



AJUNTAMENT D'ALELLA

Assumpte: Construcció de 9 pistes de pàdel, ampliació i reforma de la piscina existent i construcció d'un edifici de serveis (vestidors, gimnàs, recepció, magatzems, bar)

Emplaçament: c/ Alella.

INFORME TÈCNIC

Antecedents

Consta a l'Ajuntament, l'expedient X2024, per la tramitació del Pla de Millora Urbana de la parcel·la situada al carrer Alella, promogut per la mercantil EFG SA, en el qual el Ple municipal, en sessió celebrada el 29 d'octubre de 2020, va resoldre les al·legacions interposades i va aprovar definitivament el Pla citat anteriorment.

Consta a l'Ajuntament, l'expedient X2025, per la tramitació del Projecte de Segregació a la finca situada al carrer Alella, aprovat amb data 22 de febrer per la Junta de Govern Local en data.

Que en data 14 de març de 2021, amb registre d'entrada E2021, el Sr. García, va aportar una instància genèrica per la que aportava el projecte d'urbanització de l'espai de cessió de l'equipament, actualment aprovat. El cost total d'urbanització d'aquest projecte és de 18.603,98 € IVA del 21% inclòs.

El Sr. Martínez, va aportar una instància genèrica, amb registre d'entrada número **E1234**, en data **29 d'abril de 2021**, per la qual exposava:

“Que amb la present instància presento Text Refós del Projecte d'Obres per la construcció de 9 pistes de pàdel i edifici de serveis a la zona esportiva de Can Teixidó d'Alella, presentat a l'Ajuntament d'Alella en data 24 de maig de 2020, amb número de registre d'entrades E2020 i d'acord amb els preceptes dels Serveis Tècnics Municipals.

I sol·licitava:

“ Es tingui a bé la documentació presentada i s'atorgui la Llicència d'Obres Majors de l'equipament esportiu situat al carrer Alella..”

Planejament vigent

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, en endavant POUM, aprovat definitivament el 16 de juliol de 2014 per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona i publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 6764 el dia 4 de desembre de 2014.

Règim del sòl: Urbà consolidat.
Dotacions privades d'interès comunitari Clau 9a
Admet usos propis coincidents amb el sistema d'equipament públic o privat, d'acords amb les preexistències o els nous usos a implantar.

Edificabilitat neta màxima: 0,07 m²st/m²sòl
Usos admesos: Esportiu



AJUNTAMENT D'ALELLA

L'article 214 de la normativa del POUM determina la necessitat de redactar un Pla de millora urbana per concretar i establir, l'ordenació, la regulació, els usos i les condicions d'edificació.

El Ple municipal, en sessió celebrada el 29 d'octubre de 2020, va resoldre les al·legacions interposades i va aprovar definitivament el Pla de Millora Urbana.

Quadre de paràmetres d'obligat compliment POUM + Paràmetres PMU

- Superfície: 8.324 m²
- Parcel·la mínima: l'anterior a la data d'aprovació del POUM.
- Edificabilitat neta: 0,07 m²st/m²s (sostre màxim resultant: 582,68 m²)
- Ús principal: esportiu.
- Usos complementaris: restauració vinculat a l'esportiu (5% del sostre d'ús principal)
- Separacions a límits de les edificacions: 6 m a carrer i 3 m a la resta. Les pèrgoles de les pistes s'han de situar en l'àmbit indicat al plànol d'ordenació normatiu i s'hauran d'acabar amb colors terrosos. Les pistes esportives han de respectar les mateixes distàncies a llindars que l'edificació envers el sòl no urbanitzable. (1)
- Alçada màxima de l'edificació (incloses les pèrgoles): PB+1, 7,00 m i 9,50 m a carener (2)
- Ocupació màxima: 7% per edificació (3)
- Ocupació addicional al servei dels espais lliures: 5% per cobertes de les instal·lacions esportives sense tancaments laterals. (4)
- Places d'aparcament: Aparcament: una plaça cada 3 persones o fracció d'aforament màxim. Caldrà plantar un arbre per cada 3 places d'aparcament. El terreny haurà de ser drenant i naturalitzat. (5)
- S'admeten les construccions auxiliars amb les condicions de l'article 104 de les Normes Urbanístiques del POUM.(6)

