

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER AL COBRIMENT DE LA PISTA EXTERIOR MUNICIPAL D'ALELLA
080 ARQUITECTURA
MARÇ _ 2024

INDEX

- Objecte i àmbit d'actuació
- Antecedents
- Descripció de la proposta
- Planejament vigent
- Paràmetres urbanístics de la proposta.
- Documentació gràfica

INDEX DE PLÀNOLS

ESCALA DIN A3

O.01	SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT	E: 1/14000_1/1000
O.02	ORDENACIÓ EXISTENT. QUALIFICACIÓ URBANISTICA SEGONS POUM.	E: 1/1000
EA.01	ESTAT ACTUAL. TOPOGRAFIC. PLANTA VESTUARI	E: 1/500
EA.02	ESTAT ACTUAL. TOPOGRAFIC. PLANTA PLAÇA	E: 1/500
P.01	PARÀMETRES URBANÍSTICS DE L'ACTUACIÓ. PLANTA	E: 1/500
P.02	PARÀMETRES URBANÍSTICS DE L'ACTUACIÓ. SECCIÓ	E: 1/500

Objecte i àmbit d'actuació

El present Pla Especial preten regular els condicionants urbanístics que han de servir de partida per al cobriment de la pista esportiva exterior del recinte esportiu Municipal d'Alella, ubicat al costat annexe al Pavelló Poliesportiu Abelardo Vera, al Passeig de la Creu de Pedra, 29, 31 d'Alella, Barcelona.

Es tracta de la parcel·la amb referència cadastral 1336005DF4913N0001OE que conte una edificació destinada a l'ús esportiu de 4.401 m².

La parcel·la és troba en en el nucli urbà de la població d'Alella.

L'àmbit del present Pla Especial coincideix amb una única parcel·la, amb una superfície de 4.401 m², amb front al Passeig de la Creu de la Pedra num 29-31, cap a l'oest, des del qual té accés rodat, i amb front, a través d'un espai verd públic, al Carrer de la Riera Principal.

El solar es troba en una zona amb una forta pendent que s'ha anat resolent al llarg dels anys amb diferents plataformes connectades mitjançant escales i rampes.

La parcel·la conté un únic cos edificat corresponent al Poliesportiu Municipal d'Alella

Antecedents

Actualment la pista esportiva municipal disposa d'un pavelló tipus PAV 3, construït l'any 1992. Aquest disposa d'uns vestuaris soterrats al mateix nivell que la pista de joc. Part de la coberta d'aquests vestuaris és un espai lliure obert que ha esdevingut una pista esportiva exterior, on s'hi han realitzat unes tanques perimetrals a mode de protecció de la pista, uns fanals per a enllumenar la zona de joc i una graderia que aprofita el gran desnivell entre la pista i el Passeig de la Creu de Pedra.

Per encàrrec de l'Ajuntament d'Alella s'ha projectat un nou cos edificat, cobert però parcialment obert en tot el perímetre de forma que segueixi mantenint el seu caràcter de pista exterior, però podent-se realitzar la pràctica esportiva en dies plujosos i també com a protecció del sol als mesos més càlids de l'any.

Aquest nou cos edificat es preveu formalitzar de forma aïllada respecte al pavelló existent, i aprofita part de l'estructura dels vestuaris soterrats com a elements de fonamentació de la nova estructura.

Descripció de la proposta

El pla especial té com objectiu la ordenació d'aquesta finca, a partir de la creació d'un nou cos edificat i la reestructuració dels recorreguts per accedir-hi.

El pla especial regula les condicions de protecció de l'edificació, la regulació dels accessos, la protecció del paisatge, l'àrea d'interès arqueològic i els elements d'interès etnològic.

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER AL COBRIMENT DE LA PISTA EXTERIOR MUNICIPAL D'ALELLA

Segons la memòria del projecte de la sol·licitud, les actuacions previstes a l'edifici es concreten en la creació d'un edifici obert en tot el perímetre, ubicat aproximadament on es troba actualment la pista exterior, sense afectar l'accessibilitat del mateix.

El nou edifici tindrà una formalització arquitectònica adequada i emparentada a l'edifici principal existent del Poliesportiu, mitjançant una construcció en sec de baix manteniment.

