

INFORME AMBIENTAL

PP-SUD T1 “La Miralda”

ALELLA

EXP: 040920



Desembre 2024

ÍNDEX

1.- INTRODUCCIÓ.

- 1.1.- Introducció
- 1.2.- Legislació aplicable
- 1.3.- Objectius del present informe ambiental
- 1.4.- Dades del titular

2.- IDENTIFICACIÓ DELS REQUERIMENTS AMBIENTALS SIGNIFICATIUS

- 2.1.- Descripció dels elements rellevants del sector
 - 2.1.1.- Medi abiòtic.
 - 2.1.1.1.- Sòl.
 - 2.1.1.2.- Aigües.
 - 2.1.1.3.- Atmosfera.
 - 2.1.1.4.- Climatologia
 - 2.1.2.- Medi biòtic.
 - 2.1.3.- Medi antròpic .
 - 2.1.3.1.- Ordenació del territori i planificació urbanística.
 - 2.1.3.2.- Infraestructures i serveis.
 - 2.1.3.3.- Activitat econòmica i treball.
 - 2.1.3.4.- Patrimoni històric, artístic i cultural.
 - 2.1.3.5.- Paisatge.
- 2.2.- Descripció dels objectius i altres i altres mesures de protecció ambiental.
 - 2.2.1.- Objectius del Pla Territorial de l'àmbit Metropolità de Barcelona (PTMB)
 - 2.2.2.- Pla d'Ordenació Urbanística Municipal
- 2.3.- Definició dels objectius i criteris ambientals adoptats.
- 2.4.- Especificació de si el projecte s'ha de sotmetre a avaluació d'impacte ambiental.

3.- DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ AMBIENTAL DE L'ORDENACIÓ PROPOSADA

- 3.1.- Alternatives d'ordenació considerades
 - 3.3.1.- Alternativa 0
 - 3.3.2.- Alternativa 1
 - 3.3.3.- Alternativa 2
- 3.2.- Justificació de l'alternativa adoptada
- 3.3.- Descripció de l'ordenació adoptada
- 3.4.- Determinació de les mesures adoptades per al foment de l'eficiència energètica, l'estalvi de recursos i la millora del medi ambient en general.

4.- IDENTIFICACIÓ I AVALUACIÓ DELS PROVABLES EFECTES SIGNIFICATIUS DE L'ORDENACIÓ SOBRE ELS DIFERENTS ASPECTES AMBIENTALS

4.1.- Efectes ambientals

- 4.1.1.- Efectes sobre el clima i l'atmosfera
- 4.1.2.- Efectes sobre la geologia, la Edafologia i els Usos del Sòl
- 4.1.3.- Efectes sobre la hidrografia
- 4.1.4.- Efectes sobre la fauna i vegetació
- 4.1.5.- Efectes sobre el paisatge
- 4.1.6.- Efectes sobre els espais naturals i hàbitat
- 4.1.7.- Efectes sobre patrimoni arqueològic
- 4.1.8.- Efectes sobre activitat econòmica
- 4.1.9.- Efectes sobre el cicle de materials i l'energia
- 4.1.10.- Efectes sobre la mobilitat

4.2.- Qualificació dels efectes ambientals

5.- AVALUACIÓ GLOBAL DEL PLA I LA JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DELS OBJECTIUS AMBIENTALS ESTABLERTS

6.- MESURES PER A UN SEGUIMENT AMBIENTAL

1.- INTRODUCCIÓ I LEGISLACIÓ APLICABLE

1.1.- Introducció

L'informe ambiental dels plans parcials urbanístics té per objecte l'anàlisi dels aspectes ambientals que puguin ser rellevants en l'establiment de l'ordenació detallada pròpia. Té per finalitat garantir que les repercussions sobre el medi ambient dels plans i els programes siguin considerades i integrades adequadament, des de l'inici, durant tot el procés d'elaboració, tramitació i execució i desenvolupament.

L'objecte i el contingut dels informes ambientals dels plans parcials i altres plans urbanístics derivats estan regulats per l'article 100 del reglament de la Llei d'Urbanisme, concretament pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

1.2.- Legislació aplicable

Els plans parcials urbanístics estan regulats principalment per les normatives urbanístiques d'àmbit estatal, autonòmic i local.

Normativa estatal

- Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre: Aprova el Text Refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana. Aquesta norma estableix les bases per a l'ordenació del territori i l'urbanisme a nivell estatal, incloent-hi criteris generals sobre els usos del sòl i les condicions de sostenibilitat.

Normativa autonòmica

- Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme (Decret Legislatiu 1/2010).
- Decret 305/2006, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Planejament general municipal

Els plans parcials urbanístics desenvolupen els criteris establerts en els Plans Generals d'Ordenació Urbana (PGOU) o documents equivalents. La normativa local (ordenances urbanístiques) també pot incloure requisits específics que afecten els plans parcials.

Normativa ambiental

Per garantir la sostenibilitat, és imprescindible complir amb la legislació ambiental:

- Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental: Regula l'obligació d'avaluació ambiental dels plans parcials, especialment si impliquen transformacions significatives del territori.

Altres normatives sectorials

Segons les característiques del pla parcial, pot ser necessari tenir en compte legislacions sobre infraestructures, patrimoni, recursos hídrics o altres àmbits, com ara:

- Llei de Patrimoni Històric.
- Legislació en matèria de carreteres o vies públiques.
- Normativa d'inundabilitat o protecció d'aqüífers.

1.3.- Objectius del present informe ambiental

L'objecte del present informe ambiental del Pla Parcial La Miralda d'Alella, és donar resposta a l'article 100 del reglament de la Llei d'Urbanisme, concretament pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Aquest informe permetrà l'anàlisi dels aspectes ambientals que puguin ser rellevants en l'establiment de l'ordenació detallada pròpia. Té per finalitat garantir que les repercussions sobre el medi ambient del present Pla Parcial siguin considerades i integrades adequadament, des de l'inici, durant tot el procés d'elaboració, tramitació i execució i desenvolupament.

1.4.- Dades del titular

El titular del present Pla Parcial és l'Ajuntament d'Alella.

Les seves dades son:

Ajuntament d'Alella

08328 Alella
Plaça de l'Ajuntament 1
Tel. 93 555 23 39 - Fax 93 540 03 28
alella.ajuntament@alella.cat
NIF: P0800300F

2.- IDENTIFICACIÓ DELS REQUERIMENTS AMBIENTALS SIGNIFICATIUS

2.1.- Descripció dels elements rellevants del sector

El present Pla Parcial La Miralda, es situa a la banda sud de l'autopista C-32 al municipi d'Alella, municipi situat a la comarca del Maresme, província de Barcelona. El sector es troba delimitat al nord per l'autopista C-32, a l'oest per la carretera BP-5002 del Masnou a Granollers, al sud pel camí Emili Polit i la residència de Can Torras i a l'est per la part posterior de les parcel·les residencials del carrer del Vallès les quals pertanyen al terme municipal del Masnou. La superfície total de l'àmbit de la modificació es de 116.724,15 m2.



Les seves coordenades UTM son:

X= 441.700 Y =4.593.100 UTM31N/ETR S89

En el present capítol es descriuen els aspectes i els elements ambientalment rellevants del sector.

2.1.1.- Medi abiòtic.

2.1.1.1.- Sòl.

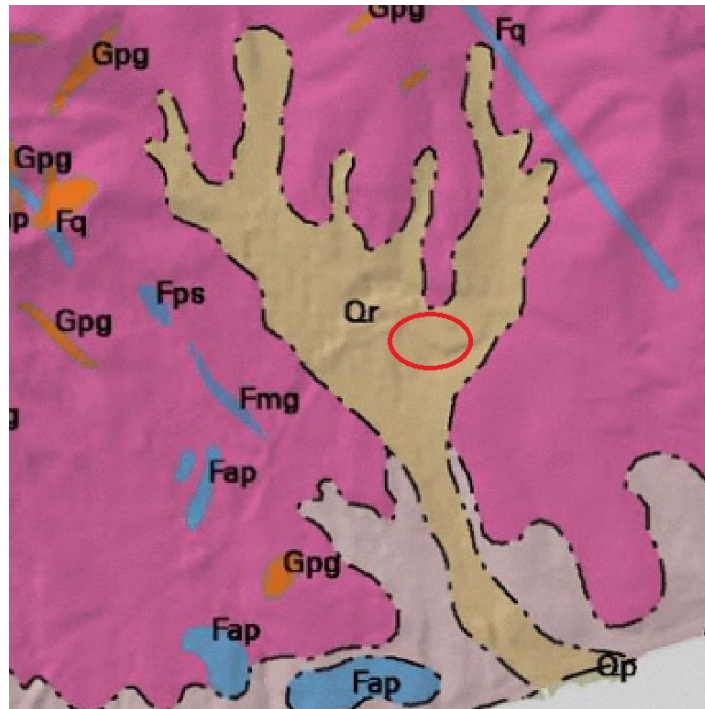
La zona és força planera. Topogràficament el vèrtex nord-est és el que té la màxima cota, i en oposició, el vèrtex sud-oest el punt més baix.

El relleu de l'àmbit està limitat pels relleus abruptes de la Serra Litoral i configurat per vessants i planes generades a partir de l'erosió d'aquesta Serralada. El sector queda marcat per les valls que el configuren, d'una banda està a la vessant est de la Riera d'Alella i d'altra banda, es travessat per la vall del torrent de Rials d'esta a oest.

La zona estudiada no presenta cap activitat extractiva. L'àmbit estudiat no es troba en cap espai d'interès geològic.

El Pla Parcial es troba sobre la Unitat Geològica "Qr" concretament dipòsits dels llits actuals de les rieres i dels torrents, HOLOCÈ.

