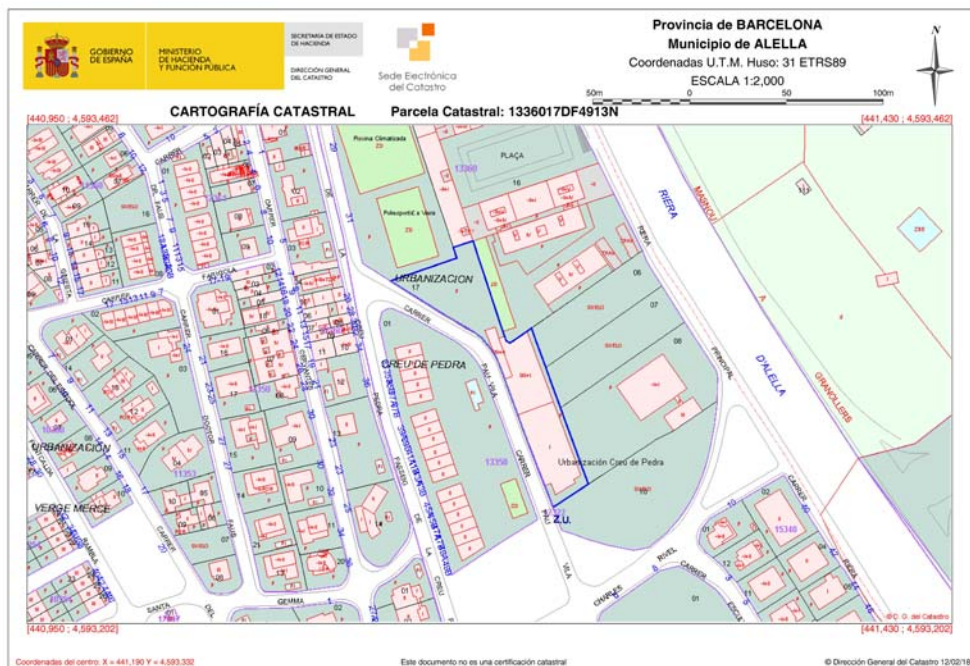


1.2.2. Situació cadastral

La finca cadastral amb l'entorn urbà que compren els terrenys que formen part de l'àmbit de Cal Doctor té el número de referència cadastral 08003A00600090.



La finca cadastral amb l'entorn urbà que compren els terrenys que formen part de l'àmbit de La Vera té el número de referència cadastral 1336017DF4913N.



1.3. Topografia, estat actual i usos.

1.3.1. Plànol topogràfic

El sòl dels dos àmbits que formen part de la modificació de planejament estan totalment urbanitzats.

L'àmbit de la zona esportiva de la Vera té una superfície de 1.075 m², les cotes de rasant i la urbanització de l'entorn estan recollides al plànol topogràfic 4.2 de la MPOUM.

El carrer Pau Vila a l'entrada al nucli de comunicacions vertical des del qual s'accedeix a la piscina coberta i a la sala de Fitness està a cota de rasant 81,98 per la part superior, mentre que la rasant corresponent als espais lliures interiors de la Vera des d'on també s'accedeix pel nivell inferior al nucli de comunicacions de la piscina esportiva està a la cota 74,56.

Imatges exteriors Zona esportiva La Vera

Cota 74,56. Front espais lliures de La Vera.



Cota 81,89. Front carrer Pau Vila.



L'àmbit de l'equipament de Cal Doctor té una superfície de 3.165 m², les cotes de rasant i la urbanització de l'entorn estan recollides al plànol topogràfic 4.3 de la MPOUM. Actualment, tot el sòl d'equipaments que forma part de l'àmbit de Cal Doctor no té ús assignat i està urbanitzat formant part del parc de Cal Doctor.

