

MODIFICACIÓ PUNTUAL 14

DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL A L'ÀMBIT DEL SUDT01-LA MIRALDA

APROVACIÓ INICIAL

Novembre 2024

DOCUMENT COMPRENSIU

EDUARD FENOY I ASSOCIATS, SLP



ÍNDEX

1.	ANTECEDENTS	2
2.	JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ.....	2
3.	OBJECTIUS I OBJETE DE LA MODIFICACIÓ	4
4.	DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA DE MODIFICACIÓ	5
4.1.	Reordenació dels usos del sector SUDT01-La Miralda	6
4.2.	Reducció de l'edificabilitat i replanteig dels usos residencials i d'activitats econòmiques	7
4.3.	Replanteig dels usos associats a la clau 16d-AE : Activitat Econòmica	8
4.4.	Replanteig dels usos associats a la clau 11d: Volumetria específica.....	8
4.5.	Redefinició de la Trama urbana consolidada del municipi d'Alella.....	9
5.	QUADRE COMPARATIU DE SUPERFÍCIES.....	9
5.1.	Taula comparativa de qualificació del sòl.....	9
5.2.	Taula comparativa de quantificació del sostre per zones	10
6.	Taula comparativa de quantificació del sostre assignat per a usos	10
7.	JUSTIFICACIÓ DE LES ZONES VERDES I EQUIPAMENTS	11
7.1.	Justificació qualitativa	11
7.2.	Justificació quantitativa	11
8.	GESTIÓ	12
9.	AGENDA I PLÀ D'ETAPES.....	12
10.	SUSPENSIO DE LLICÈNCIES.....	13
	ANNEX I. ÀMBIT DE SUSPENSIO DE TRAMITACIONS I LLICÈNCIES	14

1. ANTECEDENTS

El present document correspon al document compresiu que resumeix les especificacions de la Modificació del Pla d'Ordenació Urbanístic Municipal (POUM) d'Alella a l'àmbit del sector de sòl urbanitzable delimitat SUDT01-La Miralda, ubicat al sud de l'autovia C-32 i a l'est de la riera d'Alella, que inclou la torre de La Miralda, el tram final del Torrent de la Vall de Rials i els terrenys en contacte amb la trama urbana consolidada del municipi del Masnou.

La fitxa *SUDT01.La Miralda* inclosa al volum IV. Polígons i Sectors de planejament del POUM, aprovat definitivament en data de 16 de juliol de 2014, publicat en el DOGC número 6764 de 4 de desembre de 2014, establia el desenvolupament del sector mitjançant Pla Parcial, amb un sostre màxim de 33.126 m2 on predominava àmpliament l'activitat econòmica, repartida en sis subclaus i assignades a zones ubicades tant a nord com al sud del torrent de la Vall de Rials.

En data de març de 2022 es va lliurar per l'aprovació inicial el document del Pla Parcial que desenvolupa les determinacions que es defineixen a la fitxa *SUDT01.La Miralda* el POUM. Aquest document va ser redactat per l'enginyeria Nadico Industrial Management, SL.

Tot i l'aprovació de l'esmentat Pla parcial en data de 14 de juliol de 2022 per la Junta de Govern Local, després d'un procés de treball sobre les al·legacions rebudes i la realització de jornades de participació ciutadana, així com un nou procés de treball entre propietaris i l'Ajuntament, es planteja desistir de la tramitació del Pla Parcial i procedir a una modificació de la fitxa SUDT01-La Miralda del POUM d'Alella que permeti una reordenació dels usos plantejats dintre del sector.

En conseqüència, la present modificació al POUM reflexa els consensos generats i pretén modificar l'ordenació establerta la fitxa SUDT01-La Miralda, amb la voluntat de reservar la franja nord del sector per a un gran parc urbà a l'entorn de la Miralda, eliminant l'assignació de zones al nord del Torrent de la Vall de Rials i augmentant el percentatge i connectivitat dels espais lliures, així com, al mateix temps, reduir sostre, simplificar les subclaus relatives a les zones d'activitat econòmica, eliminar l'ús hotel·ler, industrial i recreatiu, incorporar l'ús comercial, de serveis i oficines als baixos dels edificis residencials, incrementant la proporció de sostre residencial, possibilitant la implantació de la nova modalitat d'allotjaments amb espais comuns complementaris en una porció del sostre residencial, assignar el règim d'arrendament a tot l'habitatge de protecció oficial, i finalment, ampliar la Trama Urbana Consolidada (TUC).

En aquest sentit, destaca un millor encaix dels usos dins del sector, reduint la pressió edificatòria de l'àmbit i millorant-ne la integració paisatgística i la sostenibilitat mediambiental global del sector, així com una millor relació amb l'entorn.

2. JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ

Es Tracta d'una modificació puntual de POUM d'iniciativa pública, promoguda per l'Ajuntament d'Alella, d'acord amb el 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).