- Era: CENOZOIC
- Període: Quaternari
- Època: HOLOCÈ

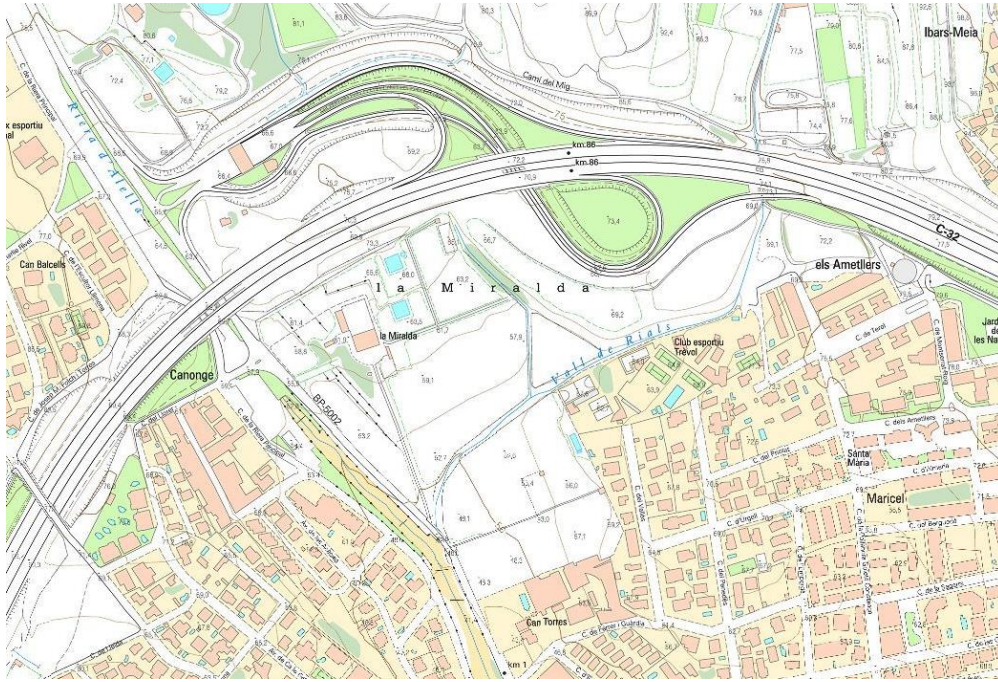


(Font: Miramón)

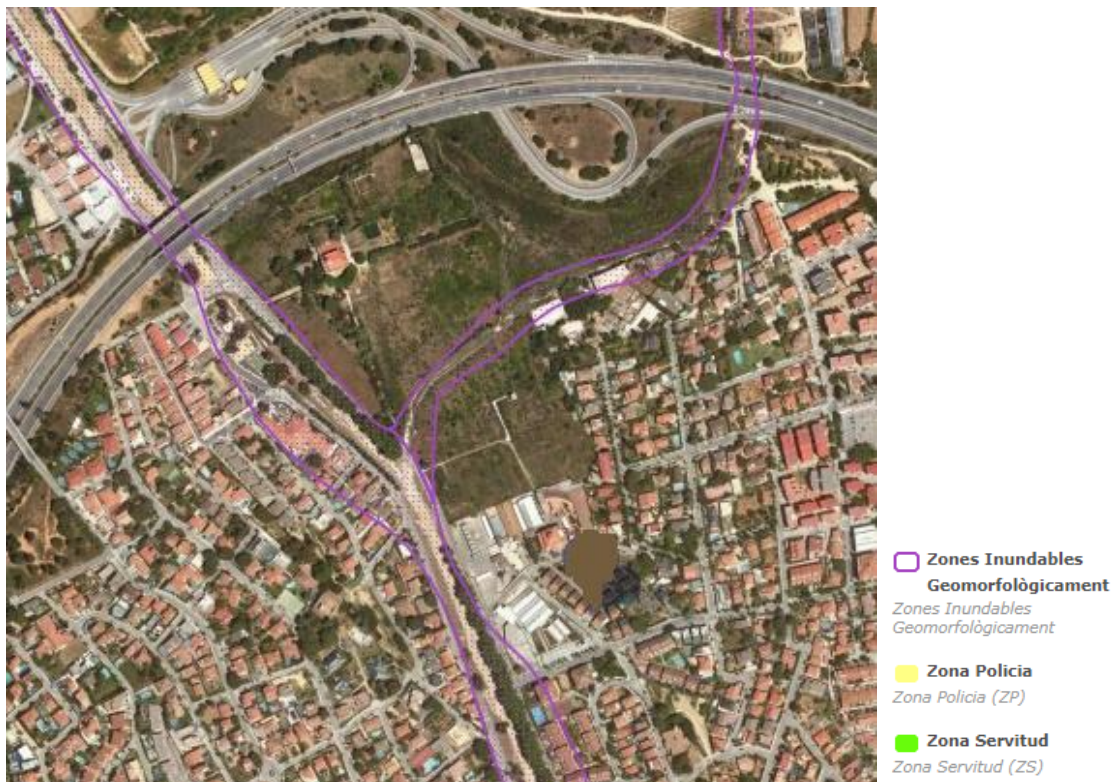
2.1.1.2.- Aigües.

La zona d'estudi es troba sobre l'aquífer protegit del Baix Maresme, igual que la resta de municipi.

L'àmbit d'estudi limita amb la Riera d'Alella i es travessat per una afluent d'aquesta, el torrent de Rials. Els dos no porten aigua la majoria de dies, però en episodis de pluja, recullen molta aigua de les conques properes.



La Riera d'Alella pot provocar certa inundació geomorfològica en el lateral oest de l'àmbit estudiat. El torrent de Vall de Rials pot provocar inundacions geomorfològiques al mig de la finca. No presenta cap zona inundable hidràulica.



(Font: SIMA)

El PP es troba sobre la conca hidrogràfica Rieres del Maresme. Tot Alella es troba sobre zona vulnerable per la contaminació de nitrats.

En el municipi es troben amb facilitat pous que capten aigua del subsol i en aquesta finca també.

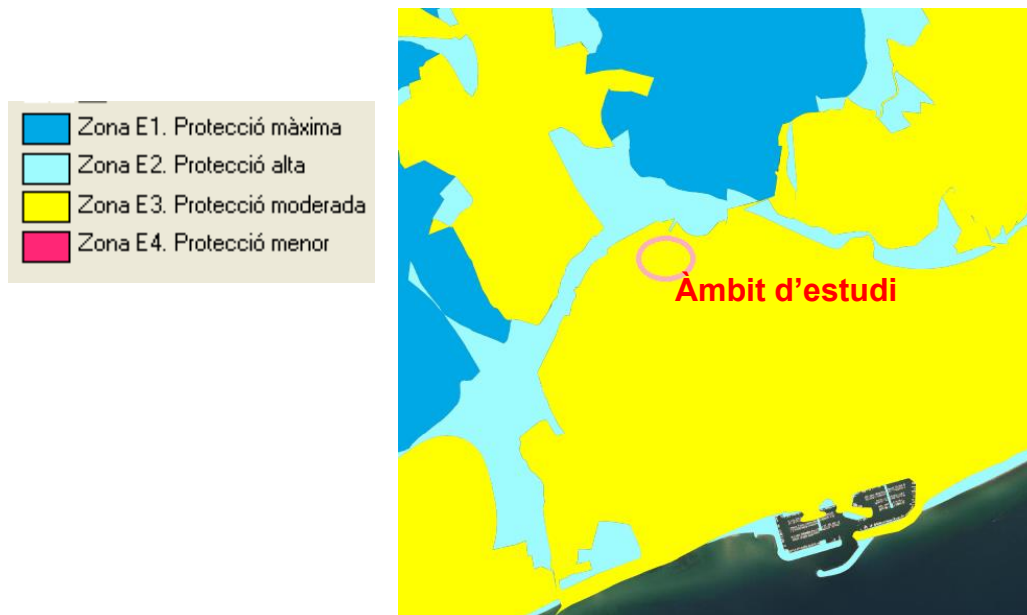
Al costat de la casa coneguda com La Miralda, hi ha una font Natural.



(Font: SIMA)

2.1.1.3.- Atmosfera.

La zona estudia es troba en una zona E3 de "protecció moderada" envers a la contaminació lumínica 2018 com la resta de nucli urbà i proper a una zona E2 de "protecció alta".



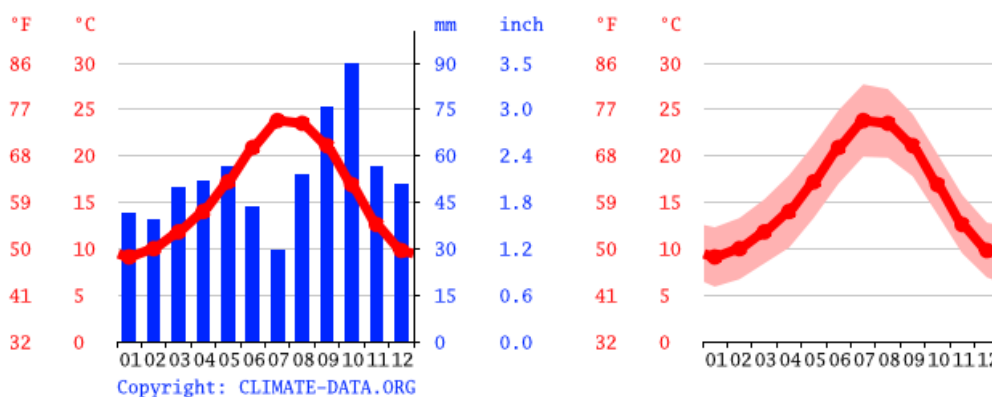
(Font: SIMA)

L'àmbit del present PP no es troba en cap zona especial protecció de l'aire. Es troba en la zona de qualitat de l'aire Maresme.

