



## **MODIFICACIÓ PUNTUAL**

### **DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL A L'AVINGUDA SANT MATEU 4-6**

ALELLA

#### **APROVACIÓ INICIAL**

Setembre 2023

DOCUMENT COMPRENSIU

---

EDUARD FENOY I ASSOCIATS, SLP

## ÍNDEX

<b>1. INTRODUCCIÓ.....</b>	<b>2</b>
1.1. ANTECEDENTS .....	2
1.2. INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓ.....	2
1.3. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL.....	2
1.4. PLANEJAMENT URBANÍSTIC VIGENT .....	2
<b>2. PROPOSTA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL.....</b>	<b>3</b>
2.1. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ .....	3
2.2. OPORTUNITAT, CONVENIÈNCIA I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL .....	3
2.3. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA.....	3
2.3.1. Condicions de l'edificació de l'allotjament dotacional.....	3
2.3.2. Quadre comparatiu de superfícies .....	4
2.4. ÀMBIT DE SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES .....	4
<b>ANNEX 1. ÀMBIT DE SUSPENSÍO DE TRAMITACIONS I LLICÈNCIES .....</b>	<b>5</b>

## 1. INTRODUCCIÓ

### 1.1. ANTECEDENTS

El planejament previ al Pla d'Ordenació vigent era el Pla General d'Ordenació d'Alella (en endavant PGO) aprovat definitivament en data de 13 de juliol de 1987 i amb Text Refós de la Normativa Urbanística en data de 15 de juny de 2005. El PGO del 87 qualifica l'àmbit com a zona 13d2, *Ciutat Jardí Extensiva. 1\*Modificació de distàncies contemplada*, on la part superior de l'àmbit estava inclosa dins del Sòl Urbanitzable No Programat i la resta com a Sòl Urbà.

Posteriorment, els terrenys situats a l'avinguda Sant Mateu, 4-6, van ser qualificats com a sistema d'equipaments públics, clau 5, pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal aprovat definitivament l'any 2014.

Donat que els terrenys inclosos dins del present àmbit de la modificació són de titularitat privada, es pretén modificar la qualificació per a retornar a les seves condicions prèvies al POUM, però aquesta vegada amb una mirada cap a l'interès públic i mantenint la condició d'equipament, per tant, la modificació va dirigida a optar per una qualificació que mantingui la titularitat privada, però els usos i els condicionants propis dels equipaments.



Fragment del plànol d'informació I3.1 Pla d'Ordenació Urbanística Municipal Vigent Refós 1987-2009. Classificació del Sòl i Sistemes Generals Locals amb l'àmbit de la modificació. Font: POUM Alella 2014

### 1.2. INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓ

La iniciativa de la present Modificació puntual de POUM al carrer Sant Mateu és d'iniciativa pública, promoguda per l'Ajuntament d'Alella, d'acord amb el que estableix l'article 76.2 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, en el qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme (en endavant, TRLUC).

### 1.3. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

L'àmbit de la modificació té una superfície total de 4.568,83 m<sup>2</sup>, la qual limita al nord i a l'oest amb l'avinguda Santa Mateu, a l'est amb l'equipament municipal de Can Magarola i al sud amb teixit residencial unifamiliar. L'àmbit es troba qualificat de sistema viari, clau 1, de sistema d'equipaments públics, clau 5, i una part de zona de

ciutat jardí, subzona extensiva unifamiliar aïllada tipus II, clau 13d2, el qual s'indica gràficament als plànols d'informació.

La titularitat del terreny és privada i es conforma per les parcel·les amb les següents referències cadastrals: 1751003DF4915S0001RX i 1751004DF4915S0001DX.

### 1.4. PLANEJAMENT URBANÍSTIC VIGENT

El planejament municipal que regeix al terme municipal d'Alella és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM), el qual va ser aprovat definitivament en data de 16 de juliol de 2014, publicat en el DOGC número 6764 de 4 de desembre de 2014.