Es justifica la seva necessitat, l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents, conforme al que disposen els articles 97 del TRLU i 118.1.a del RLU, respecte a cadascun dels objectius o finalitats de la modificació puntual, en l'actualització de la fitxa del sector SUDT01-La Miralda per adequar-se millor al entorn i al context actual, amb una ocupació del sòl més racional, i d'acord als interessos municipals i als consensos obtinguts al procés d'audiència pública i als criteris de informe redactat pel Grup

Assessor de La Miralda, que recull les conclusions d'una taula d'experts convocada per l'ajuntament amb l'objectiu revisar les condicions inicials del sector, així com les taules de treball entre propietaris i l'Ajuntament, S'incorporen, també, part de les observacions i recomanacions fetes per diferents organismes durant la tramitació del Pla Parcial.

En primer terme, es va acordar suspendre la tramitació del Pla Parcial de La Miralda i, donat l'abast de les modificacions proposades, procedir a la redacció de la present Modificació al POUM, amb l'objectiu de perfeccionar les determinacions de la fitxa SUDT01-La Miralda.

Les modificacions proposades compleixen, dons, els següents criteris, fruits del consens i d'una correcta interpretació dels interessos públics:

Increment del sistema d'espais lliures: S'incrementa en un 95% la proporció d'espais verds, es millora la seva estructura i continuïtat i es reserva tota la franja nord per sobre del torrent de la Vall de Rials per a un gran pulmó verd que integri usos públics.

Respecte als entorn i espais productius associats a la finca La Miralda i al torrent de la vall de Rials: S'elimina tota l'edificació de titularitat privada ubicada originalment al nord del torrent de la vall de rials, de manera que els jardins i antic espai agrari de La Miralda queden com a l'espai lliure mencionat al punt anterior, amb una reserva d'equipaments a l'entorn de l'antiga edificació, d'aquesta manera, el torrent actua de manera natural com a límit urbà. S'estableixen de manera normativa paràmetres de gestió mediambiental dels espais lliures i dels sistemes hidrogràfics.

Increment del sòl per a equipaments i cessió de la torre de la Miralda per a ús d'equipaments: S'incrementa en un 112% els sòls de sistemes d'equipaments, abastant la cessió de la torre de la Miralda i dels jardins i espais exteriors adjacents, per a l'establiment d'un gran equipament que fomenti el desenvolupament econòmic i social del municipi.

Reducció de l'edificabilitat i reubicació de les futures construccions: Es redueix l'edificabilitat del sector, concentrant-la al sud del sector i es disminueix en un 28% els sòls de zona, que quedarien reduïts a una porció del 19,87% del sector.

Revisió dels usos permesos a les zones d'activitat econòmica: S'eliminen les subclaus urbanístiques que permetien un ús hotel·ler, industrial i recreatiu, es redueix el nombre de mitjans i grans establiments comercials permesos de 3 a 2 establiments, reubicant-los al sud del sector, mentre que es concentra la resta d'activitat econòmica als baixos dels edificis residencials i en un edifici ubicat estratègicament a l'entrada al sector.

Habitatge: Aconseguir la creació d'un major nombre d'habitatges socials. S'incrementa la proporció de sostre destinat a vivenda mantenint el 40% de vivenda d'HPO, i destinant-la a habitatges HPO en règim d'arrendament, el que permet obtenir un total de 76 nous habitatges de protecció pública en règim d'arrendament, contribuint a que el municipi d'Alella avanci cap a l'objectiu de solidaritat urbana establert per l'Article 73 de la llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

Modificació de la TUC. Addicionalment, la proposta planteja la modificació de la TUC, el que permet integrar la part sud del millor el sector dins del teixit residencial col·lidant d'Alella i el Masnou. L'increment de la proporció de sostre residencial, que es proposa que constitueixi el 50,1% del sostre total del sector, permetrà la integració del sector dintre de la Trama Urbana Consolidada.

Es reflexa, per tant, una millor interpretació dels interessos públics i una millor integració dels diferents usos del sector dintre del territori, i queda garantida l'oportunitat i conveniència de la present modificació en relació als interessos públics aportant, de manera resumida, una millor ordenació de l'entorn, un increment i

una disposició més òptima del sistema d'espais lliures en relació al sector i al municipi, una millor distribució del sostre privat i la incorporació dins de la TUC, cosint les vores del teixit urbà existent i establint un límit clar i ben treballat del mateix a la riera de Rials.



Fragment plànol IND_01. Plànol no normatiu. Ordenació i urbanització orientativa.

3. OBJECTIUS I OBJETE DE LA MODIFICACIÓ

L'objectiu de la modificació puntual de planejament és actualitzar de la fitxa del sector SUDT01 La Miralda, mantenint el caràcter d'àrea funcional estratègica i definint una nova ordenació que distribueixi d'una manera més adient els usos que es volen acollir a dins, incrementant espais lliures i sòl d'equipaments, i mantenint els objectius generals establerts a la fitxa del POUM.