L'accés es mantindrà l'existent i es realitzarà un tancat permeable perimetral en la pista, de forma que es seguirà mantenint la connexió urbana entre el Passeig de la Creu de la Pedra i l'espai verd públic annexe al Carrer de la Riera Principal. Tot i que caldrà donar la volta al nou tancat.

Es mantindran les condicions d'enllumenat públic en aquesta connexió.

El paviment de la nova pista es preveu que sigui el mateix que hi ha ara, així com les canal de recollida d'aigües, tot i que es preveu la recomposició dels mateixos en algun tram en funció de l'estat en com es trobin un cop acabada l'actuació.

Pel que fa als Serveis afectats per l'actuació, es preveu la realització d'unes noves tramades de col·lectors soterrats connectats a les canals existents.

Caldrà tenir atenció en les noves línies d'enllumenat, doncs la nova pista disposarà d'una encesa per a la pràctica esportiva, mentre que les luminàries ubicades en les façanes tenen un caràcter d'il·luminació de l'entorn de l'edifici i responen a la necessitat de poder mantenir els recorreguts actuals que travessen la parcel·la.

Planejament vigent

El Pla Territorial parcial de l'Àmbit Metropolità de Barcelona, aprovat definitivament pel Govern de la Generalitat de Catalunya el 20 d'abril de 2010 i publicat a efectes de la seva efectivitat al DOGC núm. 5627 el 12 de maig de 2010, qualifica el terreny de referència d'espais oberts de protecció preventiva.

El Pla d'ordenació urbanística municipal d'Alella, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona el 16 de juliol de 2014 i publicat a efectes de la seva efectivitat al DOGC el 4 de desembre de 2014, classifica el terreny de referència com a sòl urbà amb qualificació urbanística Clau 5 dintre de l'àmbit de protecció ambiental i paisatgística, plànol P5.8.

L'àmbit del Pla Especial és el sòl urbà ubicat en la parcel·la qualificada com a **Equipament i servei públic**, segons plànol d'ordenació de sol urbà i urbanitzable del POUM

Article 181. Règim general.

Article 182. Condicions d'ús.

1. Usos dominants: Equipaments, d'acord amb el que s'estableix al Títol corresponent als paràmetres comuns d'ordenació i d'ús d'aquestes Normes.
2. Usos compatibles: Aquells directament vinculats amb l'ús dominant i amb la funció concreta de l'equipament. En aquest sentit, el POUM reconeix com a compatibles els usos existents en els equipaments en el moment de l'aprovació inicial que estiguin d'acord amb la definició anterior d'aquest mateix apartat.
3. De manera excepcional, s'admet l'ús d'habitatge unifamiliar, la finalitat del qual sigui el servei de vigilància o manteniment de la instal·lació, sempre i quan hi hagi un pla derivat que així ho estableixi i justifiqui.
4. Pel que fa a l'ús de cementiri, s'observarà allò que disposa la legislació sectorial vigent que li sigui d'aplicació.

5. En els sòls destinats a equipaments que ja tenen ús assignat en l'actualitat, ja sigui per la tramitació d'un pla especial que el va concretar o per un projecte d'edificació amb llicència municipal d'obres i/o d'activitat o ambiental, el POUM fixa aquest ús com a dominant.

6. Els usos i l'aforament de cada equipament s'adequaran a les seves necessitats i programa funcional, a més de la legislació sectorial que li sigui d'aplicació.

Article 183. Categories dels usos d'equipament i de les dotacions de serveis d'ús públic

El sistema d'equipaments comunitaris públics i privats amb les claus urbanístiques 5 o 7, respectivament comprèn els usos següents, ,

- Públic i administratiu. (Ajuntament, jutjats, administració...).
- Educatiu/Docent. (Llars d'infants, escola, institut, universitat, acadèmia...).
- Sanitari assistencial. (Residències geriàtriques, centre sanitari, hospital...).
- Esportiu. (Poliesportiu, piscina, camp de futbol, pistes esportives...).
- Cívico-cultural. (Casal, sala polivalent, teatre, cinemes i similars, biblioteca, museu, arxiu...).
- Serveis, transport i aparcament. (Magatzem municipal, estació d'autobusos, de ferrocarril...).
- Religios. (Església, capella, ermita, centre de culte...).
- Funerari. (Cementiri, tanatori...).
- Abastament. (mercat municipal...).
- Lleure (esportiu, pic-nic, acampada, horts urbans, vinya testimonial)