L'accés directe a l'equipament de Cal Doctor és produeix des del carrer Mas de Xaxars, mitjançant una plataforma inclinada de formigó es resol el desnivell existent entre la cota 120 del carrer i la cota 122,30 de l'interior de l'equipament. Entre la cota 122,30 i la cota 122,70 es produeix la connexió pràcticament horitzontal amb el Parc de Cal Doctor per l'interior del sòl d'equipament.

Imatges exteriors equipaments Cal Doctor

Cota 120,00. Accés carrer Mas de Xaxars.



Cota 122,30. Interior urbanitzat



1.3.2. Usos

Els terrenys edificats que formen part de l'àmbit de La Vera estan ocupats a les plantes inferiors per l'edifici de la piscina i per la passera que connecta el nucli de comunicacions de la piscina coberta amb la planta soterrani del poliesportiu, la resta, és sòl de sistema d'espais lliures sense ús i sense edificació.

A l'àmbit de la Vera, allà on els espais lliures coincideixen amb edificacions està regulat per una doble clau urbanística de sistema d'espais lliures en superfície i de sòl d'equipaments a la part inferior però, considerem que el sòl d'espais lliures no té les característiques i l'ús propi al que estan destinats degut a aquesta superposició, fet que planteja resoldre la present modificació del pla.

La superfície qualificada d'espais lliures de la coberta de l'edifici de la piscina coberta és una placeta interior, tipus mirador, situada entre la piscina i el nucli de comunicacions. A més, hi ha un estany i unes plaques fotovoltaiques.

El passatge inferior que comunica la piscina coberta amb el poliesportiu està situat a nivell de la planta primera de l'edifici de la piscina i a nivell de soterrani pel que fa al poliesportiu.

El sistema d'equipaments de l'àmbit de Cal Doctor està lliure d'edificació. L'ús actual és el d'espais lliures i forma part del parc de Cal Doctor, l'equipament no té ús assignat.

1.4 Estructura de la propietat

Tots els terrenys que formen part de l'àmbit de la modificació són de titularitat municipal i estan urbanitzats.

2. MEMÒRIA D'ACTUACIÓ

2.1. Justificació de la conveniència i oportunitat de la Modificació Puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Alella.

La conveniència de la present Modificació Puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Alella, en endavant POUM, es justifica per raons d'utilitat pública i social, atenent que els dos àmbits discontinus objecte de modificació del pla són sistemes de titularitat pública.

La necessitat i oportunitat d'optimitzar els sistemes públics per destinar-los als usos més adients a les seves qualificacions, d'acord amb els projectes d'interès públic que es proposa d'implantar.

L'objectiu de la caldera de biomassa és optimitzar i rendibilitzar el consum d'energia mitjançant la implantació d'un sistema sostenible tot aprofitant una subvenció dels Fons europeus FEDER.

Al primer àmbit de modificació, el nou edifici de la caldera de biomassa ocuparà una superfície que no es pot destinar a l'ús i gaudi de les persones malgrat que està qualificada d'espais lliures perquè està situada a un nivell elevat respecte els espais lliures de l'entorn que no és accessible per la ciutadania.

Al segon àmbit de modificació, la dinàmica i el bon funcionament del complex de la piscina coberta ha impulsat a l'empresa concessionària de l'equipament, l'UFEC, a projectar l'ampliació de la planta baixa de l'edifici respecte el carrer Pau Vila. L'espai qualificat d'espais lliures que ocuparà l'ampliació és un àmbit poc integrat a l'espai urbà i poc utilitzat per la població, és un espai pavimentat on actualment hi ha un estany i unes plaques fotovoltaïques que caldrà reubicar, és un espai sobreposat a l'edifici existent de la piscina, realment és una coberta de l'edifici de la piscina.

Així doncs, davant les oportunitats i necessitats d'implantar els dos projectes, es planteja la possibilitat d'ordenar els sistemes d'equipaments i d'espais lliures del complex esportiu de La Vera i de Cal Doctor de tal manera que els usos del sòl es corresponguin més exactament amb la seva qualificació per optimitzar-les.