Com a objectius específics de la modificació es determinen els següents:

1. Reordenació del sector SUDT01 La Miralda per a integrar-se de forma adient a la trama urbana ja consolidada i crear un gran parc urbà al nord del torrent de la Vall de Rials que actui com a pulmó verd i integri la torre de La Miralda com a un equipament estratègic .

- Aprovació inicial –

2. Redefiniria dels usos indicats al planejament vigent del sector SUDT01 La Miralda.
3. Revisió del sostre total d'aprofitament per aconseguir que l'ús residencial sigui dominant, permetre la modalitat d'allotjaments amb espais comuns complementaris, i augmentar el nombre total d'habitatges de protecció oficial, destinant-los a habitatges en règim d'arrendament.
4. Modificació de la TUC d'Alella.

Els objectius es materialitzen en la modificació de la fitxa *SUDT01-La Miralda*, la qual s'inclou al *Volum IV. Polígons i sectors de planejament. Actuacions Aïllades* del la documentació del POUM d'Alella.

4. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

El present document proposa modificar les determinacions que s'estableixen al POUM per a la fitxa del Pla Parcial La Miralda *SUDT01 La Miralda* amb els criteris esmentat a l'apartat 1.12.1.

La proposta, tal com s'estableix als objectius, pretén reordenar els sòls i incorpora les següents modificacions:

1. Reordenació dels usos del sector

Concreció de tota la franja nord del sector com un gran parc urbà lligat al equipament de la torre de La Miralda, incrementant la superfície dels sistemes d'espais lliures i d'equipaments, i reubicació de les zones d'activitat econòmica i residencials al sud del torrent de la Vall de Rials, que actuarà com a límit del teixit urbà consolidat, i redefinició dels accessos al sector i reserva de sòl per a la construcció del sistema ferroviari i de dues rotondes d'enllaç amb la BP-5002

2. Reducció de l'edificabilitat i replanteig dels usos

Reducció de l'edificabilitat global del sector, amb reducció de sostre destinat a d'activitats econòmiques i increment del sostre destinat a usos residencial lliure i d'habitatge de protecció oficial.

3. Redefinició dels usos associats a la clau 16d-AE : Activitat Econòmica

Simplificació del conjunt de subclaus, establint únicament la clau 16d-AE, de caràcter general, amb usos d'oficines, serveis, restauració i petit comercial, i la clau 16d-C/AE, amb us comercial i major superfície de venda admesa, amb capacitat d'encabir mitjans i grans establiments comercials.

4. Redefinició dels usos associats a la clau 11d: volumetria específica:

Reubicació de les àrees residencials al sud del sector, creació d'una nova subclau 11d-ac per a regular la implantació d'allotjaments amb espais comuns complementaris en una porció del 50% del sostre residencial assignat a la zona, i determinació d'una petita porció del sostre en claus 11d i 11d-ac destinats a activitat econòmica en planta baixa

Manteniment del 40% d'habitatge de protecció oficial, amb un increment total dels sostre resultant, definició de la subclau de sector 11d-hp, destinada a habitatge de protecció oficial en règim d'arrendament, i inclusió de tot el sostre d'habitatge HPO en aquesta modalitat.

5. Modificació de la Trama Urbana Consolidada (TUC) del municipi d'Alella

A detall, la proposta presenta les següents característiques:

4.1. Reordenació dels usos del sector SUDT01-La Miralda

Es proposa una reordenació general dels usos del sòl del sector, prenent com a referència l'eix horitzontal del torrent de la Vall de Rials i reubicant, de manera general, totes les zones d'activitat econòmica i residencial al sud del torrent, i reservant per a sistemes d'espais lliures, equipament i reserva de sòl per a protecció de sistemes tota la franja al nord del torrent.

D'aquesta manera, es permet optimitzar i racionalitzar el consum del sòl, tancar i cosir el teixit urbà existent i establir un límit clar del mateix a l'esmentat torrent, i al mateix temps respectar l'entorn la torre de La Miralda, els seus jardins i els seus antics terrenys productius agraris a la franja nord del sector, dotant-la d'un caràcter més natural. Les actuacions de la proposta, en aquest sentit, són les següents:

Concreció de la franja nord com a gran parc urbà i sòl de sistemes d'equipaments

Tots els sòls al nord del torrent de la Vall de Rials es destinen a sistemes urbanístics: Espais lliures, amb la conformació d'un gran parc urbà que esdevingui un pulmó verd, el sistema d'equipaments de La Miralda, protecció de sistemes, si sòls amb doble clau de protecció de sistemes / espais lliures que concreten les reserves de sòl per al futur pas de la línia interior del Maresme.

En el cas del sistema d'equipaments de la Miralda i de l'edifici catalogat de la Miralda, aquest es destina a equipament, amb ús a definir i vocació de centre d'activitats locals de negocis i convencions així com altres usos d'equipaments complementaris. El planejament vigent ja determinava la cessió de la Miralda com dels espais lliures i les captacions d'aigua de l'entorn, per tal de garantir la conservació del patrimoni i perquè el conjunt constitueixi el parc urbà central d'Alella, el qual es relaciona amb el torrent de la Vall de Rials.