2.1.1.4.- Climatologia

Alella es troba a 121 metres sobre el nivell del mar. El clima d'Alella es classifica com càlid i temperat. Els hiverns són més plujosos que els estius. La classificació del clima de Köppen-Geiger és Csa.

Amplitud tèrmica	13-14 / 14-15
Dèficit hídric anual segons Thornthwaite	200 a 300 mm
Irradiació global diària	15'5 – 16 MJ/m ²
Precipitació mitjana anual	550 – 600 °
Règim pluviomètric anual	TPHE
Temperatura mitjana anual	15-16 °
Tipus de clima	-20 a 0sec subhumit (C1)



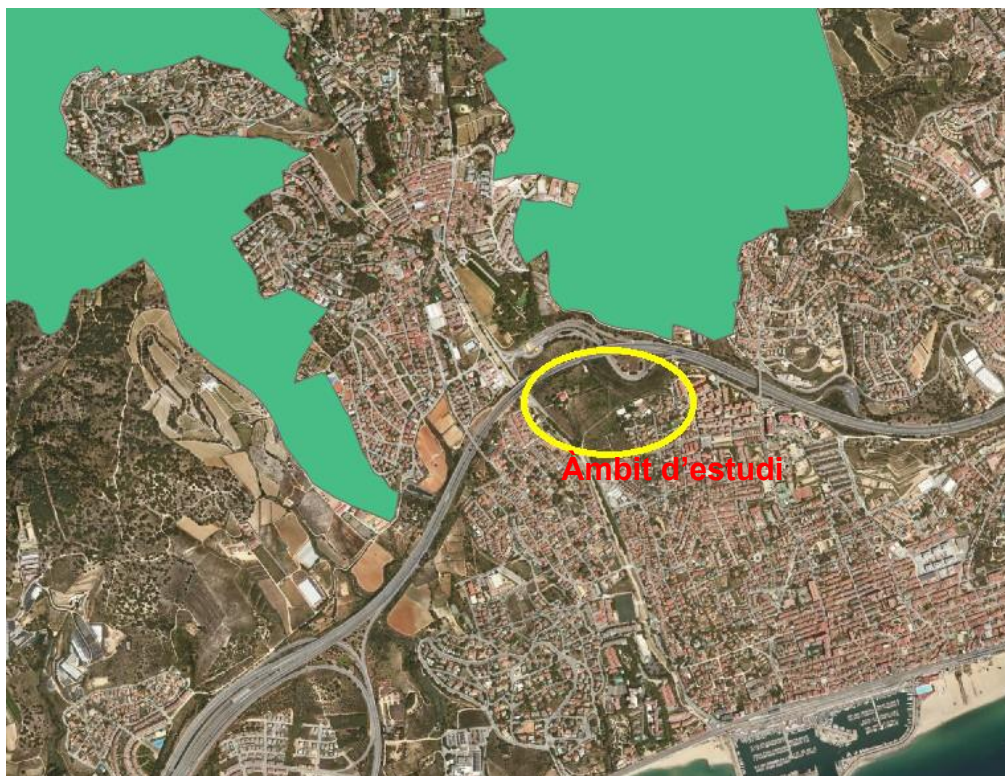
Alella, juntament amb els altres municipis del Baix Maresme, té un microclima que afavoreix l'agricultura.

La proximitat al mar i a recer de la muntanya també fa que sigui un territori amb una humitat relativa de l'aire força elevada, amb una mitjana anual del 72%.

L'orientació sud-est del vessant del Maresme de la serralada fa que l'exposició solar sigui molt bona.

2.1.2.- Medi biòtic.

L'àmbit d'estudi no pertany a cap PEIN ni altre zona protegida. Però sí que es troba proper a Les Serres del litoral septentrional que pertany a la Xarxa Natura 2000, concretament està a menys de 100 m.



(Font: SIMA)

El present PP es troba a menys de 1'5 km del Pla Especial d'Interès Natural "La Conreria-Sant Mateu Céllecs"



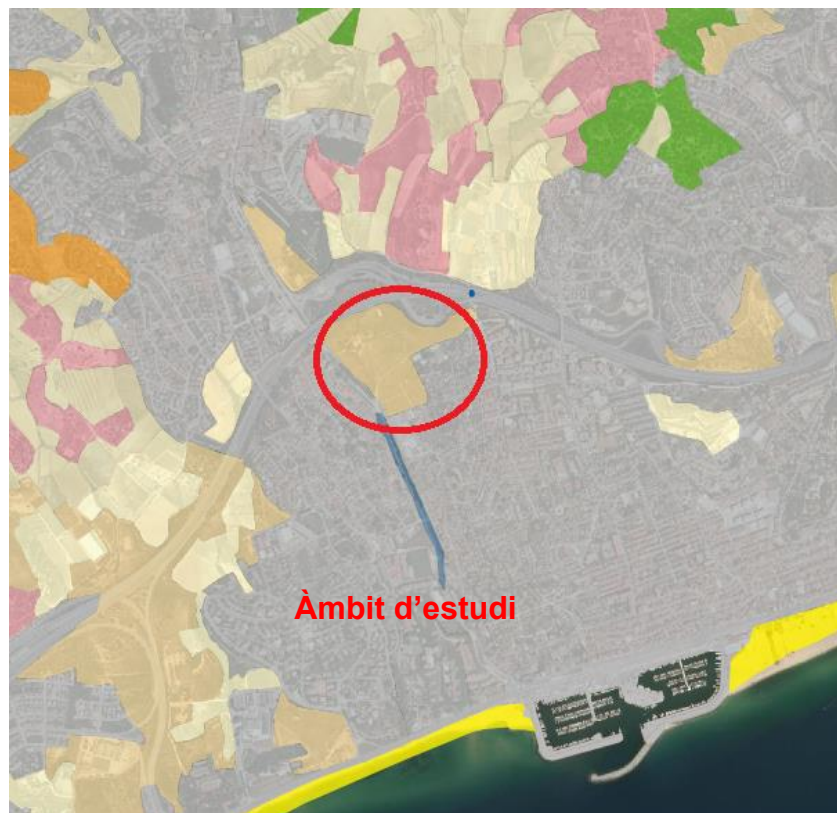
La zona estudiada no està propera a cap zona humida, a cap Espai Natural de protecció Especial, ni a cap forest pública.

L'indret objecte del present estudi no presenta cap arbre o arbreda monumental tal com queden definits en el DECRET 214/1987 sobre declaració d'Arbres Monumentals de Catalunya.

El present PP es troba en una zona de vulnerabilitat de l'avifauna a l'energia eòlica i en un hàbitat per afavorir la pol·linització, concretament alzinars i suredes acidòfils. Però no es troba en cap àrea d'Interès faunístic i florístic.

Pel que fa a incendis forestals, la present zona presenta "risc estàtic" molt alt i "model d'inflamabilitat" baixa.

Gran part del present PP es troba en un hàbitat de Catalunya de "Conreus abandonats". La part més sud de l'àmbit es troba en l'hàbitat de "*Àrees urbanes i industrials, inclosa la vegetació ruderal associada*".



(Font: SIG Miramón)

L'indret objecte del present estudi no està inclòs en cap hàbitat d'interès comunitari. Els hàbitats d'interès comunitari més propers són Les Pinedes Mediterrànies i les més properes es troben a uns 750 m.



(Font: SIMA)

2.1.3.- Medi antròpic .

2.1.3.1.- Ordenació del territori i planificació urbanística.

El Planejament urbanístic d'Alella ve regulat pel POUM aprovat per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona per els acords adoptats a la sessió de 16 de juliol de 2014(DOGC núm 6764, 04-12-2014).

Entre altres coses, el POUM d'Alella indica les determinacions dels diferents Plans d'ordenació del territori que son d'àmbit supramunicipal, i de rang superior al POUM i son:

- Pla territorial General de Catalunya
- Pla d'infraestructures del Transport a Catalunya
- Pla d'Espais d'Interès Natural de Catalunya
- Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner
- Pla Territorial de l'àmbit Metropolità de Barcelona

2.1.3.2.- Infraestructures i serveis.

La finca està molt ben comunicada, pel nord limita amb l'autopista C-32 i per l'oest per la carretera BP-5002. D'acord amb l'informe urbanístic i territorial emès per la Secretaria per a la Planificació Territorial en ocasió de l'Avanç de Pla, la Miralda "ja avui és el lloc de màxima accessibilitat del municipi per

carretera i o pot ser també per ferrocarril amb el trasllat de la línia ferroviària costanera", i a través de la millora de les connexions viàries internes al sector i les vinculades a les vies laterals a la C-32.

Cap d'aquestes infraestructures lineals de caràcter supramunicipal no condiciona el desenvolupament del sector, ja que s'han fet les reserves urbanístiques oportunes en grau i mida suficient per allotjar-les.

Alella disposa de varies línies de transport urbà i interurbà que faciliten la mobilitat de les persones.

2.1.3.3.- Activitat econòmica i treball.

Bona part de l'àmbit no està ocupat per cap activitat ni construcció. Al mig de la finca hi ha un habitatge "La Miralda" i dos molins. En la part sud hi ha una empresa dedicada al rentat de vehicles.



2.1.3.4.- Patrimoni històric, artístic i cultural.

Alella te inventariats 418 elements del patrimoni.

El Mapa del patrimoni cultural i natural d'Alella s'ha elaborat gràcies a un conveni entre la corporació provincial i l'Ajuntament. Del total d'elements inventariats, un 79% correspon a patrimoni immoble (edificis, conjunts i elements arquitectònics, jaciments arqueològics i obra civil). La resta del repertori inclou un 2,5% de patrimoni moble (col·leccions, objectes i elements urbans); un 4,5%, documental (fons documentals i d'imatges); un 1,6%, immaterial (manifestacions festives, tradicions orals, música i dansa, costumari i tècniques artesanals); i un 11%, natural (zones d'interès natural i espècimens botànics singulars).