L'àmbit de la modificació puntual té una superfície total de 4.568,83 m<sup>2</sup>, dels quals 198,83 m<sup>2</sup> estan qualificats de sistema viari, clau 1, 4.216,45 m<sup>2</sup> de sistema d'equipaments públics, clau 5, i els 153,55 m<sup>2</sup> restants es qualifiquen de ciutat jardí, subzona extensiva unifamiliar aïllada tipus II.

El sòl destinat d'equipaments pertany a l'equipament de Can Magarola, situat a l'avinguda Sant Mateu, 2. L'article 184.6 de la Normativa Urbanística del POUM relatiu a les condicions d'ordenació i edificació, determina les condicions d'edificació de cada equipament en detall, el qual atorga per a Can Magarola les següents condicions:

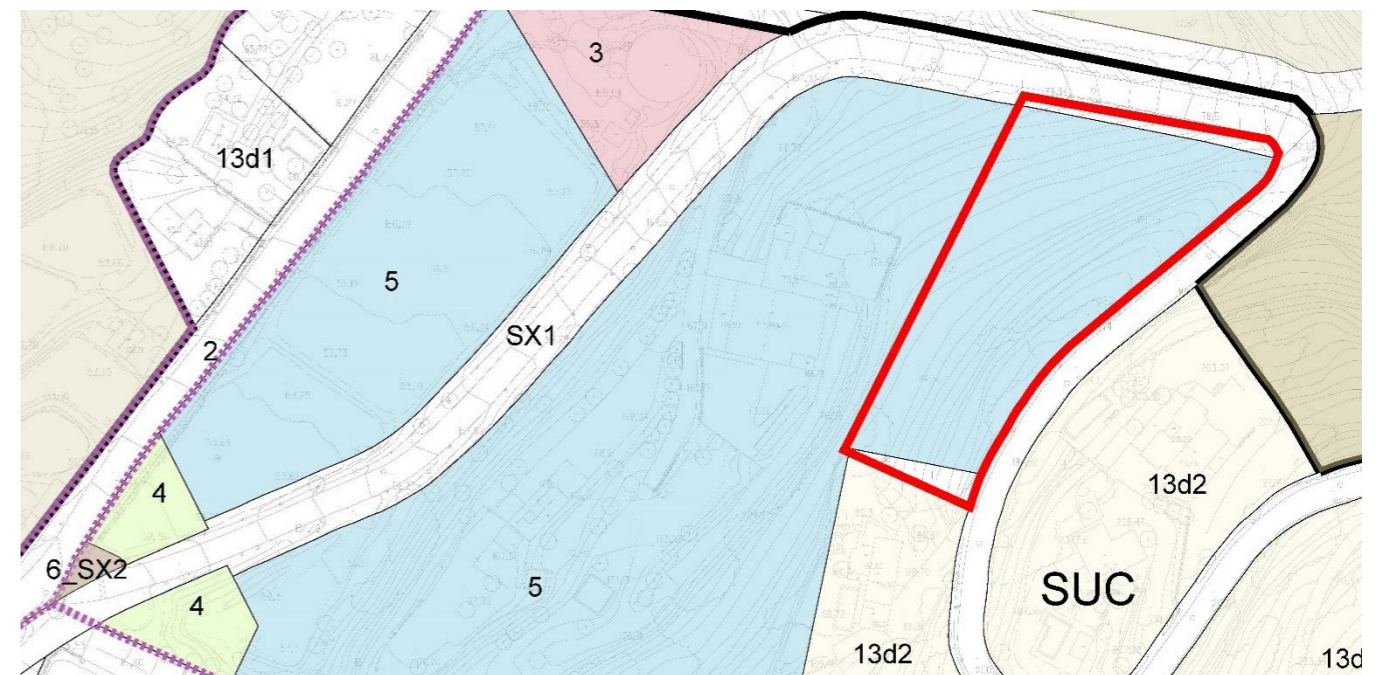
*Clau Urbanística: 5*

*Superfície de sòl: 15.841,00 m<sup>2</sup>*

*Edificabilitat neta màxima m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s: 0,10*

*Usos admesos: cívico-cultural, públic-administratiu*

A l'article 183 del POUM de categories dels usos defineix que dins dels usos cívico-cultural s'admeten: casal, sala polivalent, teatre, cinemes i similars, biblioteca, museus, arxius, entre de naturalesa similars. I en el cas de públic-administratiu es trobarien els usos en relació amb l'administració.