Cal dir, que l'extensió del parc i la centralitat dels espais lliures en relació al sector i a la zona contribueixen a estructurar i a reforçar la centralitat local d'aquest lloc tangent a l'eix de la Riera principal d'Alella. La zona de La Miralda es regularà normativament amb l'obligació de realitzar un Pla Especial Urbanístic per a la seva determinació volumètrica i usos conjuntament amb la redacció d'un informe històric patrimonial que exposi el valor de l'entorn i l'edificació.

Al sud del sector, es proposa la creació d'un parc lineal al llarg de la BP-5002 que ajudi a articular el sistema d'espais lliures i enllaçar-ho amb el teixit residencial existent. A tal efecte, s'inclou com a càrrega del sector la creació d'un pont de vianants sobre la riera d'Alella en continuïtat al carrer de les camèlies.

En total, es proposa que el 80,13% del sòl de sector quedi sòl destinat a sistemes urbanístics, representant un increment global del 16%, i en el cas dels espais lliures, un increment del 42,88% respecte a la superfície assignada a la fitxa de sector del POUM

Reubicació de les zones d'activitat econòmica al sud

Es reubiquen al sud del sector els sòls de zones d'activitats econòmiques plantejats inicialment al costat de la finca de La Miralda i al nord del torrent de la Vall de Rials. D'aquesta manera, s'alleugereix la pressió edificatòria sobre la franja nord, amb un caràcter més natural, i es concentren les edificacions a la franja sud, en continuïtat al teixit urbà existent.

Reordenació i concreció de les zones d'aprofitament privat

A la banda sud del sector, se situa l'àmbit residencial i d'activitat econòmica el qual es troba lligat i en continuació a la trama urbana existent donant continuïtat als carrers Emili Polit, del Vallès i del Penedès. Tant

- Aprovació inicial -

les zones amb ús d'activitat econòmica abans esmentades com les d'ús d'habitatge s'ordenen de manera que completen i colmaten el teixit existent.

Es defineixen quatre zones residencials, dues amb les claus 11d i dues amb la clau 11d-hp, i dues zones d'activitat econòmica.

Respecte als habitatges de règim lliure, amb clau de zona 11d i 11d-ae, s'organitzen en dues unitats mínimes de projecte, la primera en una franja amb baixos comercial que dona front i continuïtat al carrer Emili Polit i posteriorment queda delimitada per un parc lineal i la carretera d'Alella, BP-5002, i la segona, a on es permetrà la ubicació dels allotjaments amb espais comuns complementaris, a una unitat ubicada al front del torrent de la vall de Rials, ambdues amb una alçada màxima de PB+3 i amb un sostre total assignat per a la clau 11d de 5.680 m² st, dels quals un màxim de 4.780,00 m²st son per a ús d'habitatge i un màxim de 900,00 m²st son per a ús comercial, d'oficines i de serveis en planta baixa, i un sostre total assignat per a la clau 11d-ae de 5.300 m² st, dels quals un màxim de 4.400,00 m²st son per a ús d'habitatge, la meitat dels quals es podrà desenvolupar en modalitat d'allotjaments amb espais comuns complementaris, i un màxim de 900,00 m²st son per a ús comercial, d'oficines i de serveis en planta baixa.

Els habitatges de protecció oficial, amb clau de zona 11d-hp, es situen donant front al torrent de Fondo de Rials i al futur parc de la Miralda, amb una alçada de PB+2 i tancant així les illes incompletes que sorgeixen de la continuació dels carrers del Penedès, del Vallès i Emili Polit. El nombre d'habitatges protegits és de 56, amb un sostre total assignat de 6.120,00 m² de sostre.

Les zones d'activitat econòmica es concreten de la següent manera:

Una primera zona, amb clau de zona 16d-AE, ubicada en un punt estratègic d'entrada al sector, actuant com a ròtula de l'accés al sector a través de l'enllaç amb la BP-5002 i d'una de les portes d'entrada al futur gran parc urbà el nord del sector, amb 4.000 m² de sostre assignat per a usos d'Oficines, serveis, restauració i petit comercial en planta baixa, amb un màxim de 800m² de sostre de petit comercial.

Una segona zona ubicada al interior del sector, amb clau de zona 16d-C/AE, amb front al carrer Emili Polit i en continuïtat amb l'equipament del centre d'atenció sociosanitària de Can Torras, amb 9.450,00 m² de sostre assignat per a usos comercials, de serveis i oficines, amb l'admissió de dos unitats de mitjà i gran establiment comercial

Reserva de sòl per a sistemes i definició dels accessos al sector

Es concreta en plànols una reserva de sòl per a la futura estació de ferrocarril de la línia interior del Maresme, amb una doble clau de protecció de sistemes i espais lliures, per tal de permetre el seu tractament actual i urbanització com a espai lliure integrat en el gran parc urbà del nord del sector.