De tot aquest patrimoni, el present PP en conté tres:



- **LA MIRALDA:**

Edifici que forma part del patrimoni immoble. De titularitat privada i ús residencial.

Conjunt de grans dimensions del qual destaca l'habitatge principal situat en posició central, envoltat d'un gran jardí que conté d'altres construccions auxiliars i interessants elements decoratius. L'edificació principal, de composició neoclàssica, té un cos central de planta baixa i dues plantes pis en forma de creu, flanquejat per dos cossos laterals de planta i pis, formant àmplies galeries amb arcades de mig punt, tancades per balustrades que tornen a aparèixer a la barana del terrat. El cos central és de composició simètrica, només trencada per l'aparició de la torre-mirador que conté l'escala. La façana principal està ordenada mitjançant cinc eixos verticals. De gran monumentalitat, cal destacar les dues columnes jòniques de les plantes pis que remarquen encara més la potència del volum, reforçat pel fet que l'eix central sobresurt del pla de façana. Les plantes pis tenen balcons amb balustrades, que tornen a aparèixer al balcó central de la segona planta. La façana posterior té una alçada menor, ja que la planta baixa està enfonsada al terreny. És de composició similar però utilitzant un llenguatge més senzill. La planta baixa està decorada amb franges horitzontals, decoració que té continuïtat a les plantes superiors tot reproduint pilastres que separen els diferents eixos de composició. Els cossos laterals tenen un estuc que imita carreus.

La finca està organitzada per dos eixos perpendiculars, que corresponen als passeigs principal i lateral d'accés. En la seva intersecció hi trobem, davant la casa gran, un pati semi el·líptic delimitat per plàtans, al costat del qual trobem dues plataformes decorades amb elements neoclàssics (font, balustrades, hídries...) d'entre els quals cal destacar l'edicle (casa de paons) construït amb maó i decorat amb plafons de rajola de València i cobert amb teulada de sis vessants. Darrera la casa, a continuació del pati-terrasa posterior, ens trobem amb els camps d'ametllers. La vegetació està molt consolidada: en destaca l'arbrat configurat amb exemplars diversos de plàtans, til·lers i castanyers, que emfasitza la geometria dels camins vorejats, a més, amb tanques de bardisses. Cal esmentar la tanca de xiprers al nord que separa la finca de l'autopista, amb una petita torre a l'extrem nord-est.



- **MOLÍ DE LA MIRALDA:**

Edifici que forma part del patrimoni immoble. De titularitat privada i actualment en sense ús.



Torre de molí per a bombament d'aigua de pou. La torre és de planta quadrada, d'uns 4 metres de costat i una alçada d'uns nou metres. Té obertures en dos nivells. A la part superior hi ha una cornisa en pendent, volada o amb ràfec. Porta d'entrada per la banda de llevant.

L'aigua extreta pel molí servia per al rec de la finca i s'emmagatzemava en dues basses properes.

- **MOLÍ DE CAN TORRAS:**

Element arquitectònic que forma part del patrimoni immoble. De titularitat privada i actualment en sense ús.



Torre possiblement de suport a un molí de vent per bombeig d'aigua d'un pou que està a l'interior. És de planta quadrada de 4'2 x 4'2 m. L'alçada és d'uns set metres. Hi ha obertures als quatre costats en dues alçades diferents. Són finestres geminades amb una columneta de separació i ampits de maons. Els murs estan fets de maons i arrebossats. Té un petit sòcol d'uns 40 cm. L'entrada és per la part septentrional ,amb una porta de fusta. A l'interior s'observa una escala vertical metàl·lica per accedir als nivells superiors.

2.1.3.5.- Paisatge.

L'indret estudiat pertany a la Unitat de Paisatge Baix Maresme.

El paisatge d'Alella està esquitxat de masies i cases senyorials espectaculars. Algunes conserven el seu aire rural i ens transporten a un mode de vida de segles enrere. D'altres, més transformades, han atrapat la història entre els seus murs i ens permeten descobrir l'empremta dels diferents estils arquitectònics; del gòtic a l'arquitectura contemporània, passant pel barroc, el neoclàssic fins a l'arquitectura modernista, que tant agradava a la burgesia industrial de finals del segle XIX i principis del XX. L'arquitecte Salvador Ribas ens explicarà les característiques i curiositats de les masies d'Alella i després ens acompanyarà a visitar dues masies emblemàtiques.

La Miralda



La finca del present PP està ocupada per camps de conreu abandonats.

Visuals des de la carretera BP-5002.



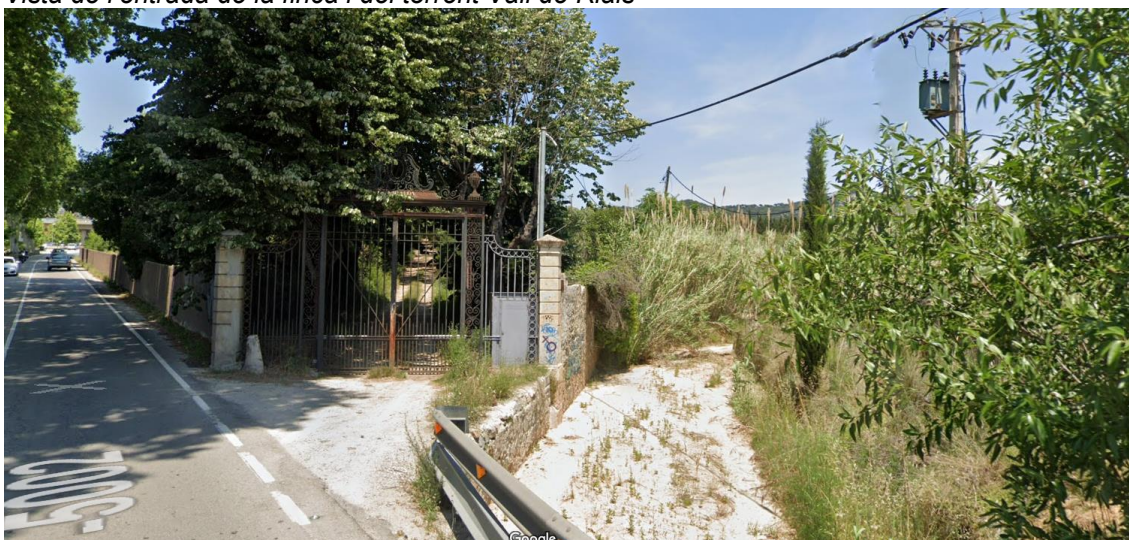
Visuals des de la carretera BP-5002.



Vista general des d'un vial proper a l'àmbit.



Vista de l'entrada de la finca i del torrent Vall de Rials



2.2.- Descripció dels objectius i altres mesures de protecció ambiental.

Els objectius i altres mesures de protecció ambiental previstes pel pla d'ordenació urbanística municipal o per altres plans i programes aplicables son els que tot seguit es descriuen.

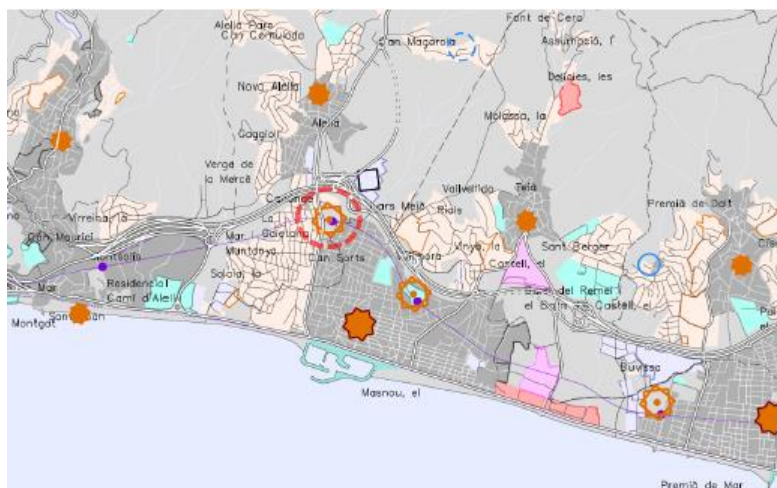
2.2.1.- Objectius del Pla Territorial de l'àmbit Metropolità de Barcelona (PTMB)

El Objectius del Pla Territorial de l'àmbit Metropolità de Barcelona (PTMB) persegueix els següents objectius:

- Garantir la funcionalitat dels espais oberts
- Atendre les necessitats d'habitatge, espais i infraestructures per a la nova activitat econòmica.
- Promoure la ciutat compacta, sostenible i cohesionada
- Optimitzar la mobilitat sostenible amb un model d'urbanització que afavoreixi i integri el transport públic
- Corregir situacions urbanístiques que contradiguin significativament els objectius del PTMB.
- Propiciar la incorporació de criteris de sostenibilitat en els desenvolupaments urbanístics.

El present indret, forma part dels espais oberts del PTMB, i el POUM proposa per aquest àmbit:

"SUDT1 La Miralda, sector destinat a activitat econòmica, transformat per, l'obtenció i rehabilitació de la finca del mateix nom com a equipament públic, la reserva d'espais lliures i sistemes per a la implantació d'una "nova centralitat", la creació de la nova variant de la BP-5002 conjuntament amb els enllaços viaris, les reserves ferroviàries i la canalització del torrent. L'ordenació del sector completarà el teixit urbà dels barris de Can Sors i del Masnou fins a l'autopista amb una important superfície d'equipaments i espais lliures de cessió".