Els usos de serveis tècnics no són una categoria però són compatibles i complementaris amb els usos d'equipament sempre que no esdevinguin principals. En els equipaments s'hi podran instal·lar antenes, dipòsits, captadors d'energia solar, i altres, sempre que s'incorporin a un pla especial d'usos que asseguri la prevalença de l'ús principal de l'equipament i la compatibilitat del servei tècnic amb aquest.

Article 184. Condicions d'ordenació i edificació.

1. L'edificació en àrees qualificades de sistema d'equipaments s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en el qual s'inscriuen i a les condicions ambientals i topogràfiques del lloc.

2. L'ordenació de les dotacions i d'equipaments s'estableix en la regulació dels sòls urbà i urbanitzable. En el cas del sòl no urbanitzable, la regulació dels equipaments de manera individualitzada en cadascuna de les fitxes dels sectors o en el corresponent pla especial d'implantació.

3. Les dotacions localitzades en sòl urbà s'hauran d'ajustar a les condicions d'edificació del seu entorn. En tot allò no establert en el present POUM, les noves condicions d'implantació de cada equipament s'establiran mitjançant un pla especial que determinarà l'ordenació i els usos diferents dels existents, a aquest pla especial s'hi haurà d'adaptar el posterior projecte d'edificació..

4. Els equipaments privats que s'autoritzin precisaran de la tramitació del corresponent pla especial per a la seva ordenació i assignació d'usos, el qual haurà de justificar la seva integració en l'entorn urbà.

5. En el cas d'implantació o ampliació d'un mercat municipal, la superfície de venda màxima no superarà els 800 m².

6. El quadre següent estableix el conjunt d'usos i les condicions d'edificació de cada equipament en detall:

Nom	Emplaçament	Claui Urbanística	Superfície sol	edificabilitat neta màxima m ² /m ²	Usos admesos
SISTEMA D'EQUIPAMENTS PÚBLICS			156.205,05		
SÒL URBÀ			85.299,76		
1 Ajuntament	Pl. de l'Ajuntament, 1	5	309,00	3,92	administratiu
2 Mercat - Biblioteca	Pl. de l'Ajuntament, 14 - Hort de la Rectoria	5	629,00	0,60	publico/administratiu, civico-cultural, abastament
3 Escola Fabra	Av. Ferran Fabra, 1	5	930,00	1,22	educatiu, civico-cultural, publico-administratiu
4 Centre civico	Pl. de l'Ajuntament, 3	5	168,00	3,00	publico-administratiu, civico-cultural
5 Can Gaza	Av. Sant Josep de Calasanc, 17-25	5	3.011,00	0,20	civico-cultural
6 CEIP Fabra	Av. del Bosquet, 1	5	11.357,00	0,35	docent
7 IES "El Bosquet"	Av. del Bosquet, 7	5	12.100,00	0,31	docent
8 Llar d'infants Els Pinyons	Av. El Bosquet, 5	5	1.796,30	0,28	docent
9 Can Calderó	Rbla. Angel Guimerà, 66	5	1.471,28	0,61	civico-cultural
10 Cal Doctor	Ci/Dr. Mas de Xaxars, 21	5	3.270,00	0,50	sense ús assignat
11 CAP	Ci/Dr. Mas de Xaxars, 28	5	720,00	1,00	sanitari assistencial, publico administratiu