Al mateix temps, es reordenen les vialitats i s'optimitzen els accessos al sector, establint una reserva de sòl per a la construcció de dues rotondes d'enllaç amb la BP-5002.

4.2. Reducció de l'edificabilitat i replanteig dels usos residencials i d'activitats econòmiques

De forma general, es modifica el sostre total assignat al sector i els usos en zones d'aprofitament privat, de la següent manera:

Es redueix l'edificabilitat del sector, concentrant-la al sud del sector i es disminueix en un 28% els sòls de zona, que quedarien reduïts a una porció del 19,87% del sector.

S'estableix un sostre màxim de 30.550,00 m², el que representa una disminució del 7,78% respecte al sostre inicial del sector. Addicionalment, es fixa el sostre permès al sistema urbanístic d'equipaments de La Miralda en 13.000,00 m²st, i es determina que es desenvoluparà mitjançant un Plà Especial d'Equipaments.

Es disminueix el sostre destinat a activitat econòmica i s'incrementa la proporció de sostre destinat a usos residencials, amb el corresponent increment proporcional de sostre per a habitatges de protecció oficial, de manera que s'equilibren usos d'activitat econòmica i residencials, amb un 49,92% del sostre destinat a activitat econòmica i un 50,08% del sostre destinat a habitatge, de manera que es permet la seva inclusió dins la TUC

4.3. Replanteig dels usos associats a la clau 16d-AE : Activitat Econòmica

Es simplifica del conjunt de subclaus associades a les zones d'activitats econòmiques i s'elimina la possibilitat d'usos hotelers, industrials i recreatius. D'aquesta manera, es passa de 5 subclaus inicials a només 2: la clau 16d-AE, de caràcter general, amb usos d'oficines, serveis, restauració i petit comercial, i la subclau 16d-C/AE, que defineix un us comercial i major superfície de venda admesa, amb capacitat d'encabir mitjans i grans establiments comercials.

4.4. Replanteig dels usos associats a la clau 11d: Volumetria específica

La proposta incrementa el sostre destinat a us residencial i el reubica a 4 zones: una franja ubicada al sud del sector, amb front al carrer Emili Polit en continuïtat amb el teixit existent, i tres zones, que conformen el final de les tres illes urbanes existents en continuïtat al teixit residencial del Masnou, amb front al nou carrer proposat Prolongació Emili Polit.

La modificació dona compliment a les condicions de reserva d'habitatge de protecció oficial que el planejament vigent indica. El planejament vigent determina a la fitxa del sector SUDT01 La Miralda una reserva del 40% per a habitatge protegit de tot el sostre residencial del sector. D'aquest 40% es reparteix en un 20% destinat a HPO de règim general i el 20% restant en HPO de règim concertat. La proposta manté el percentatge mínim de 40% de sostre destinat a HPO però es modifica el règim de compra a arrendament, i l'assigna la clau de zona 11d-hp. La superfície total de sostre destinat a habitatge de protecció oficial és de 6.120,00 m², amb una densitat de 80 m²st/hab. i un total de 76 habitatges.

Pel que fa al habitatge de renda lliure, manté la clau de zona Residencial 11d- Volumetria definida, amb un sostre màxim de 4.780,00m²st per a ús d'habitatge plurifamiliar i 900 m²st per a usos complementaris comercial, oficines i serveis en planta baixa, contribuint a l'establiment de plantes baixes actives que millorin les condicions d'habitabilitat i seguretat del barri, fomentant el consum de proximitat i la mobilitat peatonal. Es permet una densitat màxima de 145 m²st/hab, amb un màxim de 33 habitatges en zona 11d.

S'afegeix una nova clau 11d-ac Volumetria definida amb allotjaments amb espais comuns complementaris amb l'objectiu de regular l'implantació d'aquesta nova tipologia d'habitatge, segons està definida al DECRET LLEI 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer.

Dins d'aquesta nova clau s'estableix un màxim de 4.400 m²st per a usos residencials i 900 m²st per a usos complementaris comercial, oficines i serveis en planta baixa, amb la particularitat que es permet que un 50% del sostre residencial pugui adoptar la modalitat d'allotjaments amb espais comuns complementaris, amb el compliment de la condició de destinar un 30% de la superfície construïda per a elements comuns. En el referent a les densitats, es permet una densitat màxima de 145 m²st/hab, per a habitatges tradicionals i de 70 m²st/hab per a allotjaments amb espais comuns complementaris. El nombre resultant d'unitats residencials serà el total de ponderar cada tipologia d'habitatge per la seva densitat màxima, amb un màxim, en cas

d'esgotar la totalitat del sostre màxim destinat a allotjaments amb espais comuns complementaris, de 46 unitats d'habitatge.