Ordenar i adaptar les qualificacions del sòl de sistemes d'espais verds i públics a les necessitats de la ciutadania i a la realitat física existent, per tal d'implantar dos projectes d'interès públic i millorar la qualitat urbana dels dos àmbits que formen part de la modificació del POUM.

Establir les qualificacions del sòl de l'àmbit de La Vera d'acord amb els usos i sistemes que realment estan implantats, per tal de suprimir la doble qualificació superposada de sistema d'equipament i d'espais lliures per tal que tot el sòl passi a estar qualificat de sistema d'equipaments.

Al tercer àmbit de modificació es proposa ordenar el Parc de Cal Doctor i l'equipament de tal manera que els espais lliures mantinguin la connexió per a vianants entre el carrer Mas de Xaxars i el parc amb Riera Coma Fosca i

l'avinguda Jaume Rius i Fabra, així es respectarà i conservarà l'ordenació existent del Parc i s'evitarà un cul de sac al parc que generaria problemes de seguretat i problemes d'accessibilitat.

La proposta comporta compensar els 1.075 m² de superfície dels espais lliures que es redueixen a l'àmbit de La Vera, la majoria dels quals no tenen un ús propi d'espais lliures, per la nova qualificació de sistemes d'espais lliures de qualitat del Parc de Cal Doctor, on s'incrementa la superfície en 447 m² respecte la superfície d'espais lliures o zones verdes de La Vera i passar a tenir-ne 1.522 m².

2.2. Marc legal i normatiu municipal

Legislació d'urbanisme vigent relacionada amb la Modificació del POUM.

- o Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme. En endavant RLUC.
- o Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei urbanisme. En endavant TRLUC
- o 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 es refereix a la tramitació dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels plans urbanístics derivats als quals s'haurà de sotmetre la tramitació del present expedient, en el cas de modificació de planejament es d'aplicació l'article 96 del TRLUC el qual et remet a l'article 85.

El present document compleix amb les determinacions i regulacions de l'article 98 del TRLUC relatives a les modificacions de sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes i equipaments esportius, en tant que s'incrementa quantitativament els espais lliures del planejament vigent i proposa una millora qualitativa. No s'afecten equipaments esportius vigents.

Planejament urbanístic municipal relacionat amb la Modificació del POUM.

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.

Els sistemes que formen part dels àmbits de la Modificació puntual del POUM són sòl urbà consolidat cedits i urbanitzats amb l'aprovació i recepció definitiva dels sectors següents, les qualificacions dels quals estan refoses al POUM:

- o Text refós de la Modificació puntual del Pla Parcial de Cal Doctor
- Separata MPOUM ORDENACIÓ ZONES VERDES I
ESPORTIVES CAL DOCTOR I LA VERA

Serveis tècnics municipals
Aprovació inicial – febrer 2018

Aprobat definitivament i amb conformitat del 21 de juny de 2007.

- o Text refós Modificació puntual del Pla general d'Ordenació de la zona esportiva Can Vera al carrer Pau Vila per la construcció de la piscina municipal.

Aprobat definitivament el 16 de novembre de 2005.

Les determinacions dels antecedents de planejament es van refondre i incorporar a les determinacions del POUM vigent.

2.3 Quadre comparatiu i justificació qualitativa i quantitativa dels espais lliures

El quadre resum de les superfícies comparatives que proposa la Modificació del POUM afecten exclusivament sòl de sistemes d'equipament i d'espais lliures.