El POUM aplica el criteri de respecte i protecció de la xarxa d'aigua del territori que estableix el PTMB, que en el cas del present àmbit és el tram baix del Torrent Riells i fixa com objectius la restauració de la vegetació de ribera i incorpora els seus entorns com a sistemes lliures públics.

El PTMB pretén un sistema urbà compacte, complex i cohesionat i el sector de La Miralda ho compleix programant un sector per a ús terciari, oficines, comercial i de serveis de qualitat al servei del municipi i municipis veïns.

El sector està molt ben comunicat i més ho estarà ampliant les connexions viàries internes, amb el trasllat de la línia ferroviària costanera i ampliant les vies laterals de la C-32. El present PP presenta una reserva de sòl per noves estacions de ferrocarril.

El sector també compleix amb el coeficient d'edificabilitat bruta del sector que estableix l'article 3.10 de les NOT, atès que únicament han quedat fora del còmput els sistemes i les reserves de sistemes locals necessaris per evitar que el sector esdevingui un enclavament desvinculat i, ben al contrari, es garanteixi la vinculació i el lligam amb altres punts del municipi, fent que l'indret sigui un espai complementari, contigu i integrat en el teixit urbà existent, tal com marca l'article.

El Pla Parcial també contempla mesures que vetllen per la qualitat paisatgística i l'adopció de mesures d'ecoeficiència per a l'edificació, així com per a reduir el consum d'aigua, els efectes d'impermeabilització i la generació de residus.

2.2.2.- Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

Els objectius ambientals del planejament urbanístic d'Alella es recullen en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM), que és el document de referència per a l'ordenació del territori i el desenvolupament sostenible del municipi. El POUM del municipi d'Alella, va ser aprovat per al Comissió d'Urbanisme de Barcelona per els acords adoptats a la sessió de 16 de juliol de 2014(DOGC núm 6764, 04-12-2014).

A Alella, aquests objectius son:

1. Preservar el paisatge i els espais naturals: Prohibir o limitar activitats que puguin degradar el patrimoni natural i protegir les àrees de valor ambiental.
2. Fomentar la sostenibilitat: Promoure un desenvolupament urbanístic que minimitzi l'impacte ambiental i afavoreixi l'eficiència energètica.
3. Gestió sostenible de recursos: Incloure criteris per a l'ús racional de l'aigua, l'energia i el sòl.
4. Millorar la qualitat ambiental: Reduir la contaminació atmosfèrica, acústica i lumínica mitjançant una ordenació adequada del sòl i l'activitat econòmica.
5. Potenciar la biodiversitat: Crear i mantenir zones verdes connectades que actuïn com a corredors ecològics.

Les condicions urbanístiques dels sector estan definides en el Volum del POUM, "Polígons i Sectors de Planejament- Actuacions aïllades- Agenda".

La fitxa del sector recull els objectius del sector, que a grans trets son:

- Establir un àmbit destinat a l'activitat econòmica, productiva i de serveis, que completi el teixit urbà existent i garanteixi la preservació de la Miralda i els espais lliures del seu entorn, el qual forma part i s'integra dins les previsions del Pla Territorial Metropolità de Barcelona com a àrea funcional estratègica metropolitana, art 3.7 del PTMB.
- Destinar sòl a la construcció d'habitatge plurifamiliar en front a l'actual carretera BP-5002, en continuïtat amb les edificacions de la cantonada amb el carrer Guillerries, just a l'altre costat respecte la benzina.
- Destinar sòl a la implantació d'usos comercials, hotelers, recreatius i de restauració per tal d'impulsar la diversificació d'usos dels locals.
- Reservar sòl corresponent a la futura variant de la BP-5002 i el del pas del ferrocarril soterrat de la línia interior del Maresme amb una franja lliure d'edificació major de 50 m d'amplada que el Pla parcial haurà de reservar o concretar durant la seva tramitació.
- Concretar l'àrea de reserva de sòl per a la implantació de la futura estació del ferrocarril, que serà soterrada i estarà lliure d'edificació privada en superfície. És una àrea de forma trapezoidal on s'hi pot encabir la superfície d'un rectangle de 30 x 200 m. Així mateix, reservar espai d'un aparcament dissuasiu tipus park and ride per facilitar-ne l'intercanvi modal.
- Restaurar ambientalment el torrent de Rials a cel obert, i executar el passeig paral·lel al torrent que constituirà la línia de separació entre el nou teixit i el futur parc urbà de la Miralda, respectant i consolidant els murs actuals de pedra i enderrocant els murs de formigó situats a l'alçada de tennis Trebol. Caldrà donar un tractament general naturalitzat a la riera i garantir la capacitat de canalització de les aigües d'acord amb els períodes de retorn de 10, 150 i 500 anys.
- El futur Pla parcial concretarà la millora de la connexió del torrent de Rials amb la Riera Principal, d'acord amb els requeriments tècnics de l'estudi d'inundabilitat preceptiu i els requeriments del titular o gestor del torrent.

- Obtenir el sòl necessari i construir, les dues rotondes situades a cada extrem de la variant que circula per l'interior del sector, per enllaçar la variant de la BP-5002 i la C-32 (Ronda Maresme).
- Destinar la torre de la Miralda a sistema d'equipament públic per tal d'ubicar-hi, el dintre d'activitats locals de negocis i convencions vinculat al Pla parcial, així com altres usos d'equipaments complementaris.
- Obtenir la cessió de la Miralda, atès l'increment dels aprofitaments del sector respecte els establerts per Pla general revisat, així com, la cessió dels espais lliures i de les captacions d'aigua situats a l'entorn de la Miralda, per tal de garantir la conservació del patrimoni i perquè el conjunt constitueixi el parc urbà central d'Alella. El parc estarà vinculat al passeig de la Riera i el parc del Canonge. L'extensió i la centralitat dels espais lliures del parc i de la Miralda, contribuirien a estructurar i a reforçar la centralitat local d'aquests lloc tangent a l'eix de la riera principal.
- Reservar sòl per a sistema d'equipaments tècnics amb ús de possible deixalleria urbana, situada a un extrem del sector i al costat de la rotonda de la ronda Maresme. El sòl de sistema està apartat de l'activitat del parc productiu i del teixit residencial d'Alella, però molt ben comunicat amb tot l'entorn.
- Construir un nou pont per a vianants que connectarà el parc de la Gaïetana i el parc de la Miralda a través del carrer Ametllers, amb l'objectiu d'assolir una millor connectivitat de la vialitat local entre els dos costats de la Riera Principal.
- Garantir els enllaços del sector als eventuais carrils laterals de la C-32, Ronda del Baix Maresme. La nova vialitat del sector permetrà enllaçar amb els carrers Penedès i Vallès de El Masnou. La via urbana perimetral situada dins el terme municipal de El Masnou enllaçarà la rotonda nord del sector amb l'avinguda Joan XXIII, la perllongació del carrer Pollancre Goleta Constança també connectarà amb la via perimetral.
- Millorar la connectivitat del transport públic, les bicicletes i els vianants tant a nivell local com intermunicipal
- Garantir la inserció del nou sector dins l'entorn urbà local, en continuïtat amb el barri de Can Sors, així com la continuïtat del Parc de la Miralda amb el passeig de la Riera d'Alella i el parc de Canonge situats a l'altre costat de la riera.
- Urbanitzar i garantir la connexió de tots els serveis del sector, així com totes aquelles mesures ambientals i de sostenibilitat necessàries per assolir un creixement respectuós amb l'entorn.
- Possibilitar el desenvolupament de tots els terrenys i propietats situades dins de l'àmbit que no disposen de totes les condicions de sòl urbà mínimes exigibles, d'acord amb la legislació vigent d'urbanisme, fet pel qual s'assigna aprofitaments i càrregues urbanístiques a tot el sòl del sector, en el marc del procés de revisió de planejament.
- Delimitació d'una àrea residencial dominant on situar-hi usos comercials en el marc de desenvolupament del pla parcial, aquesta àrea estarà directament inserida en el teixit residencial consolidat de l'entorn, tant d'Alella com del Masnou.

2.3.- Definició dels objectius i criteris ambientals adoptats.

En el present Pla Parcial els objectius i criteris ambientals han estat:

- Preservar el paisatge i els espais naturals.
- Fomentar la sostenibilitat: Promoure un desenvolupament urbanístic que minimitzi l'impacte ambiental i afavoreixi l'eficiència energètica.
- Gestió sostenible de recursos: Incloure criteris per a l'ús racional de l'aigua, l'energia i el sòl.
- Millorar la qualitat ambiental: Reduir la contaminació atmosfèrica, acústica i lumínica mitjançant una ordenació adequada del sòl i l'activitat econòmica.
- Potenciar la biodiversitat: Crear i mantenir zones verdes connectades que actuïn com a corredors ecològics.

I concretament per assolir aquests objectius s'han previst les següents actuacions:

- *Urbanitzar l'indret per a donar valor i imatge.* Actualment tot el seu entorn està urbanitzat i limita amb dos grans eixos viaris (C-32 i BP-5002) i amb zona urbana, la qual cosa fa que la pressió antròpica sigui important i sigui un indret força degradat.
- *Fer una ordenació que permeti un ús sostenible de l'indret.* Aquestes actuacions son:
 - Crear varies zones d'aparcament per a l'espai comercial, que en part ha de suplir l'aparcament precari que hi ha actualment a la zona.
 - Crear una zona d'equipaments a la Masia, la qual cosa farà que es pugui preservar la Masia i el seu entorn més proper.
 - Deixar molt espai lliure i enjardinat, que fa que la zona sigui lleugera i poc dura.
 - Preveure zones verdes al costat dels dos eixos viaris, la qual cosa fa millora la façana de l'indret.