4.5. Redefinició de la Trama urbana consolidada del municipi d'Alella

Donat que la modificació planteja una ordenació de les zones residencials en continuïtat amb els assentaments existents, per una banda donant front a la carretera d'Alella BP-5002 i dotant-la d'activitat comercial als baixos i, per l'altra, la finalització de les illes inacabades i la continuïtat de carrers en el límit del municipi en contacte amb el Masnou, connectant els carrers del Penedès, del Vallès i Emili Polit, es dona compliment a l'establert al del Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, amb les modificacions introduïdes per la Llei 9/2011, del 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica.

La modificació de la trama urbana consolidada, amb la inclusió de la franja sud del sector, es defineix gràficament al plànol d'ordenació o_05.

5. QUADRE COMPARATIU DE SUPERFÍCIES

Donat que la modificació comporta un canvi de l'ordenació dels sistemes i les zones i es modifica el sostre dels usos plantejats, tal com s'estableix a l'apartat 2.1.1. *Compliment de les determinacions del TRLUC* es dona compliment a les consideracions del TRLUC en relació a sistemes i edificabilitat.

El quadre comparatiu resultant, pel que fa a la modificació de les qualificacions de sòl, és el següent:

5.1. Taula comparativa de qualificació del sòl

SUDT-1 LA MIRALDA

	PLANEJAMENT VIGENT POUM	MODIFICACIÓ POUM
AMBIT SECTOR	112.660,00 m ²	116.724,15 m ²
CONDICIONS D'ORDENACIÓ:		
Sostre total màxim	33.126,00 m ² st	30.550,00 m ² st

- Aprovació inicial -

	PLANEJAMENT VIGENT POUM			MODIFICACIÓ POUM			DIFERÈNCIA	
	Clau	Superfície	%	Clau	Superfície	%	Dif. Sup.	%
Sistemes		80.597,00 m²	71,53%		93.535,21 m²	80,13%	12.938,21	16,05%
Viari	1	21.999,00 m ²	19,53%	1	14.900,12 m ²	12,77%	-7.098,88	-32,27%
Hidrogràfic	2	4.388,00 m ²	3,89%	2	3.332,53 m ²	2,86%	-1.055,47	-24,05%
Serveis tècnics	3	5.863,00 m ²	5,20%	3	289,56 m ²	0,25%	-5.573,44	-95,06%
Espais lliures	4	36.342,00 m ²	32,26%	4	51.924,98 m ²	44,49%	15.582,98	42,88%
Equipaments	5	5.821,00 m ²	5,17%	5	12.978,51 m ²	11,12%	7.157,51	122,96%
Protecció sistemes	6	6.184,00 m ²	5,49%	6	6.141,47 m ²	5,26%	-42,53	-0,69%
Espais lliures/Protecció de sistemes	4/6	0,00	-	4/6	3.833,48 m ²	3,28%	3.833,48	
Espais lliures/Hidrogràfic	4/2	0,00	-	4/2	134,56 m ²	0,12%	134,56	
Zones		32.072,00 m²	28,47%		23.188,92 m²	19,87%	-8.883,08	-27,70%
Activitat econòmica	16d-AE	9.399,00 m ²	8,34%	16d-AE	1.621,94 m ²	1,39%	-7.777,06	-82,74%
Activitat econòmica/ industrial	16d-AE/I	4.027,00 m ²	3,57%	-	0,00 m ²	0,00%	-4.027,00	-100,00%
Activitat econòmica/ comercial	16d-AE/C	1.020,00 m ²	0,91%	-	0,00 m ²	0,00%	-1.020,00	-100,00%
Activitat econòmica comercial	16d-C/AE	10.391,00 m ²	9,22%	16d-C/AE	10.915,53 m ²	9,35%	524,53	5,05%
Activitat econòmica hotelera	16d-H/AE	1.879,00 m ²	1,67%	-	0,00 m ²	0,00%	-1.879,00	-100,00%
Volumetria definida	11d	5.356,00 m ²	4,75%	11d	3.292,07 m ²	2,82%	-2.063,93	-38,53%
Volumetria definida amb allotjaments amb espais comuns complementaris	-			11d-ac	3.198,13 m ²	2,74%	3.198,13	
Volumetria definida per hab. de protecció oficial en règim d'arrendament	-			11d-hp	4.161,25 m ²	3,57%	4.161,25	
TOTAL SUPERFÍCIE SÒL		112.669,00 m²			116.724,13 m²		4.055,13	3,60%

5.2. Taula comparativa de quantificació del sostre per zones

Respecte al sostre proposat, el quadre resum de sostres es el següent. L'índex d'edificabilitat del sector es redueix a 0,26m² st/m²sòl.