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER AL COBRIMENT DE LA PISTA EXTERIOR MUNICIPAL D'ALELLA

12 Servels Ajuntament Torrent Vallbona, 75

13	Fabrica de pintures	Torrent Vallbona	5	2.182,00	0,95	civlc-cultural
14	Can Lleonart	Pl. Can Lleonart	5	1.164,00	0,92	civlc-cultural
15	Poliesportiu La Vera	Pg. Creu de Pedra, 29-31	5	4.079,00	1,00	esportiu
16	Piscina	C/ Pau Vila, 5	5	1.319,18	1,00	esportiu
17	Cementiri - tanatori	Camí Baix de Tiana, 1	5	2.960,00	l'existent	funerari
18	CEIP La Serreta	C/Núria, 28	5	8.460,00	0,60	docent
19	Escorxador	Pg. Maria Estrada, 8	5	1.160,00	0,30	públic-administratiu
20	Can Magarola	Av. Sant Mateu, 2	5	15.841,00	0,10	civlc-cultural, públic-administratiu
21	Vinya testimonial	Av. Sant Mateu - Riera Coma Clara	5	5.995,00	0,00	civlc-cultural
22	Solar	C/Charly Rivel, 5	5	598,00	1,00	civlc-cultural, esportiu
23	Pistes atletisme	Camí del Mig, 31	5	5.700,00	0,12	esportiu

La parcel·la que ens ocupa correspon a l'apartat num. 15:

Nom: Poliesportiu La Vera

Emplaçament: Pg. Creu de Pedra 29-31

Clau urbanística: 5

Superfície de sol: 4.079,00 m2

Edificabilitat neta máxima (m2/m2): 1,00

Usos admesos: Esportiu

El present Pla Especial justificarà el compliment d'aquests paràmetres establerts pel POUM alhora que definirà una serie de gàlibs urbaniístics establerts arran de l'estudi d'impacte visual en l'etorn urbà del nou cos edificat.

Paràmetres urbanístics de la proposta.

Segons la memòria del projecte de la sol·licitud, les actuacions previstes a l'edifici es concreten en la creació d'un edifici obert en tot el perímetre, ubicat aproximadament on es troba actualment la pista exterior, sense afectar l'accessibilitat del mateix.

L'accés es mantindrà l'existent i es realitzarà un tancat permeable perimetral en la pista, de forma que es seguirà mantenint la connexió urbana entre el Passeig de la Creu de la Pedra i l'espai verd públic annexe al Carrer de la Riera Principal. Tot i que caldrà donar la volta al nou tancat.

Aquests condicionants defineixen la creació d'uns paràmetres urbanístics que compleixin els següents requeriments:

- Compliment dels paràmetres del POUM d'Alella. No exedir de la superfície màxima permesa de 1m² de sostre per m² de parcel·la.
- Garantir la permeabilitat de la parcel·la, ja sigui travessant el cos edificat com vorejant-lo quan aquest romangui tancat. Per tant cal garantir unes zones perimetrals de pas les quals hauran d'estar correctament il·luminades.
- Garantir un adequat estudi volumètric amb l'entorn mitjançant la integració del mateix amb les alçades edificatòries colindants.

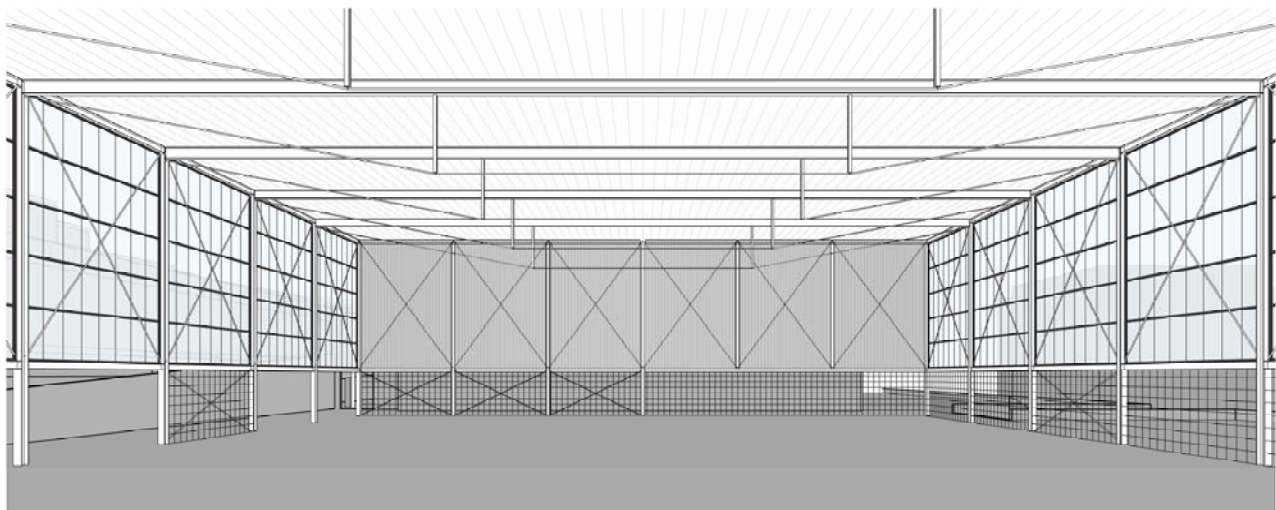
Amb tot l'exposat, es deriven uns paràmetres urbanístics definitis segons el següent quadre, el qual fa referència a unes alineacions definides en la documentació gràfica que marca la volumetria del nou edifici:

PARÀMETRES URBANÍSTICS								
	Existent (m2)		Pla Especial (m2)				Compliment Normatiu	
SUPERFÍCIE DE LA PARCEL·LA	4400,00		4400,00					
			edifici existent	galib ampliació	Total			
EDIFICABILITAT	1846,00	0,42	1846,00	1316,00	3162,00	0,72	< 1	COMPLEIX
SOTARRASANT	750,00				No s'actua			
OCUPACIÓ	1846,00	42%			3162,00	72%		
ALINEACIÓ / ILINDES	VOLUMETRIA ESPECÍFICA _ GRÀFIAT EN DOC. GRÀFICA							
ALÇADA MÀXIMA REGULADORA					11,00	m		

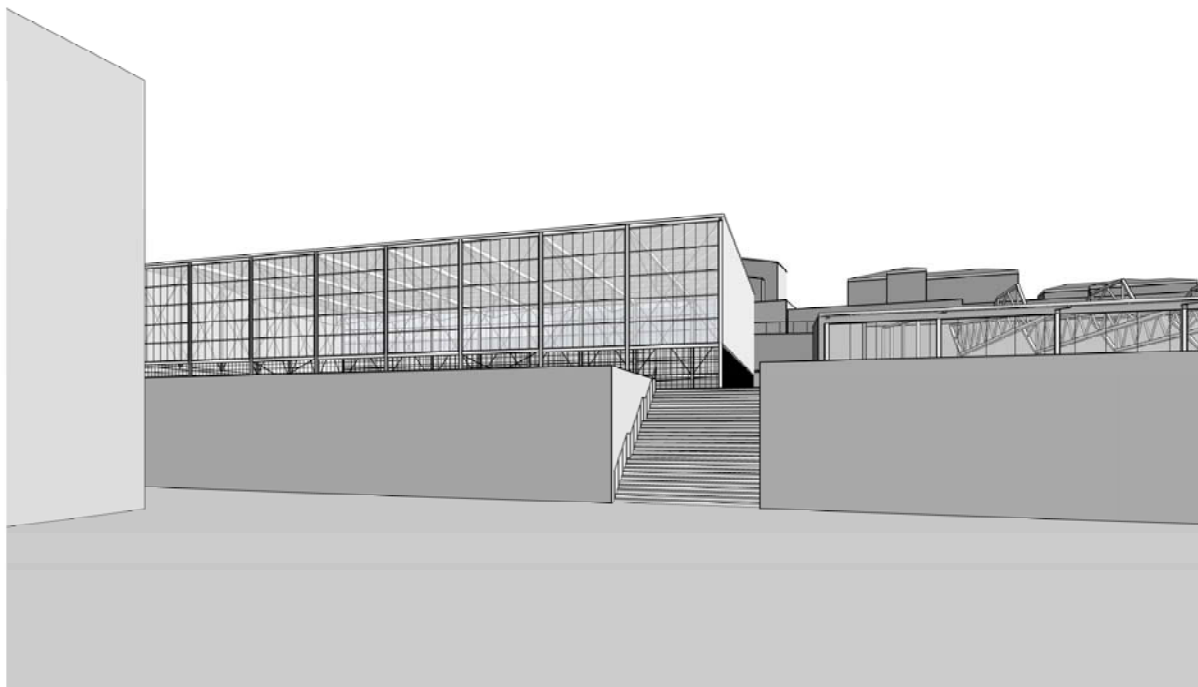
A mode orientatiu, i tot i que no es consideraran normatius, es mostren a continuació una sèrie de visualitzacions per tal de donar a entendre la integració de l'edifici en el seu entorn:



Integració volumètrica del conjunt amb la intenció de que el nou cos edificat tingui una alçada equivalent a l'edificació que l'envolta i que segueixi permeten en gran mida les visuals llunyanes que hi ha a la zona.



