

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ
A LA FINCA CAN SEGURA

Carrer Londres, 11 i carrer Via Ganesa, 34
Ajuntament d'Alella

MEMÒRIA, NORMATIVA I PLÀNOLS
Joan Mas Urgell **arquitecte** Abril 2008

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ A LA FINCA DE CAN SEGURA. ALELLA

1.- INICIATIVA.

La redacció i tramitació del present document és realitza a iniciativa de l'Ajuntament d'Alella a partir dels treballs previs i els acords assolits entre el propietari dels terrenys objecte de modificació i l'Ajuntament, els quals han estat recollits al Conveni signat per les parts el dia 24 d'abril de 2008.

2.- OBJECTE

La present Modificació puntual del Pla general es planteja per tal d'establir les noves condicions de regulació de la parcel·la qualificada de zona extensiva unifamiliar aïllada tipus I, clau 13d1, què abasta gairebé tota la seva superfície.

L'objecte de modificar les condicions de planejament de la parcel·la són:

- .- Incorporar part de la parcel·la al patrimoni municipal del sòl mitjançant la cessió de 1.896,18 m² de superfície destinats a sistema local d'equipaments i serveis, clau 7 i, la cessió de l'edificació existent situada sota la pista esportiva per usos municipals, més una superfície de 135,42 m² destinats a espais lliures.
- .- Admetre la transformació de 1.623,00 m² de sòl destinat a edificació unifamiliar, a edificació plurifamiliar tot mantenint el sostre previst pel planejament vigent què és de 1.461 m²st i augmentant la densitat de 3 a 12 habitatges.
- .- Possibilitar l'ordenació d'aquests terrenys dins el conjunt de l'illa, tot garantint la urbanització tant dels terrenys cedits com la dels espais lliures existents situats al carrer Gandesa i al carrer Londres, de tal manera que tot el conjunt tindrà un tractament unificat.
- .- Adaptar la zonificació existent a l'estructura de la propietat actual.
- .- Obtenir la cessió del 10% d'aprofitament per tal de garantir la formació del patrimoni municipal del sòl amb destí a habitatge protegit.

3.- ÀMBIT

L'àmbit de la Modificació compren la finca coneguda com can Segura que té una superfície de 3.654,60 m². La finca en qüestió té front al carrer Londres, 11 i al carrer Via Gandesa, 34.

4.- ESTAT ACTUAL

Pel front del carrer Londres la finca està ocupada actualment per una construcció unifamiliar i per una piscina què s'enderrocaran per tal de possibilitar la implantació de les noves construccions plurifamiliars. Mentre que pel front del carrer Gandesa la finca l'ocupa una edificació de planta baixa de 760,00 m² que es conserva i cedeix a l'ajuntament.

La coberta de l'edifici a conservar és plana i actualment està destinada a pista de tennis.

L'accés des del carrer Gandesa es produeix per un passatge de 3,70 m d'amplada.

5. JUSTIFICACIÓ I ORDENACIÓ DE LA PROPOSTA

La nova implantació de l'edificació mantindrà el sostre previst pel planejament vigent (1461,00 m²) i els paràmetres bàsics de la zona 13d1 (alçada i ocupació), per tant, es garanteix la correcta integració de l'actuació amb les edificacions de l'entorn, tot i admetre l'edificació plurifamiliar en els tres nous volums edificats.

La modificació puntual de pla general augmenta les dotacions i els espais lliures municipals, així com la urbanització del conjunt format pel sòl de dotacions més el dels espais lliures existents i proposats. L'increment dels espais lliures està motivat per tal de donar compliment a les cessions mínimes a raó de l'increment de densitat proposat.

La construcció existent amb accés des del carrer Gandesa, a més de la seva, s'ampliarà amb una nou volum lateral que permetrà completar les dependències municipals que es destinin a aquest emplaçament, probablement dependències dels serveis urbans municipals.

El conjunt de la parcel·la es situa entre dos espais lliures municipals que actualment no tenen connexió entre si. La nova ordenació possibilitarà la connexió de les dues peces d'espais lliures a través de la pista situada a la coberta de l'edifici existent i de les noves rampes i escalinates que es construïran formant un recorregut complet.

Les despeses de la nova construcció d'ampliació de la nau existent, la urbanització del conjunt i la cessió del 10% d'aprofitament seran a càrrec pel propietari dels terrenys actuals.

L'ordenació proposada i la concreció de les obres que s'hi realitzaran es vinculen a l'annex II del conveni signat entre les parts, en el qual hi ha la memòria valorada de les obres d'arranjament a realitzar en tot el conjunt que s'estimen en 560.000 €.

La proposta d'ordenació general de tots els terrenys que formen part de la modificació més els espais lliures confrontats, en base a la qual s'ha calculat la memòria valorada, s'ha incorporat al plànol 05 del document

6. MARC LEGAL D'APLICACIÓ. Justificació jurídica.

El marc legal d'aplicació per la tramitació de la present Modificació puntual del Pla general d'ordenació d'Alella són el Decret legislatiu 1/2005 del Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya i el Decret 305/2006 de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme i el Decret Llei de 1/2007, de 16 d'octubre de mesures urgents en matèria urbanística, el qual es va promulgar en compliment i desenvolupament de la llei estatal, Llei 8/2007, de 28 de maig, del sòl.