	PLANEJAMENT VIGENT POUM			MODIFICACIÓ POUM			DIFERÈNCIA	
	Clau	Sostre	%	Clau	Sostre	%	Dif. Sostre	%
TOTAL SOSTRE DE ZONES		33.126,00 m²st	100,00%		30.550,00 m²st	100,00%	-2.576,00	-7,78%
Oficines i Serveis	16d-AE	10.326,00 m ² st	31%	16d-AE	4.000,00 m ² st	13,09%	-6.326,00	-61,26%
Of., Serveis i Industrial	16d-AE/I	4.000,00 m ² st	12%	-	- m ² st	0,00%	-4.000,00	-100,00%
Of., Serveis i Comercial	16d-AE/C	3.000,00 m ² st	9%	-	- m ² st	0,00%	-3.000,00	-100,00%
Com., rest., recre., of.	16d-C/AE	6.000,00 m ² st	18%	16d-C/AE	9.450,00 m ² st	30,93%	3.450,00	57,50%
Hotelera, rest., oficines	16d-H/AE	3.700,00 m ² st	11%	-	- m ² st	0,00%	-3.700,00	-100,00%
Volumetria definida	11d	3660,00 m ² st	11%	11d	5.680,00 m ² st	18,59%	2.020,00	55,19%
Volumetria definida amb allotjaments amb espais comuns complementaris	-			11d-ac	5.300,00 m ² st	17,35%	5.300,00	
Volumetria definida per hab. de protecció oficial en règim d'arrendament	-			11d-hp	6.120,00 m ² st	20,03%	6.120,00	
Volumetria definida per hab. de protecció oficial	11dhp	2440,00 m ² st	7%	-	- m ² st	0,00%	-2.440,00	-100,00%
Índex d'edificabilitat del sector		0,29 m²st / m² sòl			0,26 m²st / m² sòl		-0,03	

6. Taula comparativa de quantificació del sostre assignat per a usos

El quadre resum de l'assignació de sostre per usos es el següent. Per que fa al còmput del repartiment del 40% de sostre de protecció oficial, aquest es fa prenent en compte el total de sostres màxims assignats a usos residencials. D'aquesta manera, obtenim el següent repartiment de sostres i justificació de la quantificació de sostre residencial d'habitatge protegit:

- Aprovació inicial –

Distribució sastre per usos	clau	33.126,00 m ² st	100%	30.550,00 m ² st	100%	-2.576,00	-7,78%
Usos Activitat econòmica		27.026,00	81,6%	15.250,00	49,92%	-11.776,00	-43,57%
Oficines i Serveis	16d-AE	10326,00 m ² st	31%	16d-AE	4.000,00 m ² st	13,09%	-6.326,00 -61,26%
Oficines, Serveis i Industrial	16d-AE/I	4.000,00 m ² st	12%	-	- m ² st	0,00%	-4.000,00 -100,00%
Of., Serveis i Comercial	16d-AE/C	3.000,00 m ² st	9%	-	- m ² st	0,00%	-3.000,00 -100,00%
Comercial, restauració, oficines	16d-C/AE	6.000,00 m ² st	18%	16d-C/AE	9.450,00 m ² st	30,93%	3.450,00 57,50%
Hoteler, rest., oficines	16d-H/AE	3.700,00 m ² st	11%	-	- m ² st	0,00%	-3.700,00 -100,00%
Activitat econòmica en planta baixa (11d)	11d	0,00 m ² st	0%	11d	1.800,00	11,80%	1.800,00 100,00%
Usos residencials		6100,00 m ² st	18%	15.300,00 m ² st	50,08%	9.200,00	150,82%
Habitatge lliure	11d	3660,00 m ² st	60%	11d	4780,00 m ² st	31,24%	1.120,00 30,60%
Hab.lliure amb allotjaments amb espais comuns complementaris				11d-ac	4400,00 m ² st	28,76%	4.400,00
HPOGeneral qual. amb clau 11hp	11hp	1220,00	20%	-			-1.220,00 -100,00%
HPOConcertat qual. amb clau 11hp	11hp	610,00	10%	-			-610,00 -100,00%
HPOConcertat qual. amb clau 11hp	11hp	610,00	10%	-			-610,00 -100,00%
HPO general en règim d'arrendament				11d-hp	6120,00 m ² st	40,00%	6.120,00 100,00%

7. JUSTIFICACIÓ DE LES ZONES VERDES I EQUIPAMENTS

7.1. Justificació qualitativa

Des d'un punt de vista qualitatiu i de funcionalitat, la proposta millora la vigent ordenació dels espais verds tant a l'interior del sector com de connexió amb els espais verds de la resta de l'entorn. Es proposa un model que prioritzi la creació d'un verd continu al nord del torrent de la Vall de Rials, amb major jerarquia, propiciant el manteniment de les característiques paisatgístiques i naturals existents actualment, amb una franja de protecció respecta a la vialitat C-32 al nord. Al sud del sector, es proposa una zona verda de continuïtat i enllaç amb les àrees urbanes del municipi d'Alella, que acompanyi la nova vialitat d'accés al sector, i una zona verda que amortitzi la trobada entre el sistema hidrogràfic del Torrent de Rials i la nova vialitat proposada.