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM EQUIPAMENTS ESPORTIUS I ESPAIS LLIURES		
ÀMBITS LA VERA I CAL DOCTOR		
	QUALIFICACIONS VIGENTS	QUALIFICACIONS MODIFICACIÓ
SISTEMES PÚBLICS	Superfície m ²	Superfície m ²
5 EQUIPAMENT LA VERA	0,00	1.075,00
4 ESPAIS LLIURES LA VERA	1.075,00	0,00
TOTAL ÀMBIT LA VERA	1.075,00	1.075,00
5 EQUIPAMENT CAL DOCTOR	3.165,00	1.643,00
4 ESPAIS LLIURES CAL DOCTOR	0,00	1.522,00
TOTAL ÀMBIT CAL DOCTOR	3.165,00	3.165,00
5 EQUIPAMENT TOTALS	3.165,00	2.670,00
4 ESPAIS LLIURES TOTALS	1.075,00	1.522,00
TOTAL ÀMBIT MPOUM	4.240,00	4.240,00

D'acord amb el quadre comparatiu, els objectius i les justificacions de la present separata i de la Modificació de POUM es conclou que la superfície d'espais lliures s'incrementa en quantitat i qualitat respecte el planejament vigent.

L'increment quantitatiu és de 447 m² d'espais lliures a més dels 1.075 m² a compensar a l'àmbit de La Vera, per tant, a l'àmbit de Cal Doctor s'incrementa un total de 1.522 m² d'espais lliures o zones verdes.

L'increment qualitatiu es justifica perquè tot el sòl qualificat d'espais lliures passa a tenir qualificació exclusiva d'aquest sistema i perquè amb la nova ordenació dels equipaments de Cal Doctor es garanteix la continuïtat d'un

espai urbanitzat i de qualitat com és el Parc de Cal Doctor, d'acord amb l'ús actual preexistent, tal i com s'ha exposat clarament en apartats anteriors.

Finalment, els entorns immediats de La Vera i Cal Doctor mantenen bones dotacions d'espais lliures malgrat l'ajust de superfícies exposats, i amb la proposta de modificació la seva qualitat s'incrementa.

Concretament, a la Vera es mantenen tots els espais lliures de qualitat resultants de la modificació puntual que va permetre la transformació de sòl industrial a sòl residencial, la plaça d'Antoni Pujades i la zona verda de davant de la zona esportiva amb accés des de Pau Vila són els dos espais més grans, a més de tots els espais lliures situats entre els dos i al seu entorn.