Planejament Vigent. Font: Ajuntament d'Alella

## 2. PROPOSTA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

### 2.1. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ

L'objecte de la modificació puntual de planejament és la creació d'allotjament dotacional al carrer Sant Mateu, 4-6 del municipi d'Alella, per a poder assolir l'objectiu serà necessària la regularització dels límits ajustant-se a la realitat existent i la desafecció de la zona d'expropiació situada a la banda sud de l'àmbit de la modificació.

### 2.2. OPORTUNITAT, CONVENIÈNCIA I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

La modificació es redacta per tal de desenvolupar la part de titularitat privada de l'equipament per a realitzar allotjament dotacional al municipi per a persones joves amb projecte d'emancipació, persones separades, persones estrangeres i/o gent gran donat que són els col·lectius més propensos a patir risc d'exclusió social.

El fet de crear nou allotjament de caire dotacional respon a les necessitats socials del municipi. Per tant, tal com estableix la regulació de la Llei d'Urbanisme es permet la creació d'allotjaments dotacionals de titularitat privada, imposant condicions per al desenvolupament d'allotjament dotacionals privats, per tal de garantir que es cobreixin degudament les necessitats habitacionals que ha de satisfer. Entre d'altres, és necessari acordar un conveni amb l'Administració d'habitatge i la tramitació d'una Modificació puntual de POUM. En aquest supòsit la present modificació serà la que defineixi i desenvolupi el futur allotjament dotacional privat.

Per tant, amb tot allò establert prèviament queda garantida l'oportunitat i conveniència de la present modificació en relació als interessos públics i privats concurrents a partir de la construcció d'un total de 20 allotjaments dotacionals al servei del municipi, ampliant així les dotacions d'Alella a les diferents necessitats habitacionals.

### 2.3. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

La proposta es basa en el reconeixement dels terrenys privats situats a l'avinguda Sant Mateu número 4-6 del municipi d'Alella i la seva nova qualificació a clau *9d.Dotacions privades d'interès comunitari. Allotjament dotacional* per a la creació d'allotjament dotacional.

La regulació de les dotacions privades d'interès comunitari es defineixen en el *Títol V. Regulació del Sòl Urbà - Capítol 2. Regulació del Sòl urbà – Secció Segona. Zona 9. Dotacions privades d'interès comunitari* de la normativa urbanística del POUM d'Alella. Aquesta clau permet el desenvolupament d'usos d'interès públic en aquest cas de futur allotjament dotacional mantenint la titularitat privada dels terrenys.

Per evitar la tramitació d'un Pla de Millora, l'ordenació es defineix en el cas de que el seu ús sigui allotjament dotacional. En el cas de destinar els terrenys a usos assistencial-sanitari o educatiu caldrà la redacció d'un Pla Especial que el defineixi.

Segons allò establert al TRLUC les modificacions de planejament general se subjecten a les mateixes disposicions que en regeixen la seva formació, segons estableix l'article 96 del TRLUC. Aquest mateix article, en el punt c) determina que els instruments que comportin un increment del sostre edificable o una transformació dels usos ja establerts resten subjectes a les particularitats dels articles 99 i 100 del TRLUC. En aquest cas tot i que s'incrementi el sostre edificable en la construcció dels allotjaments dotacionals no comporta el compliment de reserves de sistemes donat que la clau 9 de dotacions privades amb interès comunitari respon com a sistema d'equipaments.