El Pla general d'ordenació urbana d'Alella aprovat definitivament el 18 de febrer de 1997 i publicat el 13 de maig de 1987.

El Text refós de la normativa urbanística del Pla general d'ordenació urbana d'Alella que té conformitat de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona del dia 15 de juny de 2005.

En aplicació de l'article 43 de la Llei d'urbanisme cal cedir el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic total, atenent que el sector forma part del sòl urbà no consolidat, perquè l'actuació comporta un increment de densitat i perquè és delimita un polígon de gestió.

A més, atenent que la proposta comporta un increment de densitat de 3 a 12 habitatges, en aplicació de l'article 94.3 de la Llei d'urbanisme, es fan les cessions de sistemes d'espais lliures corresponents a 10 m² per cada nou habitatge proposat, és a dir, un mínim de 90 m².

Finalment, la reserva de sòl per habitatge protegit i concertat s'estima que no és preceptiva, atenent que Alella no té el planejament revisat i és un municipi de menys de 10.000 habitants i no és capital de comarca, a més, l'actuació presenta un interès social elevat atenent la cessió de l'edifici construït a la comunitat que passarà a formar part del patrimoni municipal del sòl. Finalment, cal assenyalar que l'expedient no planteja cap increment de sostre.

Les modificacions proposades es regulen a la documentació gràfica, a la memòria i a la normativa d'aquest pla.

Els quadres comparatius entre les determinacions del planejament vigent i el proposat són els que figuren als apartats, 7, 8 i 9 de la present memòria situats a la pàgina següent.

7. QUALIFICACIONS VIGENTS I PROPOSADES. Quadre comparatiu.

	Vigent	Proposta	Diferència
ÀMBIT			
Àmbit MPGO	3.654,60 m ²	3.654,60 m ²	0
SISTEMES			
Sistema equip. i serveis (7)	0	1.896,18 m ²	(+1.896,18 m ²)
Sistema Espais lliures (6)	0	135,42 m ²	(+135,42 m ²)
Total sistemes	0	2.031,60 m ²	(+2.031,60 m ²)
ZONES			
Edificació unifamiliar aïllada zones 13d1, 13b1, 13b2	3.654,60 m ²	0	(-3.654,60 m ²)
Edificació plurifamiliar aïllada, zona 11cs*	0	1.623,00 m ²	(+1.623,00 m ²)
Total sòl privat	3.654,60 m ²	1.623,00 m ²	(-2.031,60 m ²)

8. SOSTRE VIGENT I PROPOSAT. Quadre comparatiu.

	Vigent	Proposta	Diferència
ZONES			
Edificació unifamiliar aïllada, zona 13d1.	1.461,00 m ² st	0	(-1.461,00 m ² st)
Edificació plurifamiliar Aïllada, zona 11cs*	0	1.461,00 m ² st	(+1.461,00 m ² st)

9. DENSITAT VIGENT I PROPOSADA. Quadre comparatiu.

	Vigent	Proposta	Promig ut.
Edificació unifamiliar aïllada, zona 4a.	3 hab	0	487,00 m ² st/ut
Edificació plurifamiliar aïllada, zona 11cs*	0	12 hab	121,75 m ² st/ut
Total habitatges	3 hab	12 hab	

Pel que fa al sostre destinat a habitatge plurifamiliar es preveu una densitat màxima de 12 habitatges, 4 per cadascun dels 3 edificis projectats.

10. CESSIONS.

10.1 Cessió del 10% d'aprofitament. (Article 43, LUC).

Es cedirà el sòl corresponent al 10% del sostre d'aprofitament del sector.

El sostre destinat a habitatge plurifamiliar és de 1.461,00 m². Per tant, cal cedir el sòl corresponent al 10% dels aprofitaments abans esmentats considerant que l'edificabilitat neta és de 0,88. El projecte de reparcel·lació establirà el detall d'aquesta cessió en base a la legislació que li és d'aplicació.

10% Sostre d'edificis plurifamiliars		146,10 m ² st.
Sòl corresponent	146,10/0,88	166,00 m ² sòl

10.2 Cessió d'espais lliures corresponent a l'increment de densitat. (Article 94.3 LUC).

Aplicant una reserva de 10 m² d'espais lliures per cada nou habitatge.

Sòl d'espais lliures de cessió	9 habitatges x 10 m ² /hab	90 m ²
--------------------------------	---------------------------------------	-------------------

Els espais lliures proposats a la zonificació projectada són 135,42 m², per tant, hi ha un escreix entre els requerits per la legislació i els proposats.

11. NORMATIVA URBANÍSTICA.

Art. 1. Àmbit territorial d'aplicació.

La present normativa solament serà d'aplicació en l'àmbit definit per la present Modificació de Pla general

Art. 2. Normativa supletòria.