Un cos edificat lleuger, no sols per la mínima afectació al sostre del soterrani dels vestidors, si no per crear una sensació d'estar en un espai molt obert i immaterial. Mitjançant un tipus d'estructura de jàsseres atirantades tipus FINK



Acabats lleugers i transparents, sobretot en les seves façanes llargues, les més visibles, tant pel que fa a l'entrada de llum natural a la nova pista, com que la mateixa, de nit, es pugui convertir en un element que irradiï llum a l'entorn, otorgant al nou cos edificat de cert reclam com a edifici públic.

Signat, el 4 de Març de 2024

Daniel Gutierrez Prat

Olga Gutierrez Prat

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

INDEX DE PLÀNOLS

O.01	SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT
O.02	ORDENACIÓ EXISTENT. QUALIFICACIÓ URBANISTICA SEGONS POUM.
EA.01	ESTAT ACTUAL. TOPOGRAFIC. PLANTA VESTUARI
EA.02	ESTAT ACTUAL. TOPOGRAFIC. PLANTA PLAÇA
P.01	PARÀMETRES URBANÍSTICS DE L'ACTUACIÓ. PLANTA
P.02	PARÀMETRES URBANÍSTICS DE L'ACTUACIÓ. SECCIÓ

ESCALA DIN A3

E: 1/14000_1/1000
E: 1/1000
E: 1/500
E: 1/500
E: 1/500
E: 1/500



EMPLAÇAMENT E: 1/1000



QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA DE LA PARCEL·LA

La parcel·la que ens ocupa correspon a l'apartat num. 15:

Nom: Poliesportiu La Vera
Emplaçament: Pg. Creu de Pedra 29-31
Clau urbanística: 5
Superfície de sol: 4.079,00 m2
Edificabilitat neta màxima (m2/m2): 1,00
Usos admesos: Esportiu

L L E G E N D A



LÍMIT TERME MUNICIPAL
superfície 97245 Ha
SOL NO URBANITZABLE
superfície 63771 Ha
SOL URBANITZABLE
DELMITAT
superfície 20'34 Ha
SOL URBA
superfície 314'40 Ha
ÀMBIT DE PROTECCIÓ
AMBIENTAL I PAISATGÍSTICA
139'92 Ha
LÍMIT PEIN - PEPMP
La Conreria-Sant Mateu-Cel·lecs
superfície 235'12 Ha
LÍMIT PEIN - PEPMP
La Conreria-Sant Mateu-Cel·lecs
superfície 235'12 Ha
LÍMIT PEIN - PEPMP
La Conreria-Sant Mateu-Cel·lecs
superfície 235'12 Ha
LÍMIT PEIN - PEPMP
La Conreria-Sant Mateu-Cel·lecs
superfície 235'12 Ha

D O T . S I S T E M E S

1	VIARI
2	HIDROGRÀFIC
3	APARCAMENTS I SERVEIS TÈCNICS
4	ESPACIS LLIBRES PÚBLICS
5	EQUIPAMENTS I SERVEIS PÚBLICS
6	PROTECCIÓ DE SISTEMES TUNEL
7	PROTECCIÓ DE SISTEMES
8	EQUIPAMENTS PRIVATS
9	HABITATGE DOTACIONAL
9a	DOTACIONS PRIVADES D'INTERES COMUNITARI
9b	DOTACIONS PRIVADES D'INTERES COMUNITARI, hotelers i oficines
9c	DOTACIONS PRIVADES D'INTERES COMUNITARI, benèfactors i aparcament