#### 2.3.1. Condicions de l'edificació de l'allotjament dotacional

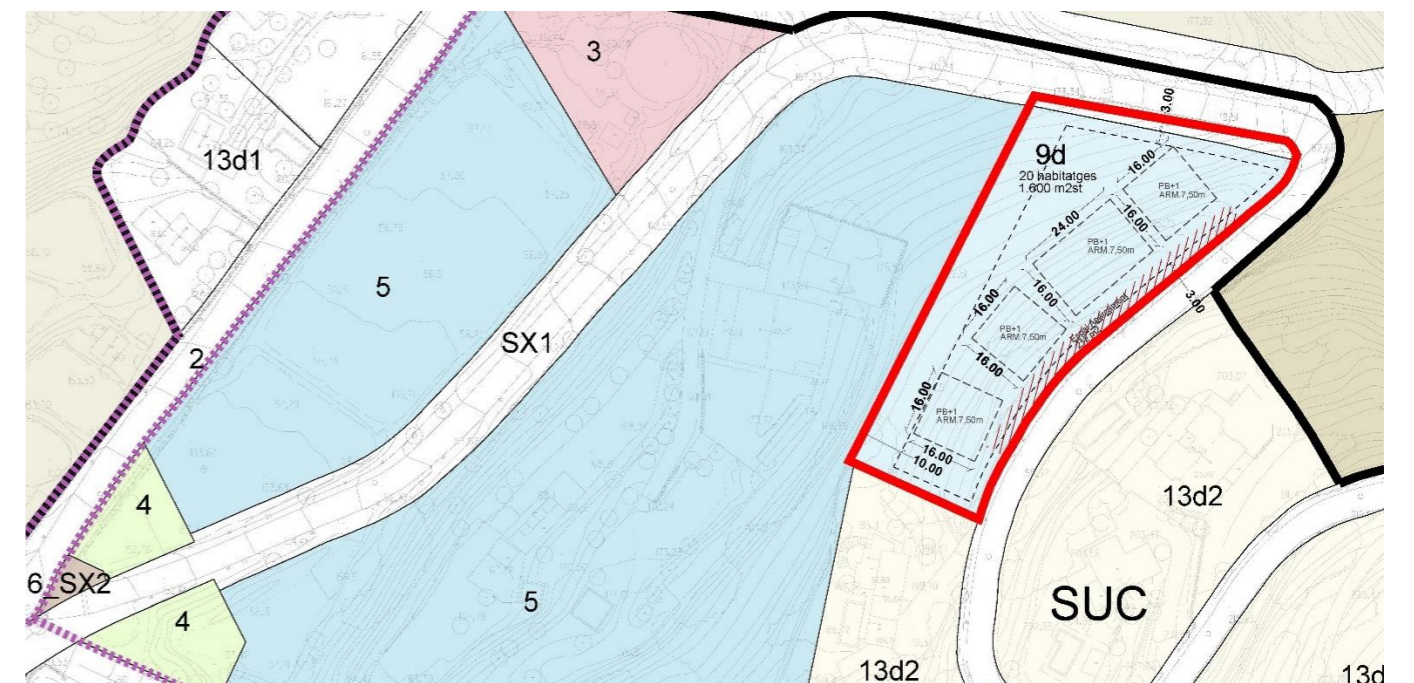
El projecte edificatori proposat és de caràcter orientatiu per a determinar la capacitat d'allotjaments dotacionals dels quals es pot proporcionar a l'àmbit. Tal com s'ha mencionat prèviament, per a us sanitari-assistencial i educatiu caldrà la redacció d'un Pla Especial.

L'allotjament dotacional consta d'un total de 1.600 m<sup>2</sup> de sostre els quals es reparteixen en un total de 20 habitatges de 80 m<sup>2</sup> de superfície cadascun. Els allotjaments compten amb dues habitacions, una de matrimoni i una simple, menjador- sala d'estar, cuina i bany.