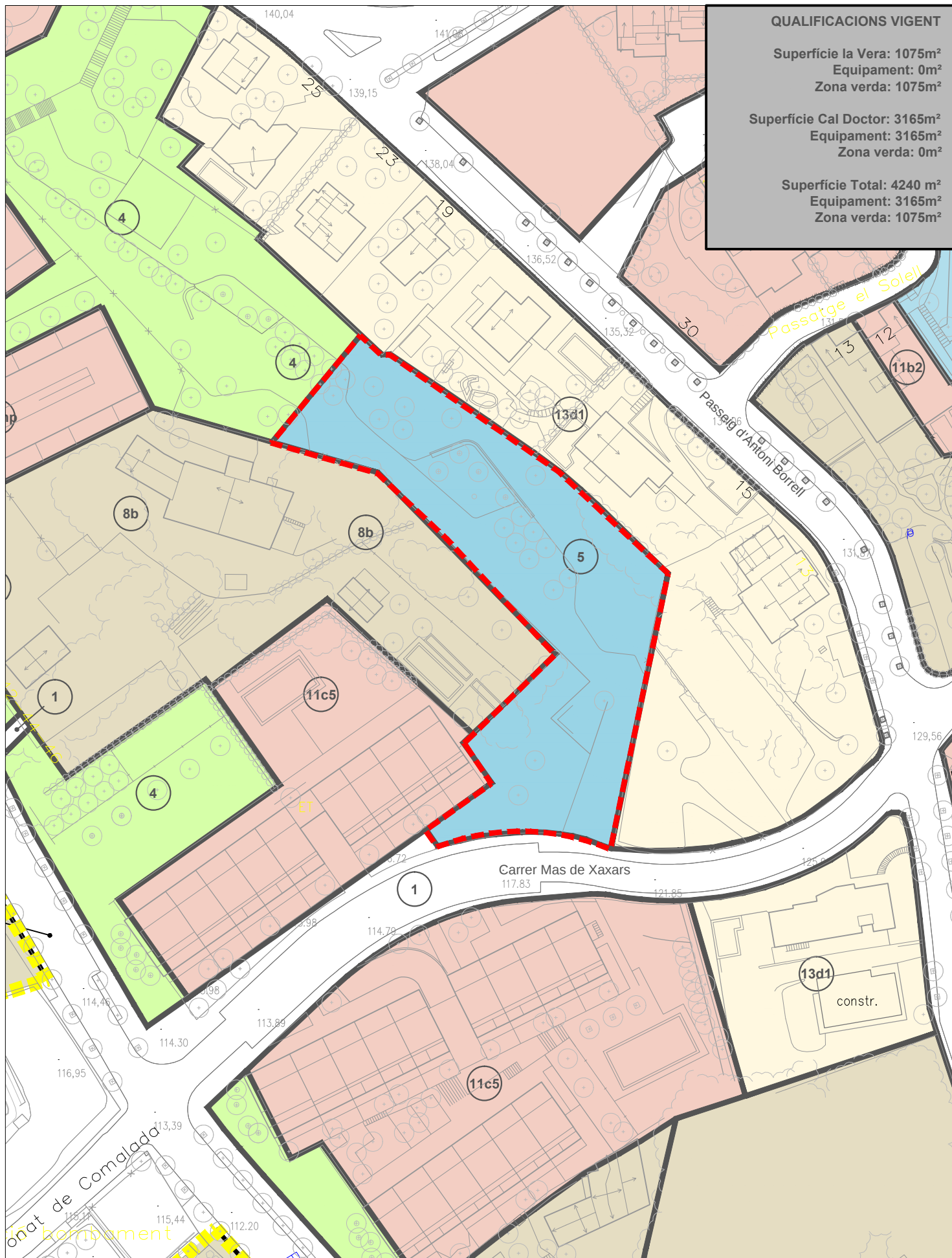
A l'entorn del sector de Cal Doctor totes les zones verdes existents són de qualitat, sobretot, el parc de Cal Doctor, la modificació proposada permet preservar la continuïtat del parc i incrementar la qualitat i la superfície dels espais lliures locals

.