S E C T O R S

PMU	PLANS DE MILLORA URBANA
PAU	POLÍGONS D'ACTUACIÓ
SUD	PLANS PARCIAIS
PE	PLANS ESPECIALS

ZONES SOL NO URBANITZABLE

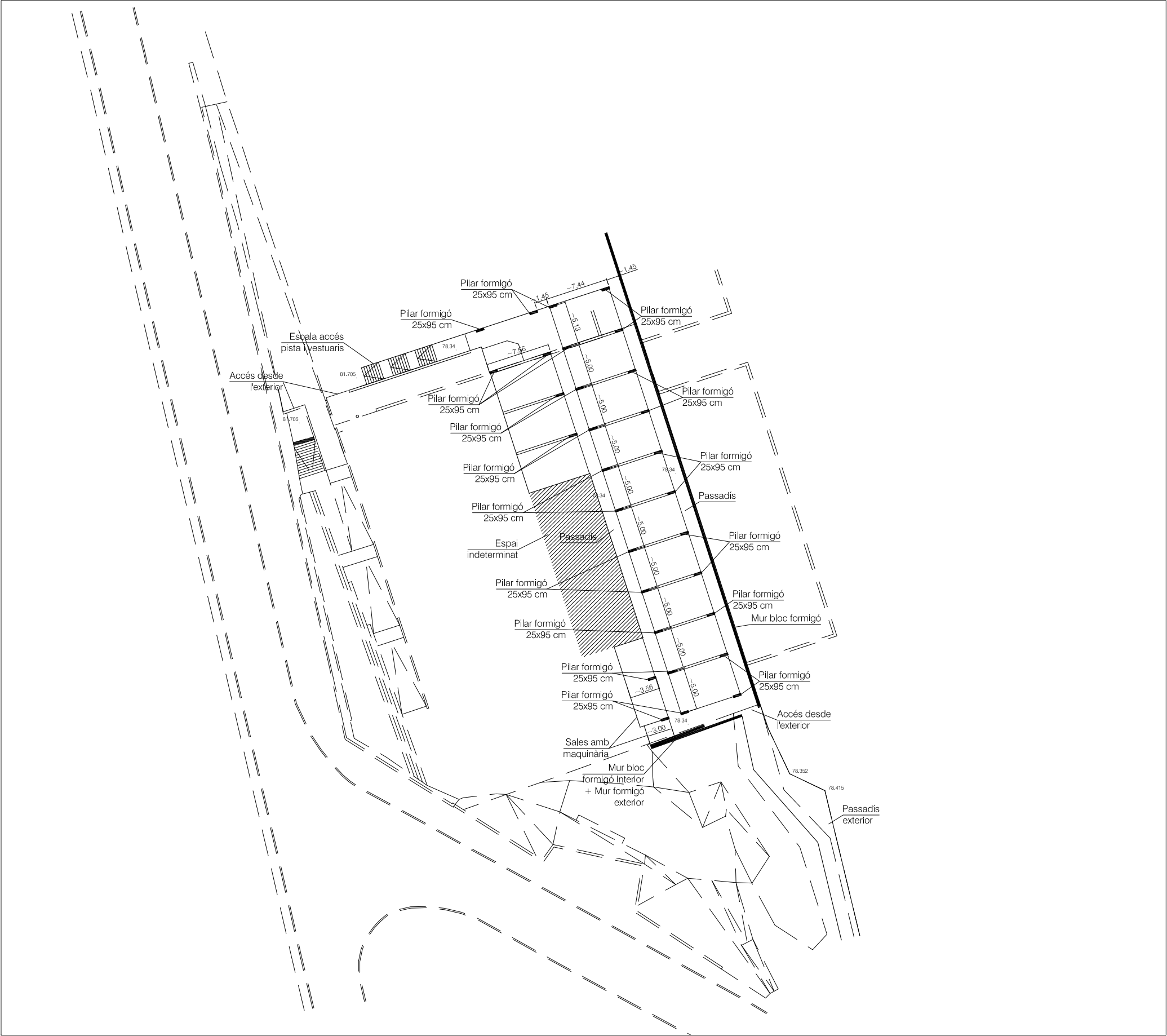
Cota 140	Cota màx. d'implantació a planta baixa d'ús d'hivernacle, celler o magatzem
22	Sol agrícola d'especial protecció 230'64Ha
23	Sol forestal 112'82Ha
PEIN - PEPMP	LA CONRERIA-SANT MATEU-CÈLLECS
PEIN	Forestal 65'99Ha
PEIN	Forestal de recuperació 136'53Ha
PEIN	Zona agrícola i d'espais oberts 3'92Ha
PEIN	Zona de regulació especial 27'82Ha