Al plànol d'ordenació *O.01.Planejament proposat - Zonificació* s'especifiquen els paràmetres en relació a la parcel·la i els de l'edificació referits aquesta. Respecte disposició dels allotjament dins de la parcel·la, s'hauran de disposar a una distància considerable amb la masia de Can Magarola, d'aquí que la distància d'edificació amb el límit que llima amb l'equipament és de 10 metres, la distància a carrer es disposa de 3 metres, mentre que la que separa amb el límit de parcel·la és de 3 metres.

L'allotjament es distribuirà en tot aquell espai disponible dins dels límits de parcel·la establerts, respectant al màxim la topografia existent i disposant els allotjaments en planta baixa i planta primera, amb una Alçada Reguladora Màxima de 7,50 metres i aprofitant el desnivell de l'àmbit. D'aquesta forma els habitatges es reparteixen 10 en planta baixa i 10 en planta primera accedint al carrer per la planta superior, donada que la topografia del terreny es descendent cap a l'interior de la parcel·la. La disposició de l'edificació en el plànol d'ordenació és orientativa però ha de donar una idea de la distribució dels habitatges dins de l'àmbit evitant així propostes que estiguin escampades per tot el terreny disponible de l'àmbit i aprofitant el desnivell existent.

En el moment de realitzar el projecte per tot allò no regulat en la present modificació serà d'aplicació *el Títol II. Paràmetres i disposicions comuns d'ordenació i d'ús* de la Normativa Urbanística d'Alella.



Fragment plànol O.01Planejament proposat.

Respecte a la reserva d'aparcament es determina una plaça d'aparcament per allotjament, sent un total de 20 places a reservar deixant un espai total de 211,60 m<sup>2</sup> de sòl situat adjacent l'avinguda Sant Mateu, resultat d'aplicar la superfície mínima per plaça d'aparcament establerta en el POUM a l'article 130 de 4,60x2,30 m. Es reserva com a espai d'aparcament la part superior accessible a cota de carrer.

### 2.3.2. Quadre comparatiu de superfícies

Donat que la modificació comporta un canvi de sòl de sistema públic a sòl dotacional privat, donat que no es considera com a sòl de zona sinó com a sistemes, no és necessari el compliment dels articles 99 i 100 del TRLUC. El quadre mostra, per tant, el canvi d'una clau a l'altra i la regularització de l'estat actual qualificat de clau 9d, el tros de parcel·la de la banda sud qualificat de zona 13d2. El quadre comparatiu resultant és el següent:

		PLANEJAMENT VIGENT		PLANEJAMENT PROPOSAT		DIFERÈNCIA	
		superfície (m2)	percentatge (%)	superfície (m2)	percentatge (%)	superfície (m2)	percentatge (%)
<b>SISTEMES</b>		<b>4.415,28</b>	<b>96,64%</b>	<b>4.568,83</b>	<b>100,00%</b>	<b>-153,55</b>	<b>3,36%</b>
5	Sistema d'Equipaments	4.216,45	92,29%	0,00	0,00%	-4.216,45	-92,29%
9d	Dotacions privades d'interès comunitari . Allotjament dotacional.	0,00	0,00%	4.369,62	95,64%	4.369,62	95,64%
1	Sistema viari	198,83	4,35%	199,21	4,36%	0,38	0,01%
<b>ZONES</b>		<b>153,55</b>	<b>3,36%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>	<b>153,55</b>	<b>-3,36%</b>
13d2	Ciutat jardí. Extensiva unifamiliar aïllada	153,55	3,36%	0,00	0,00%	-153,55	-3,36%
<b>TOTAL ÀMBIT</b>		<b>4.568,83</b>	<b>100,00%</b>	<b>4.568,83</b>	<b>100,00%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>