Alella, 14 de febrer de 2018

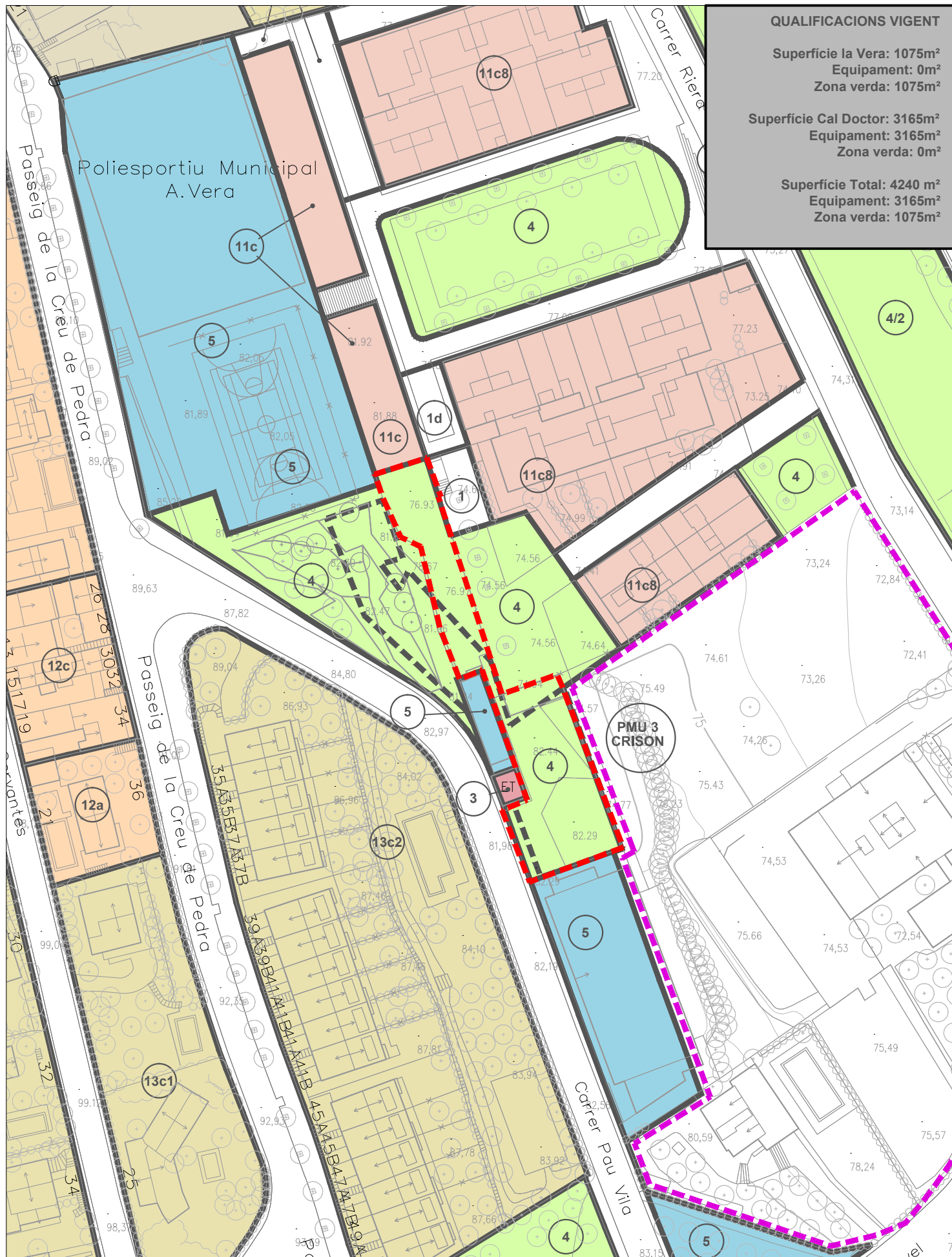
Joan Mas i Urgell
Coordinador Arquitecte Planejament i Obres