En tot allò que no està regulat per la present normativa serà d'aplicació el Pla general vigent en especial pel que fa a les definicions i regulacions generals de les zones i dels sistemes proposats dins la present modificació. Pel que fa a les determinacions específiques de cada sistema o zona proposat aquestes estan regulades als articles següents.

Art. 3. Sistemes.

La regulació del sistema d'espais lliures clau 6 i del sistema d'equipaments i serveis clau 7 serà la mateixa que fixa el Text refós de la normativa del Pla general per aquests sistemes.

La implantació de l'edificació existent i projectada dins el sistema d'equipaments clau 7, serà la regulada al plànol 05 del present document on l'alçada del nou edifici annex serà la mateixa que la de l'existent.

Art. 4. Zona d'edificació plurifamiliar aïllada. Clau 11cs*.

Les determinacions d'aquesta zona s'estableixen en base a garantir una ordenació integrada amb les preexistències de l'entorn.

Els paràmetres modificats de la zona 13b1 original, prevista pel planejament vigent, deriven de la mateixa ordenació proposada tot i que es manté els criteris de tipologia urbana de l'entorn immediat.

Tipologia edificació :	Plurifamiliar aïllada
Sostre màxim:	1.460 m ² st.
Nombre d'habitatges:	12 ut.
Parcel·la mínima:	1.000 m ²
Façana mínima:	19 m
Fondària edificable:	Segons els gàlils dibuixats al plànol d'ordenació 05.
Planta baixa:	La cara superior del sostre de PB a +/- 1 m rasant vorera.
Alçada reguladora:	7m
Nombre plantes:	Pb+1+ espai sotacoberta
Espai sotacoberta	S'aplicarà la normativa de l'article 103.3 de la zona 13 "ciutat jardí" de l'entorn per la implantació de l'espai sotacoberta.
Voladius màxims:	S'admeten elements sortints fins a 1,50 m. No s'admeten cossos sortints.
Separació mín. llindars:	3 m
Separació mín. carrer:	3 m
Separació entre edif.	6 m
Condicions d'us:	Habitatge plurifamiliar
Soterrani:	La planta soterrani destinada a aparcament i serveis, podrà ocupar el 100% del solar.

Unitats d'edificació: Les 3 unitats d'edificació de la zona 11cs* hauran de formar part d'un projecte unitari que es podrà desenvolupar per fases.

Art. 5. Planejaments posterior.

Les determinacions d'aquest document no requereixen de cap document de planejament derivat posterior pel seu desenvolupament i implantació, llevat dels corresponents projectes de reparcel·lació i urbanització els quals hauran de complir els terminis previstos per la legislació vigent a Catalunya.

Art. 6. Sistema d'actuació i pla d'etapes

El sistema d'actuació serà d'iniciativa privada i es realitzarà pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. La gestió abastarà l'àmbit del polígon d'actuació delimitat al plànol 5 del Pla.

El propietari dels terrenys que formen part del present Pla realitzarà les actuacions fixades per conveni en els termes que en ell s'hi estableixen.

El desenvolupament urbanístic del polígon es realitzarà en una fase des de l'aprovació definitiva d'aquest Pla.

Art. 7. Requeriments abastament d'aigua i sanejament

.- Les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures d'abastament i de sanejament (o bé l'ampliació de les ja existents) corresponen als propietaris afectats per la nova actuació urbanística.

.- La xarxa de sanejament serà separativa (pluvials/residuals), per tant, resta prohibida la connexió de baixants o de qualsevol altre conducte de pluvials, excident de reg o aigües procedents de rebaix del nivell freàtic a la xarxa de clavegueram d'aigües residuals.

.- El projecte d'urbanització haurà de preveure la instal·lació d'un separador d'hidrocarburs.

.- La xarxa de sanejament projectada caldrà que es connecti a la depuradora existent o caldrà preveure una instal·lació pròpia de depuració d'aigües grises.

12. AVALUACIÓ ECONÒMICA I DESPESES D'URBANITZACIÓ.

L'objectiu de l'avaluació econòmica és determinar la viabilitat de l'actuació així com justificar la necessitat d'increment de densitat que es proposa. Per tant, l'actuació ha de garantir l'equilibri entre les despeses generades i el nou aprofitament creat amb l'actuació.

Per al càlcul s'aplicarà la fórmula

Per al càlcul del valor unitari de repercussió s'utilitzarà el mètode residual estàtic, segons la fórmula: $F = VM (1-b) - Ci$, on

VM = valor de mercat, valor brut amb repercussió d'espais comuns

b = marge de benefici del promotor

Ci = cost urbanització + cost construcció + despeses promoció

Despeses d'urbanització.

Les despeses previstes seran les d'urbanització, les d'indemnitzacions i les de promoció.

El càlcul de les despeses d'urbanització s'ha realitzat atenent al diferent grau d'intervenció i la memòria valorada presentada en 560.000 €

Alella, 15 d'abril de 2008.

Joan Mas i Urgell
Arquitecte d'urbanisme i projectes