Altres mesures d'integració en el medi i de reducció de possibles impactes hauran de ser contemplats alhora de dissenyar les instal·lacions. Algunes mesures integradores i minimitzadores interessants podrien ser:

- Escollir materials i textures adients a l'entorn
- Escollir colors ocres i verdosos, per una millor integració paisatgística
- Instal·lar il·luminació exterior adient a zones E3, zones de protecció moderada pel que fa a contaminació lumínica.
- Enjardinar amb vegetació autòctona els espais lliures.
- Pavimentar el mínim possible el sol lliure
- Fer una correcta gestió dels residus.
- Minimitzar els possibles impactes acústics.
- Dissenyar els habitatges energèticament eficients

2.4.- Especificació de si el projecte s'ha de sotmetre a avaluació d'impacte ambiental.

A Catalunya, els plans urbanístics que han de ser sotmesos a avaluació d'impacte ambiental (EIA) es determinen segons el que estableix la legislació ambiental i urbanística, principalment la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, i el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya (Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost), així com altres normatives específiques.

Plans parcial urbanístics sotmesos a EIA:

1.- Plans que desenvolupen instruments de planejament general (PGOU, POUM, etc.) susceptibles de tenir efectes significatius sobre el medi ambient.

Això inclou:

- Plans parcials que ordenen sectors de sòl urbanitzable que impliquin transformacions significatives del territori.
- Plans parcials en espais protegits o propers a zones ambientalment sensibles, com àrees de la Xarxa Natura 2000.

2.- Plans relacionats amb activitats o infraestructures incloses a l'annex I o annex II de la Llei 21/2013.

Per exemple:

- Desenvolupament urbanístic vinculat a infraestructures com grans centres comercials, polígons industrials o urbanitzacions residencials de certa envergadura.
- Projectes amb potencial per afectar el patrimoni natural, hidrològic o paisatgístic.

3.- Modificacions puntuals del planejament general amb efectes significatius sobre el medi ambient.

Fins i tot si no és un pla parcial complet, una modificació que impliqui alteracions en espais protegits o un increment substancial de la càrrega ambiental pot requerir avaluació ambiental.

4.- Plans amb impacte sobre recursos hídrics, biodiversitat o zones agrícoles de valor.

Això inclou plans que afectin àrees agrícoles protegides, zones forestals o ecosistemes vulnerables.

El Pla Parcial de la Miralda d'Alella, objecte del present informe ambiental, no es troba en cap de les casuístiques anteriors com per a ser sotmès a Estudi d'Impacte Ambiental.

3.- DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ AMBIENTAL DE L'ORDENACIÓ PROPOSADA

3.1.- Alternatives d'ordenació considerades

El POUM d'Alella, aprovat per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona per els acords adoptats a la sessió de 16 de juliol de 2014, determina les següents condicions urbanístiques per aquest àmbit i son:

- *Superfície:* 112.660 m²
- *Parcel·la mínima:* Unitat mínim de projecte del Pla Parcial
- *Ordenació:* Volumetria específica, principalment aïllada
- *Tipologia:* Edifici aïllat o mixt segons unitats d'edificació.
- *Sostre total màxim:* 33.126 m²st
- *Usos admesos:* Oficines, serveis, comercial, hotelier, restauració, recreatiu, industrial i habitatge.
- *Aprofitament cessionat:* 10%
- *Reserva de sistema ferroviari mínima en subsol.*

Per tant, sigui quina sigui la proposta d'ordenació, s'ha de complir amb els paràmetres anteriors.

Les alternatives estudiades per a desenvolupar aquest àmbit, han estat tres:

- *Alternativa zero:* deixar l'indret sense actuar-hi
- *Alternativa 1:* Un 68'70 % de l'àmbit es destina a Sistemes i la resta a habitatges, oficines, indústries, hotelier i serveis. Es proposa un total de 69 habitatges.
- *Alternativa 2:* Un 80'13 % de l'àmbit es destina a Sistemes i la resta (19'87%) zones (activitat econòmica, activitat econòmica comercial i volumetria definida). Es proposa un total de 139 habitatges, dels quals 63 seran lliures i la resta, 77 habitatges, seran de HPO.

3.1.1.- Alternativa zero

Actualment l'àmbit és un espai urbà no consolidat. El present PP ha de permetre la urbanització de l'indret per tal de complir amb els objectius marcats en el POUM d'Alella.

La proposta considera la zonificació i ordenació volumètrica del usos amb les superfícies i percentatges tal i com es defineixen en les condicions urbanístiques del sector, definides en el Volum IV del POUM "Polígons i Sectors de Planejament – Actuacions aïllades – Agenda".

No portar a terme el present Pla comportaria no revitalitzar un dels sectors urbans encara per urbanitzar d'Alella i no complir amb els objectius del POUM d'Alella i d'altres Plans supramunicipals.

3.1.2.- Alternativa 1

Aquesta primera alternativa preveu la següent ordenació:

SUPERFICIE PLA PARCIAL	10%	-10%	4,933%	118.217,49 m2 S/ AMBIT FÍSIC
Cessions de SISTEMES segons POUM				
			sòl	sostre
Clau 1, Vialitat	21,48%	17,57%	17,87%	21.127,24 m2
Clau 2, Protecció sistema hidrogràfic	4,28%	3,51%	2,71%	3.205,14 m2
Clau 3, Serveis tècnics	5,72%	4,68%	5,01%	5.927,93 m2
Clau 4, Zones verdes	35,48%	29,03%	30,21%	35.709,19 m2
Clau 5, Equipaments	5,68%	4,65%	5,11%	6.037,33 m2
Clau 6, Protecció de sistemes - infraestructures	6,04%	4,94%	7,78%	9.202,95 m2
TOTAL SISTEMES	78,69%	64,39%	68,70%	81.209,78 m2
REGULACIO DE ZONES				
			sòl	sostre
Clau:				sostre màxim
11d Habitatge	5,23%	4,28%	4,69%	5.540,52 m2
16d-AE Oficines i serveis	9,18%	7,51%	4,67%	5.516,98 m2
16d-AE/I Oficines, serveis i industrial	3,93%	3,22%	1,83%	2.164,64 m2
16d-AE/C Oficines, serveis i comercial	1,00%	0,81%	3,64%	4.298,10 m2
16d-C-AE Comercial, restauració, recreatiu i oficines	10,14%	8,30%	14,98%	17.706,72 m2
16d-H/AE Hoteler, oficines i serveis	1,83%	1,49%	1,51%	1.780,75 m2
TOTAL ZONES	31,31%	25,61%	31,30%	37.007,71 m2
				Nº HABITATGES
				69

Per tant, un 68'70 % de l'àmbit es destina a Sistemes i la resta a habitatges, oficines, indústries, hoteler i serveis. Es proposa un total de 69 habitatges.

L'ordenació dels diferents usos en l'àmbit es pot observar en el plànol adjunt.



LLEGENDA

CLAU	DESCRIPCIÓ	
11d	Habitatge	
16d-AE	Oficines i serveis	
16d-AE/I	Oficines, serveis i industrial	
16d-AE/C	Oficines, serveis i comercial	
16d-C-AE	Comercial, restauració, recreatiu i oficines	
16d-H/AE	Hoteler, oficines i serveis	
3d	Serveis tècnics	
5d	Equipaments	
4	Zones verdes	
1	Vialitat	
2	Protecció sistema hidrogràfic	
6	Protecció de sistemes. Infraestructures	

En aquesta ordenació es pot ressaltar que la part més urbana (habitatges, oficines...) es situa majoritàriament al sud de l'àmbit, més a prop del nucli urbà ja existent. Mentre que la part més nord, separada pel torrent de Rials i per un vial important, es situen els equipaments, els serveis tècnics, els sistemes de protecció de vials i hidràulica i les zones verdes.

En definitiva, la part nord és menys densa i predomina més el sòl lliure, creant una "façana" agradable des de la C-32 i bona part de la BP-5002 i la part sud és una zona urbana més compacta.