ESPACIS LLIBRES I EQUIPAMENTS

Zones verdes en SU
Equipaments públics
Equipaments privats
Habitatge dotacional

L L E G E N D A

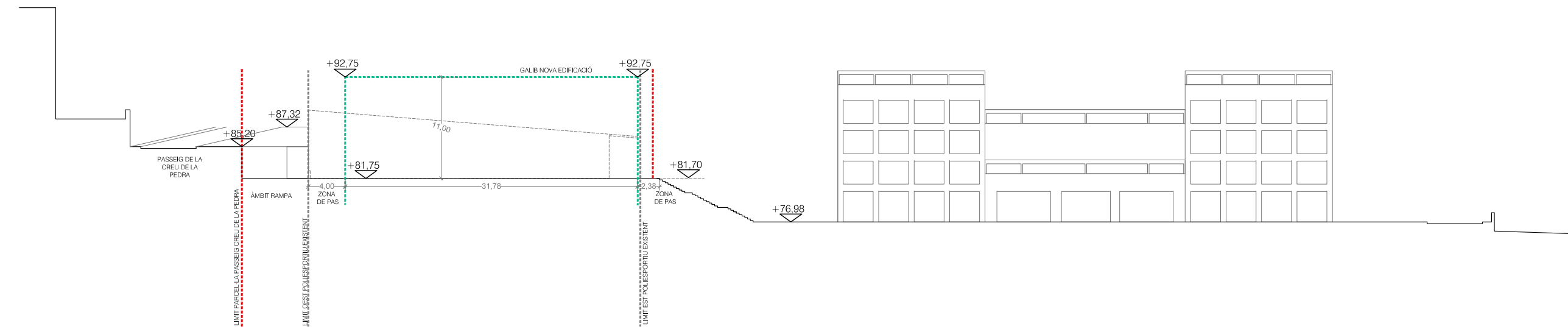






PARÀMETRES URBANÍSTICS									
SUPERFÍCIE DE LA PARCEL·LA	Existent (m2)		Pla Especial (m2)				Compliment Normatiu		
	4400,00		4400,00						
EDIFICABILITAT	1846,00	0,42	edifici existent	1846,00	galib ampliació	1316,00	Total	3162,00	0,72
SOTARRASANT	750,00						No s'actua		
Ocupació	1846,00	42%					3162,00	72%	
ALINEACIÓ / IL·LUNDES	VOLUMETRIA ESPECÍFICA GRÀFIAT EN DOC. GRÀFICA								
ALCADA MÀXIMA REGULADORA							11,00	m	

- GALIB EDIFICACIÓ (sup. 1.316,00m2)
- LIMIT DE LA PARCEL·LA
- LIMIT POUM ENTRE SISTEMA ESPAI LLIURE PÚBLIC (CLAU 4) I SISTEMA D'EQUIPAMENTS I SERVEIS PÚBLICS (CLAU 5)



PARÀMETRES URBANÍSTICS									
	Existent (m2)		Pla Especial (m2)				Compliment Normatiu		
SUPERFÍCIE DE LA PARCEL·LA	4400,00		4400,00						
EDIFICABILITAT	1846,00	0.42	edifici existent	1846,00	galib ampliaco	Total	3162,00	0,72	< 1 COMPLEX
SOTARRASANT	750,00					No s'actua	3162,00		
Ocupació	1846,00	42%					3162,00	72%	
ALINEACIÓ / LINES	VOLUMETRIA ESPECÍFICA _ GRÁFIAT EN DOC. GRAFICA								
ALÇADA MÀXIMA REGULADORA					11,00		m		

- GÀLIB EDIFICACIÓ (sup. 1.316,00m2)
- LIMIT DE LA PARCEL·LA
- LIMIT POU M ENTRE SISTEMA ESPAI LLIURE PÚBLIC (CLAU 4) I SISTEMA D'EQUIPAMENTS I SERVEIS PÚBLICS (CLAU 5)