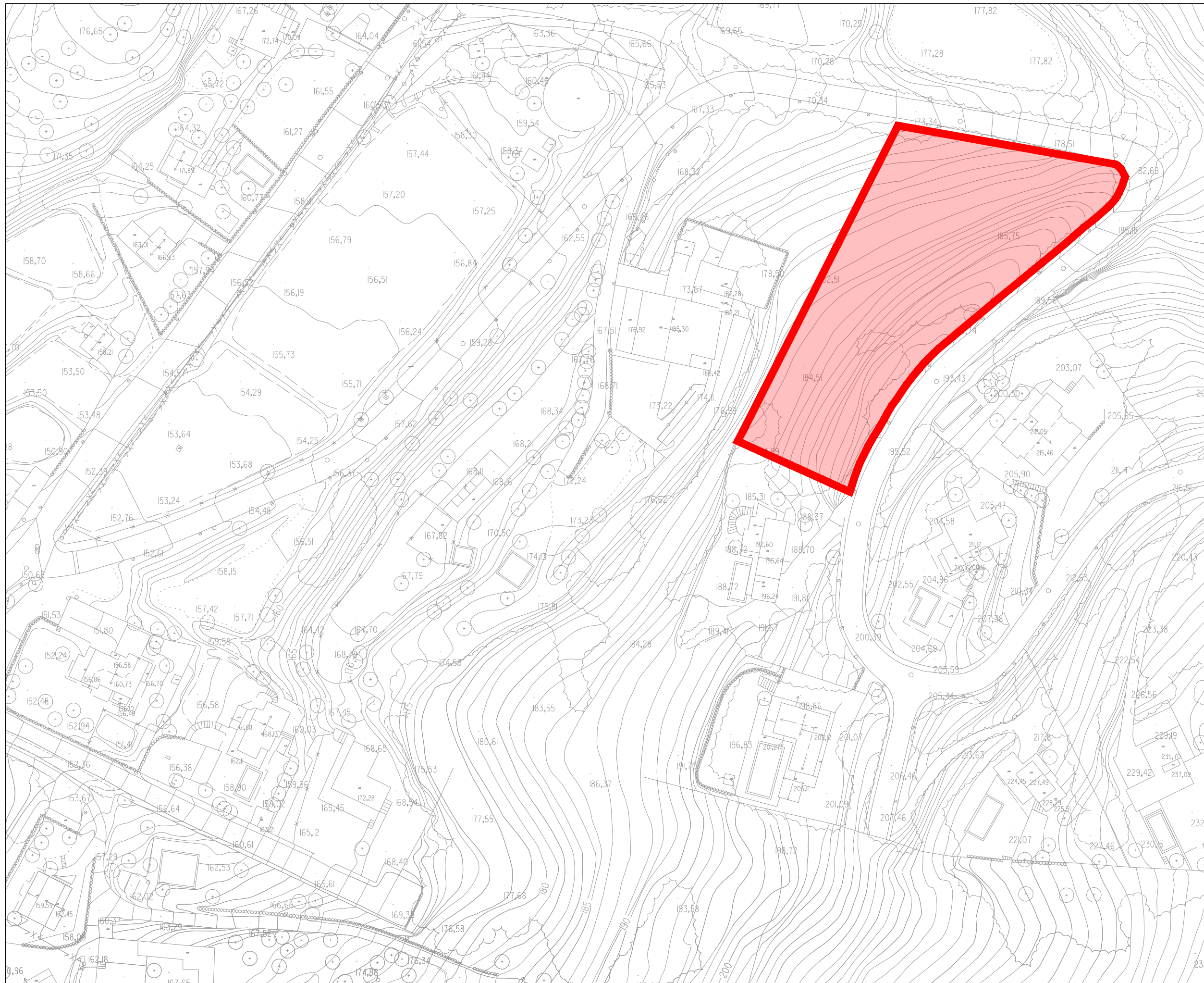
### 2.4. ÀMBIT DE SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES


L'aprovació inicial comportarà la suspensió de tramitacions i llicències prevista a l'article 73.2 del TRLUC. A l'Annex I s'adjunta el plànol amb l'àmbit delimitat de suspensió.

Sabadell, setembre de 2023

EDUARD FENOY I ASSOCIATS SLP

**ANNEX 1. ÀMBIT DE SUSPENSÍÓ DE TRAMITACIONS I LLICÈNCIES**



 Àmbit de suspensió de tramitacions i llicències (4.568,83 m2)