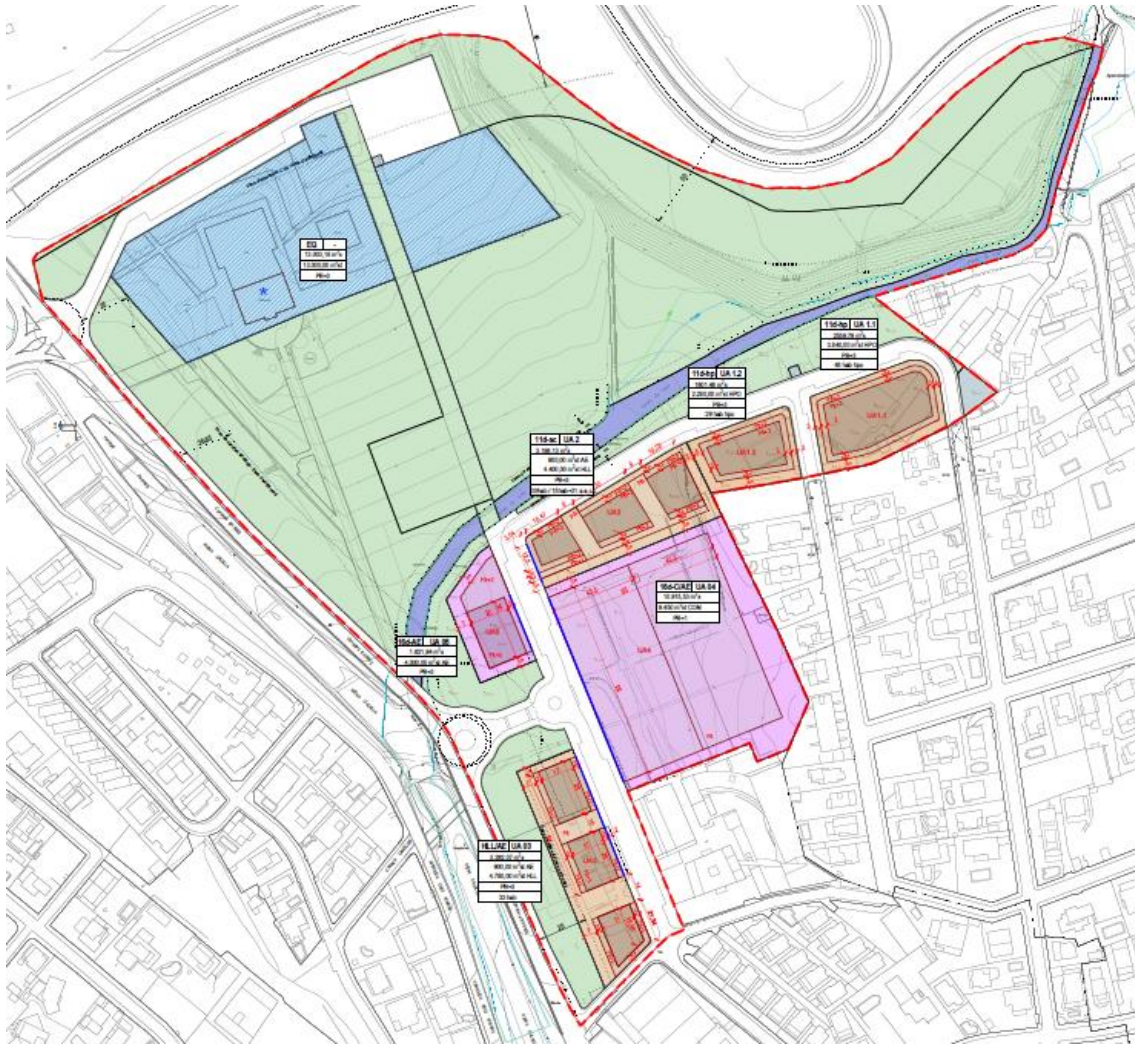
3.1.2.- Alternativa 2

L'ordenació de l'alternativa 2 és la següent:

	PLANEJAMENT VIGENT POUM			MODIFICACIÓ POUM		
	Clau	Superfície	%	Clau	Superfície	%
Sistemes		80.597,00 m²	71,53%		93.535,21 m²	80,13%
Vialitat	1	21.999,00 m ²	19,53%	1	14.900,12 m ²	12,77%
Hidrogràfic	2	4.388,00 m ²	3,89%	2	3.332,83 m ²	2,86%
Serveis tècnics	3	5.863,00 m ²	5,20%	3	289,56 m ²	0,25%
Espais lliures	4	36.342,00 m ²	32,26%	4	51.924,98 m ²	44,49%
Equipaments	5	5.821,00 m ²	5,17%	5	12.978,51 m ²	11,12%
Protecció sistemes	6	6.184,00 m ²	5,49%	6	6.141,47 m ²	5,26%
Espais lliures/Protecció de sistemes	4/6	-	-	4/6	3.833,48 m ²	3,28%
Espais lliures/Hidrogràfic	4/2	-	-	4/2	134,56 m ²	0,12%
Zones		32.072,00 m²	28,47%		23.188,94 m²	19,87%
Activitat econòmica	16d-AE	9.399,00 m ²	8,34%	16d-AE	1.621,94 m ²	1,39%
Activitat econòmica/ Industrial	16d-AE/I	4.027,00 m ²	3,57%	-	0,00 m ²	0,00%
Activitat econòmica/ comercial	16d-AE/C	1.020,00 m ²	0,91%	-	0,00 m ²	0,00%
Activitat econòmica comercial	16d-C/AE	10.391,00 m ²	9,22%	16d-C/AE	10.915,53 m ²	9,35%
Activitat econòmica hotelera	16d-H/AE	1.879,00 m ²	1,67%	-	0,00 m ²	0,00%
Volumetria definida	11d	3.336,00 m ²	4,79%	11d	6.490,22 m ²	3,36%
				11hp	4161,25 m ²	3,57%
TOTAL SUPERFÍCIE SÒL		112.669,00 m²			116.724,15 m²	

Per tant, un 80'13 % de l'àmbit es destina a Sistemes i la resta (19'87%) zones (activitat econòmica, activitat econòmica comercial i volumetria definida). Es proposa un total de 139 habitatges, dels quals 63 seran lliures i la resta, 77 habitatges, seran de HPO.

La distribució espacial dels diferents usos en l'àmbit es pot observar en el plànol adjunt.



(Font: EFAarquitectes)

- Àmbit PP SUOT-1 La Miralda (116.724,15 m²)**
- Limit de terme municipal
- REGULACIÓ EDIFICATÒRIA**
- Alineació obligatòria
- Alineació màxima
- Alineació màxima vol
- B+1 Número màxim de plantes
- ORDENACIÓ EQUIPAMENTS**
- Ordenació mitjançant PEU
- ★ Edificació a conservar

En aquesta distribució es pot ressaltar que la part més urbana (habitatges, comerços...) es situa majoritàriament al sud de l'àmbit, més a prop del nucli urbà ja existent. Mentre que la part més nord, separada pel torrent de Rials i per un vial important, es situen els equipaments, els serveis tècnics, els sistemes de protecció de vials i hidràulica i les zones verdes.

En definitiva, la part nord és menys densa i predomina més el sòl lliure, creant una "façana" agradable des de la C-32 i bona part de la BP-5002 i la part sud és una zona urbana més compacta.

3.2.- Justificació de l'alternativa adoptada

De les tres alternatives, ha estat l'alternativa 2 la adoptada.

L'ordenació de tots els usos proposats, podria ser una altra, però de totes les opcions s'ha escollit l'alternativa 2 ja que:

- Preserva la Masia "La Miralda" i bona part del sòl lliure que actualment hi ha al seu entorn. La Masia es converteix en un equipament i els terrenys propers en zones verdes.
- Es crea un gran parc urbà i refugi climàtic.
- Es crea un pulmó verd, potenciant la vinya i altres conreus
- Preserva la riera present en l'àmbit i els seus terrenys més propers
- Crea nous vials que donen connectivitat entre varies zones urbanes existents i amb l'entorn natural proper.
- Crea una rotonda en la BP-5002 que facilita l'accés a la zona.
- Crea un model de zona urbana compacta.
- Es crea un ecobarri.

Per tant, es pot observar que compleix amb els objectius marcats en el POUM.

3.3.- Descripció de l'ordenació adoptada

Veure el punt 3.1.2.

3.4.- Determinació de les mesures adoptades per al foment de l'eficiència energètica, l'estalvi de recursos i la millora del medi ambient en general.

S'ha fet una ordenació que permetrà un ús sostenible de l'indret. Concretament es pot ressaltar:

- S'han creat varies zones d'aparcament per a l'espai comercial, que en part ha de suplir l'aparcament precari que hi ha actualment a la zona.
- S'ha creat una zona d'equipaments a la Masia, la qual cosa farà que es pugui preservar la Masia i el seu entorn més proper.
- S'ha deixat molt espai lliure i enjardinat, que fa que la zona sigui lleugera i poc dura.
- S'han previst zones verdes al costat dels dos eixos viaris, la qual cosa fa millorar la façana de l'indret.
- S'ha preservat la Masia "La Miralda" i bona part del sòl lliure que actualment hi ha al seu entorn. La Masia es converteix en un equipament i els terrenys propers en zones verdes.
- S'ha creat un gran parc urbà i refugi climàtic.
- S'ha creat un pulmó verd, tot potenciant la vinya i altres conreus
- S'ha preservat la riera present en l'àmbit i els seus terrenys més propers
- S'han creat nous vials que donen connectivitat entre varies zones urbanes existents i amb l'entorn natural proper.
- S'ha creat una rotonda en la BP-5002 que facilita l'accés a la zona.
- S'ha creat un model de zona urbana compacta.
- S'ha creat un ecobarri.

Altres mesures d'integració en el medi i de reducció de possibles impactes hauran de ser contemplats alhora de dissenyar les instal·lacions i edificacions. Algunes mesures integradores i minimitzadores interessants podrien ser:

- Escollir materials i textures adients a l'entorn
- Escollir colors ocres i verdosos, per una millor integració paisatgística
- Instal·lar il·luminació exterior adient a zones E3, zones de protecció moderada pel que fa a contaminació lumínica.
- Enjardinar amb vegetació autòctona els espais lliures.
- Pavimentar el mínim possible el sol lliure
- Fer una correcta gestió dels residus.
- Minimitzar els possibles impactes acústics.
- Dissenyar els habitatges energèticament eficients

4.- IDENTIFICACIÓ I AVALUACIÓ DELS PROVABLES EFECTES SIGNIFICATIUS DE L'ORDENACIÓ SOBRE ELS DIFERENTS ASPECTES AMBIENTALS

4.1.- Efectes ambientals

El fet d'urbanitzar l'indret té alguns efectes positius sobre el medi i altres de negatius, però el balanç del present PP és positiu.

Els potencials efectes positius son:

- Una millor connexió viària entre zones urbanes i medi natural.
- La preservació de la masia La Miralda.
- La preservació del torrent de Rials.
- Millora paisatgística de l'indret des dels vials propers.
- La dotació de l'indret de les xarxes urbanes de serveis (clavegueram, aigua potable...) entre altres.
- La creació d'un gran parc urbà públic i refugi climàtic, amb gran presència de vinya i altres conreus.
- Promoció d'habitatge social.
- Disseny d'un nou barri amb exigències energètiques i consideracions ambientals (ecobarri).
- Nova zona urbana compacta amb el nucli urbà existent,

Però també en té algun de negatiu: impermeabilització parcial del sòl, augment de la contaminació atmosfèrica...