PLÀNOLS

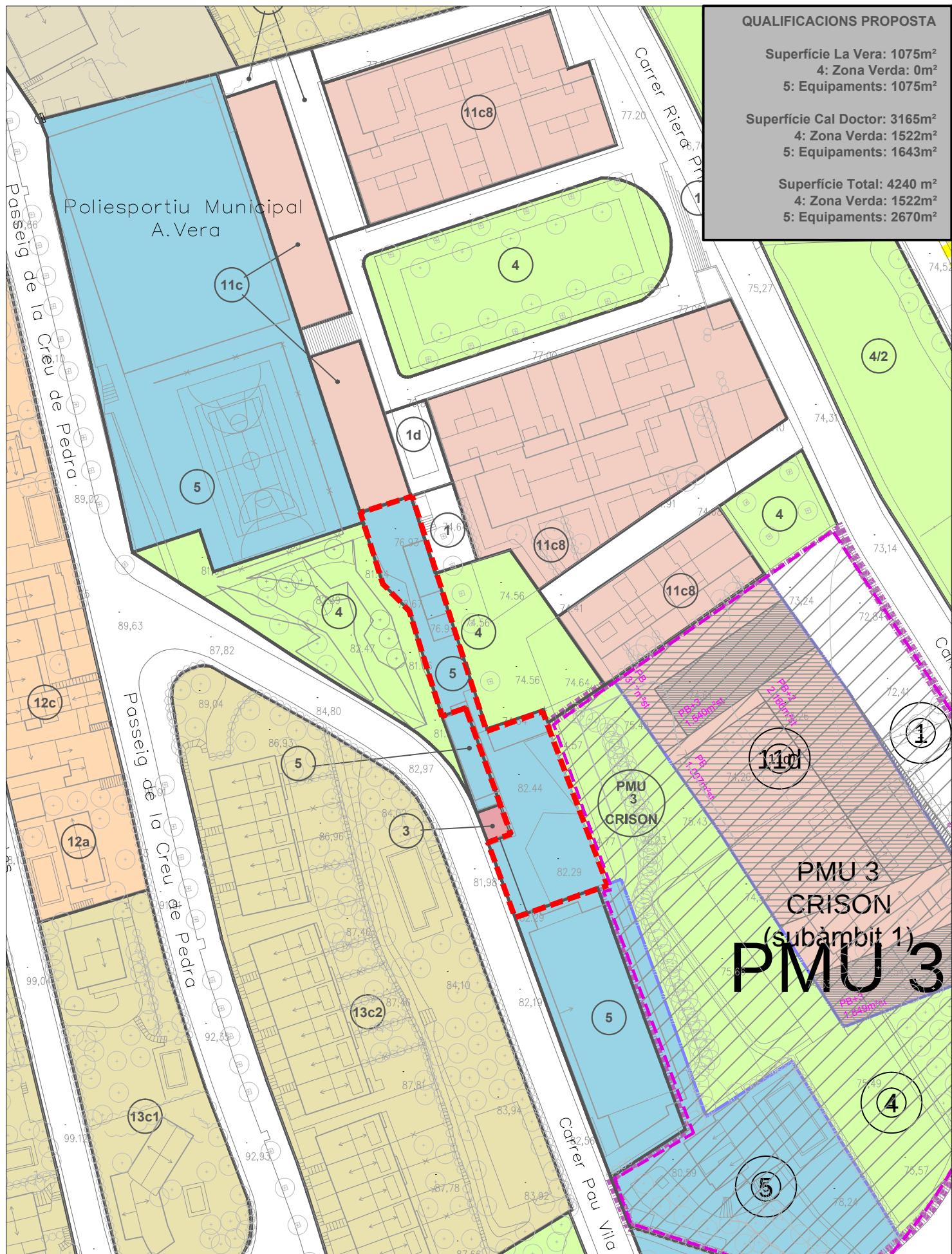


QUALIFICACIONS VIGENT	
Superfície la Vera:	1075m ²
Equipament:	0m ²
Zona verda:	1075m ²
Superfície Cal Doctor:	3165m ²
Equipament:	3165m ²
Zona verda:	0m ²
Superfície Total:	4240 m ²
Equipament:	3165m ²
Zona verda:	1075m ²

 AJUNTAMENT D'ALELLA	MODIFICACIÓ POUM REORDENACIÓ DE LES ZONES VERDES I EQUIPAMENTS DE LA VERA I CAL DOCTOR	PLANEJAMENT VIGENT CAL DOCTOR	Escala.	Núm plànol.
	DEPARTAMENT D'URBANISME Serveis tècnics	Aprovació inicial Febrer 2018	1/1000	5.1







QUALIFICACIONS PROPOSTA

Superfície La Vera: 1075m²

4: Zona Verda: 0m²

5: Equipaments: 1075m²

Superfície Cal Doctor: 3165m²

4: Zona Verda: 1522m²

5: Equipaments: 1643m²

Superfície Total: 4240 m²

4: Zona Verda: 1522m²

5: Equipaments: 2670m²

PMU 3
CRISON
(subàmbit 1)
PMU 3



AJUNTAMENT D'ÀLELLA

**MODIFICACIÓ POUM REORDENACIÓ DE
LES ZONES VERDES I EQUIPAMENTS DE
LA VERA I CAL DOCTOR**

DEPARTAMENT D'URBANISME
Serveis tècnics

**PLANEJAMENT
MODIFICAT
LA VERA**

Aprovació Inicial
Febrer 2018

Escala.

1/1000

Núm plànol.

6.2