7.2. Justificació quantitativa

Des d'un punt de vista quantitatiu, donat que la proposta incrementa el total de sastre residencial, es justifica el compliment de l'article 65.3 i 4, 65.5 i 100 del TRLU. A continuació es justifica el càlcul de la reserva mínima de sastre de sistemes d'espais lliures i equipaments i es justifica el seu compliment

- Aprovació inicial -

Estàndars de reserva de sòl per a sistemes de zones verdes i espais públics

Sostre proposta		estàndart art.65.3 i 4 TRLU			
Activitat econòmica	15.250,00 m ² st			10% àmbit	11.672,42 m ² sl
Habitatge	15.300,00 m ² st 156 hab	20m2sòl/100m ₂ st 20m2 sòl x hab	3.060,00 m ² sl 2.780,00 m ² sl	10% àmbit	11.672,42 m ² sl
reserva mínima zones verdes i espais públics					23.344,83 m² sl

Estàndars de reserva de sòl per a sistemes d'equipaments

Sostre proposta		estàndart art.65.3 i 4 TRLU			
Activitat econòmica	15.250,00 m ² st			5% àmbit	5.836,21 m ² sl
Habitatge	15.300,00 m ² st			5% àmbit	5.836,21 m ² sl
reserva mínima zones verdes i espais públics					11.672,42 m² sl

reserva complementària sòls espais lliures i equipaments Art. 100.2 TRLU	
156 habitatges 10 sòl x hab	1.560,67 m ² sl
reserva complemen	1.560,67 m² sl

Justificació Zones verdes i espais públics	
Reserva mín.zones verdes i espais lliures art. 65.3 i 4 TRLU	23.344,83 m ² sl
Reserva mínima equipaments art. 65.3 i 4 TRLU	11.672,42 m ² sl
Reserva complementària art. 100 TRLU	1.560,67 m ² sl
Total reserva zones verdes i espais lliures i equipaments	36.577,91 m² sl

Total sistemes d'espais lliures MPOUM (pendent inf. 20%)	46.725,73 m ² sl
Total sistemes d'equipaments MPOUM	12.978,51 m ² sl
Total sistemes de zones lliures i equipaments MPOUM	59.704,24 m² sl

8. GESTIÓ

La present modificació puntual és formulada i tramitada pel propi Ajuntament d'Alella.

D'acord amb l'ordenació proposada i les característiques de l'àmbit es considera convenient fixar com a sistema d'actuació la modalitat de compensació bàsica.

9. AGENDA I PLÀ D'ETAPES

El desenvolupament del sector SUDT1-La Miralda amb ordenació detallada es durà a terme mitjançant la redacció i tramitació d'un Plà Parcial Urbanístic, que s'iniciarà tan bon punt s'aprovi definitivament aquesta modificació puntual, i la corresponent redacció i tramitació del projecte d'urbanització i del projecte de reparcel·lació. L'ordenació detallada del sistema urbanístic d'equipaments es durà a terme mitjançant la

- Aprovació inicial -

redacció d'un Plà Especial d'Equipaments, que es pot dur a terme de manera simultània amb la redacció i tramitació del Plà Parcial, o bé de manera independent posteriorment a l'aprovació definitiva del Plà Parcial.

Per a la redacció i l'aprovació del Pla Parcial es determina el termini d'un any des de la publicació al DOGC de la present Modificació de planejament. Per a la redacció del projecte d'urbanització i reparcel·lació i l'inici de l'execució de les obres es determina el termini de dos anys des de la publicació al DOGC del corresponent Plà Parcial, en els quals s'haurà de formalitzar la cessió del 10% de l'aprofitament mig.

10.SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES

Es suspèn l'atorgament de noves llicències, així com la tramitació de procediments en les finques subjectes a la present Modificació Puntual del POUM d'Alella. Al plànol "S_01 Suspensió de llicències" es grafia l'àmbit de suspensió de llicències.

A l'àmbit objecte de modificació és d'aplicació l'article 73.2 de la Llei d'urbanisme, pel qual s'estableix que l'aprovació inicial dels instruments de planejament urbanístic obliga l'administració competent, en els àmbits en què les noves determinacions comportin una modificació del règim urbanístic, a adoptar l'acord de suspendre la tramitació de plans urbanístics derivats concrets i de projectes de gestió urbanística i d'urbanització, com també de suspendre l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial.

En qualsevol cas, mentre estigui suspesa la tramitació de procediments i l'atorgament de llicències, es podran tramitar els instruments o atorgar les llicències fonamentades en el règim vigent que siguin compatibles amb les determinacions del nou planejament inicialment aprovat, en el cas que, per la naturalesa dels canvis proposats, no es posi en risc l'aplicació del planejament, una vegada aprovat definitivament.

ANNEX I. ÀMBIT DE SUSPENSIO DE TRAMITACIONS I LLICÈNCIES