- (1) S'estableix les separacions a veïns per analogia amb un dels teixits urbà mes pròxims, el 13c1, que són 6 m a carrer i 3 m a veïns i fons.
- (2) S'estableix l'alçada reguladora màxima per analogia amb les qualificacions de l'entorn que són 13c1 i 13d1, que es PB+1P amb alçada d'arrencada de coberta a 7,00m i alçada de carener a 9,50m. Les pèrgoles seguiran la mateixa alçada.
- (3) S'estableix una ocupació del 7% en la zona edificable (< al 20% d'ocupació permesa al 13d1)
- (4) S'estableix una ocupació del 5% en les zones considerades com a Espai Lliures només amb les construccions permeses a l'article 172 del POUM.
- (5) Atès que a l'article 130 de les normes urbanístiques del POUM titulat "Previsió mínima de places d'aparcament obligatòries" no estableix un nombre mínim de places per l'ús esportiu, per analogia, l'estableix la reserva per ús recreatiu, que és 1 plaça per cada 3 persones o fracció d'aforament màxim.
- (6) Veure article 104 del POUM. Superfície màxima 25m, ocupant un 10% de l'espai lliure.

Com a nota informativa vinculada a aquest PMU, s'indica què, en analitzar la descripció de les parcel·les cadastrals amb la superposició del planejament vigent, tal i com ens mostra la cartografia del MUC, s'observa que les parcel·les tenen afectacions per vialitat, aparcaments i serveis tècnics. En el moment que es vulgui desenvolupar el projecte d'edificació per la zona esportiva caldrà delimitar correctament totes les zones afectades per establir les cessions corresponents en les condicions que estableix el planejament vigent.



Consideracions

Un cop aprovat els documents de planejament i el projecte de segregació de les zones a cedir a l'Ajuntament, cal que, per tal de que la parcel·la objecte d'aquest projecte tingui condició de solar cal que es donin les condicions establertes a la normativa vigent.

Amb la documentació presentada es justifica el compliment de la normativa vigent.

El projecte presentat consisteix en:

- 1.- Construcció d'un edifici de serveis per la instal·lació esportiva.
- 2.- Ampliació i reforma de la piscina existent.
- 3.- Ampliació del número de pistes esportives.

Pel que fa a l'ordenança d'arbrat el projecte planteja la següent justificació:

"MC 8.7 Jardineria

L'ordenança d'arbrat estableix l'obligació de recollir en un plànol escala 1/200 els arbres i mobiliari urbà que pugui resultar afectats. En aquest cas, a la via pública (a l'accés des del carrer Alella existeixen tres exemplars d'arbre que en cap cas resulten afectats, i que queden grafiats al plànol G2.1, a escala 1/200. Al mateix plànol, es grafien els exemplars que, inevitablement, resulten afectats per l'edificació dins la pròpia parcel·la, per trobar-se a una distància excessivament propera a l'edifici. Cal assenyalar que la posició de l'edificació s'ha escollit en la posició que menor afectació té sobre l'arbrat existent, el qual es considera un valor afegit per la parcel·la i l'activitat. Aquests exemplars afectats es reposaran amb exemplars detallats a l'annex II de l'ordenança, en una posició similar a l'anterior però més allunyada de l'edifici. Al marge de l'ordenança d'arbrat, s'ha previst la plantació d'un arbre cada 3 places d'aparcament, d'acord amb l'article 2 del pla de millora urbana vigent."

Conclusions

S'informa **favorablement** a la sol·licitud de llicència del Projecte per la Construcció de 9 pistes de pàdel, ampliació i reforma de la piscina existent i construcció d'un edifici de serveis (vestidors, gimnàs, recepció, magatzems, bar) situada al carrer Alella, amb les següents consideracions:

- La llicència d'obres de l'edificació començarà a desplegar els seus efectes un cop s'hagi aprovat definitivament el projecte d'urbanització.
- Caldrà que les obres d'urbanització i edificació es facin en simultaneïtat, amb les consideracions que corresponguin.



AJUNTAMENT D'ALELLA

- Caldrà tramitar la corresponent llicència/ comunicació prèvia d'activitats aportant estudi lumínic i estudi acústic de la instal·lació.
- Caldrà informar al departament de Medi Ambient la substitució dels arbres que siguin necessaris per la realització de la obra.

Recordar que abans d'iniciar les obres, caldrà presentar la documentació següent:

- Projecte executiu visat en suport digital paginat i amb marcadors.
- Full/s d'assumeix de direcció del/s tècnic/s competent/s.
- Contracte signat amb un gestor de residus acceptant les runes que provenen de l'obra.
- Estudi de seguretat i salut.
- Declaració del contractista que realitzarà les obres (signada pel contractista o pel promotor)
- Certificat signat pel tècnic redactor de coincidència del projecte bàsic presentat per a la concessió de la llicència amb el projecte executiu visat.

Pel que fa les **garanties**, s'informa que caldrà dipositar:

- Garantia per l'execució i/o reposició d'elements urbanístics valorada en **2.000 €**

Document signat electrònicament.