A continuació s'indica els previsibles efectes ambientals de l'aprovació del Pla Parcial, sobre cada medi.

4.1.1.- Efectes sobre el clima i l'atmosfera

La climatologia i l'atmosfera es veuran desfavorides ja que s'incrementa la zona urbana i amb ella les emissions de contaminants atmosfèrics. Els vehicles, les calefaccions, el consum elèctric... fan augmentar els nivells de contaminants atmosfèrics i poden provocar efectes negatius sobre el clima (efecte hivernacle, pluja àcida, smog fotoquímic...).

Però un aspecte important d'aquest PP és la gran quantitat de sol lliure que preveu. El fet de que tota la zona edificada estigui al sud, al costat del nucli urbà existent i la resta es deixi com un gran parc urbà amb vinya i altres conreus, minimitza l'impacte dels habitatges sobre el clima i l'atmosfera.

4.1.2.- Efectes sobre la geologia, la edafologia i els usos del Sòl

Actualment bona part de l'àmbit presenta sòl lliure, sense cap edificació ni

pavimentació (només la Masia). El present Pla Parcial pretén urbanitzar l'indret i per tant, bona part del sòl serà impermeabilitzat.

Però el present Pla Parcial deixa 2/3 del sòl lliure, tal com es pot observar en la següent taula:

Ús	superfície	% finca
Espais lliures i protecció de sistemes	62.034'49 m2	52'75 %
Hidrogràfic	3.332'53 m2	3'00 %
Equipament (*)	12.978'51 m2	11'00 %
SOL LLIURE	78.345'53 m2	66'75 %
Viari	14.900'12 m2	13'00 %
Serveis tècnics	289'56 m2	0'25 %
Activitat econòmica i habitatges	23.188'94 m2	20'00 %
SOL POSSIBLEMENT PAVIMENTAT	38'378'62	33'25 %
TOTAL	116.724'15	100'00 %

(*) excepte l'espai que ocupa la pròpia masia.

4.1.3.- Efectes sobre la hidrografia

El present Pla Parcial preserva el torrent Vall de Rials, aplicant-li la clau 2 "protecció sistema hidrogràfic". I pel fet de deixar el 66'75 % del sòl sense impermeabilitzar, permet la recàrrega dels aqüífers.

4.1.4.- Efectes sobre la fauna i vegetació

La vegetació i fauna actualment escassegen a la zona.

En el present PP, el 66'75 % de l'àmbit es deixa sense edificar i es podrà revegetar amb vegetació autòctona. Aquesta actuació farà que hi hagi una vegetació i una fauna més rica que l'actual.

També es pretén potenciar la vegetació de ribera autòctona a l'entorn del torrent de Rials.

4.1.5.- Efectes sobre el Paisatge

L'indret es veu des de la C-32 i la carretera BP-5002. Actualment dona una imatge un pel abandonada. El PP millorarà aquestes dues façanes, sobretot des de la C-32, ja que bona part de la zona verda es concentra en la part nord, entre la C-32 i els edificis de la nova zona urbana.

4.1.6.- Efectes sobre els espais naturals i Hàbitats

No es produeix cap efecte sobre espais naturals i hàbitats, ja que queden força lluny de l'àmbit.

4.1.7.- Efectes sobre patrimoni arquitectònic i arqueològic

El present PP present preservar la masia La Miralda, donant-li la qualificació

d'equipament.

4.1.8.- Efectes sobre activitat econòmica

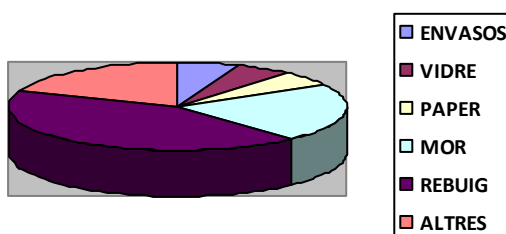
El present Pla Parcial dota a la zona d'edificacions destinades a usos que potencien l'activitat econòmic (clau 16d) majoritàriament comercial, concretament aquests usos ocuparan 12.537'47 m² de sostre i representen un 11 % del sòl de tot l'àmbit.

4.1.9.- Efectes sobre el cicle de materials i l'energia

En el present PP es preveuen **139 habitatges** i si tenim en compte que la mitjana de persones per habitatge a Catalunya (2021) és de 2'57, es preveu que hi visquin **357 persones**.

Si cada persona de mitjana a Catalunya genera 1'65 kg/dia (2021), els residus urbans que es preveu que aquestes llars generin anualment és de: **215 tones de residus urbans**.

fracció	%
Envasos lleugers	5.73
Vidre	5.34
Paper	5.57
Matèria orgànica	21.62
Rebuig	42.51
Altres (voluminosos, poda...)	19.23



I per tant, les quantitats anuals de residus recollits selectivament en la present modificació es preveu:

fracció	%	Tm/any
Envasos lleugers	5'73	12'32
Vidre	5'34	11'48
Paper	5'57	11'98
Matèria orgànica	21'62	46'48
Rebuig	42'51	91'40
Altres	19'23	41'34
TOTAL	100'00	215'00

A aquests residus caldria sumar els que generarà el teixit econòmic de la zona.

Aquest teixit econòmic generarà residus assimilables a urbans, majoritàriament.

Pel que fa el consum anual energètic, la mitjana d'energia elèctrica per llar a Catalunya és de 3.370 kWh i de gas natural de 4.400 kWh, per tant es preveu un consum **elèctric anual de 468.430 kWh** i de **gas de 611.600 kWh**.

A aquest consum energètic de les llars, caldria sumar el de la mobilitat i el del teixit econòmic de l'indret.

4.1.10.- Efectes sobre la mobilitat

L'efecte es valora com a positiu perquè completa la mobilitat de la zona. Permet connectar diferents indrets d'Alella i Masnou.

El PP també crea noves bosses d'aparcament aeri, a part de l'aparcament soterrat dels edificis.

4.2.- Qualificació dels efectes ambientals

En la següent taula es compara l'afectació ambiental sobre cada medi, de portar a terme el Pla Parcial amb l'alternativa 2 o no portar-lo.

L'alternativa 1 ja no s'ha considerat, doncs de les dues ordenacions estudiades, la segona té clara avantatges ambientals, ja que deixa molt més sòl lliure. L'alternativa 1 deixa per sistemes el 68'7 % de l'àmbit, mentre que la 2 hi deixa el 80'13 %.

Es valora amb un "+" si es guanya, "-" si es perd i "=" si es insignificant.

MEDI	SENSE PP	AMB alternativa 2
Físic		
<i>Climatologia</i>	+	-
<i>Geologia</i>	+	-
<i>Orografia</i>	+	-
<i>Masses aigua</i>	-	+
Biòtic		
<i>Vegetació</i>	-	+
<i>Fauna</i>	-	+
<i>Espais protegits</i>	=	=
Antròpic		
<i>Paisatge</i>	-	+
<i>Medi urbà</i>	-	+
<i>Patrimoni cultural</i>	-	+

<i>Planejament vigent</i>	-	+
<i>Medi socioeconòmic</i>	-	+
Riscos		
<i>Inundació</i>	=	=
<i>Sísmic</i>	=	=
<i>Incendi forestal</i>	=	=
<i>Contaminació aquífers</i>	=	=
<i>Contaminació atmosfèrica i acústica</i>	-	+
<i>Extracció de recursos</i>	=	=
Vectors ambientals		
<i>Aigua</i>	+	-
<i>Energia</i>	+	-
<i>Residus</i>	+	-
<i>Atmosfera</i>	+	-
<i>Qualitat acústica</i>	-	+
IMPACTE SOBRE EL MEDI	20	26

Nota: + = 2 punts, = = 1 punts, - = 0 punts

Per tant, podem observar que aplicant el l'alternativa 2 del Pla Parcial globalment s'hi guanya. Concretament es guanya en el medi biòtic i antròpic, els riscos quasi queden iguals i es perd en el medi físic i els vectors ambientals. Però globalment s'hi guanya.

L'àmbit del present Pla Parcial és una "illa" no urbanitzada, envoltada de grans eixos viaris i de zones urbanes. Aquesta situació fa que rebi una forta pressió antròpica i la millor manera de preservar l'indret és urbanitzar-lo d'una manera lògica i coherent amb tots els Plans vigents.

5.- AVALUACIÓ GLOBAL DEL PLA I LA JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DELS OBJECTIUS AMBIENTALS ESTABLERTS

Del present INFORME AMBIENTAL es pot concloure que les afectacions ambientals de la ubicació de la nova zona urbana son mínimes, tant per l'extensió del projecte, com pels valors ambientals de l'indret escollit que son molt escassos i sobretot perquè es deixa una gran superfície de sòl com a parc urbà.

La seva ordenació, també garanteix aspectes com: millorar la façana de l'indret des de grans vials, millorar la connectivitat entre varies zones urbanes existents, preservar la masia La Miranda, dotar a l'indret de grans zones verdes, preservar el torrent de Rials i la seva vegetació associada... entre altres aspectes.

Les mesures tècniques que s'hauran de contemplar en els projectes de construcció i legalització, ja son una bona garantia d'impacte mínim sobre el medi.

Un bon manteniment, ordre i netedat dels jardins i de la resta de zona urbana, acabaran de garantir un mínim impacte sobre el medi.

6.- MESURES PER A UN SEGUIMENT AMBIENTAL

Degut a l'abast del projecte, no es creu imprescindible un seguiment ambiental.

El que si s'han de complir son totes les normatives sectorials aplicables, per tal de garantir el correcte funcionament de les instal·lacions i la minimització de riscos i minimització de possibles impactes ambientals de les noves construccions.

Alella, desembre 2024
