

Audiència pública

Parlem del futur de La Miralda

2024



AJUNTAMENT D'ALELLA

1. Benvinguda i funcionament de l'Audiència

Cristóbal Zueras Rosales - 3r tinent d'Alcaldia

1. Benvinguda i funcionament (5 minuts)
2. Informacions generals sobre La Miralda (35 minuts)
3. Explicació de les properes passes (5 minuts)
4. Torn ciutadania: preguntes, reflexions, propostes

2. Informacions generals sobre el sector de La Miralda

Marc Almendro Campillo – Alcalde d'Alella

**Amb coneixement i professionalitat,
sumant transparència i participació,
dibuixem el futur de La Miralda
a través de l'urbanisme.**

DE QUÈ PARLEM?

D'un sector urbanístic

- El Pla Parcial de La Miralda

D'una previsió

- Del que hi pot passar en el futur

PER A QUÈ HA DE SERVIR L'AUDIÈNCIA D'AVUI?

Per obrir un nou camí

- Avui no és una audiència per tancar res, avui comencem un procés.

Per tenir tota la informació

- Perquè per poder decidir i iniciar aquest procés, cal tenir a l'abast tota la informació sobre el sector.

D'ON VENIM?

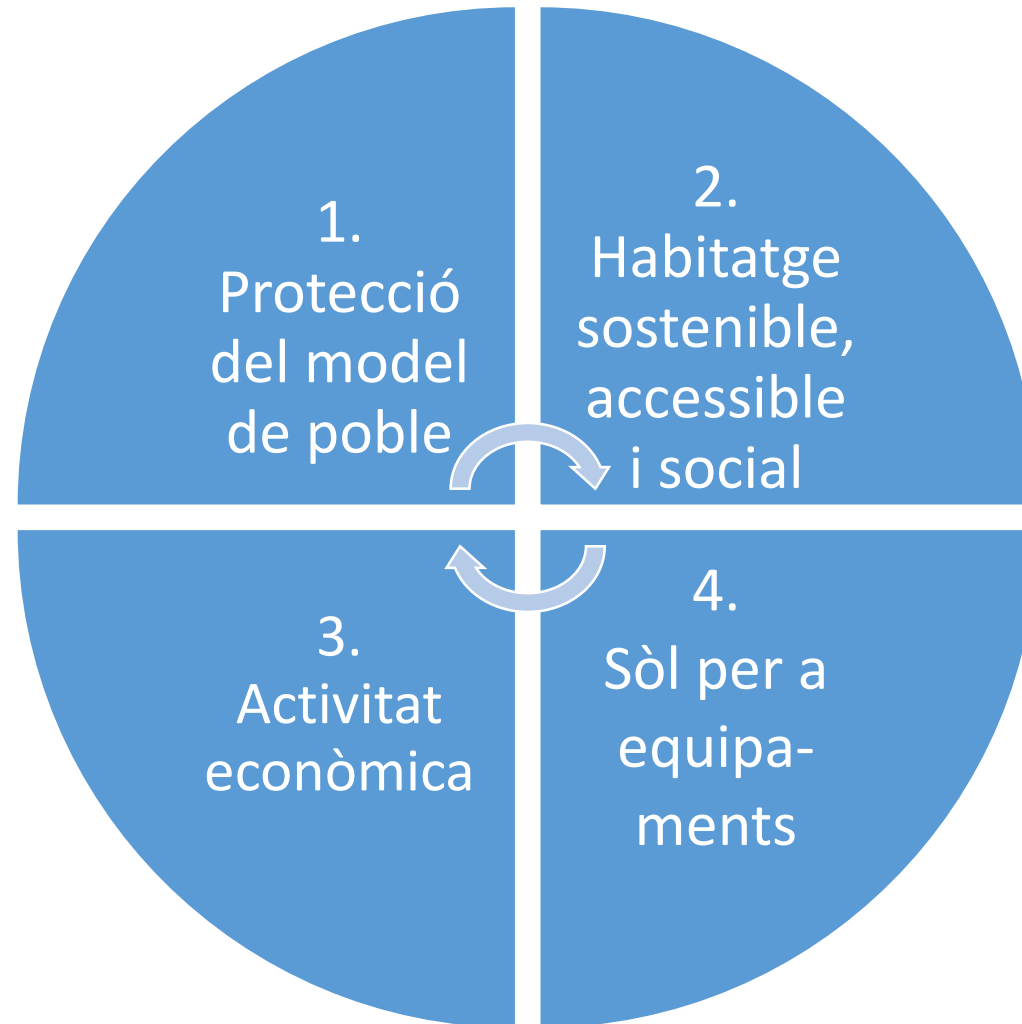
PGO
1987

POUM
2014

PLA PARCIAL

MODIFICACIÓ
POUM

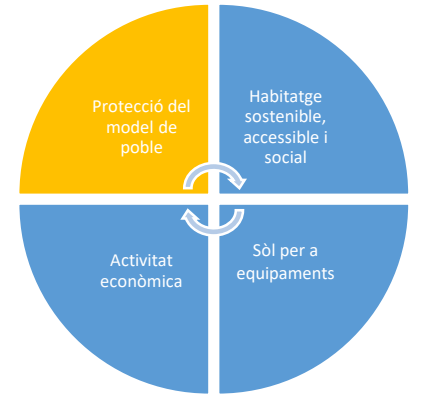
POUM 2014: OBJECTIUS



POUM 2014: OBJECTIU 1

Sostenibilitat

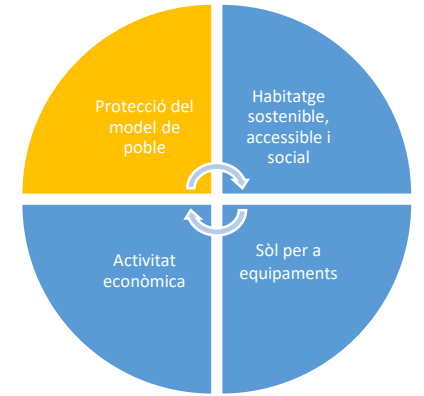
- + 66% no urbanitzable
 - 35ha més que al PGO
- Sòl agrícola: 230ha
 - pràcticament el 25% del terme
- Zones verdes: 37,5ha
 - PGO eren 10,69ha
- Racionalitzar el creixement



POUM 2014: OBJECTIU 1

Model de poble

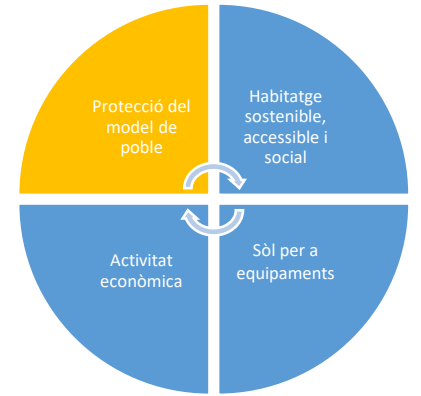
- Protecció del patrimoni local
- Consolidació del teixit urbà
 - no creixement en vertical
- Poble viu: faltava activitat econòmica



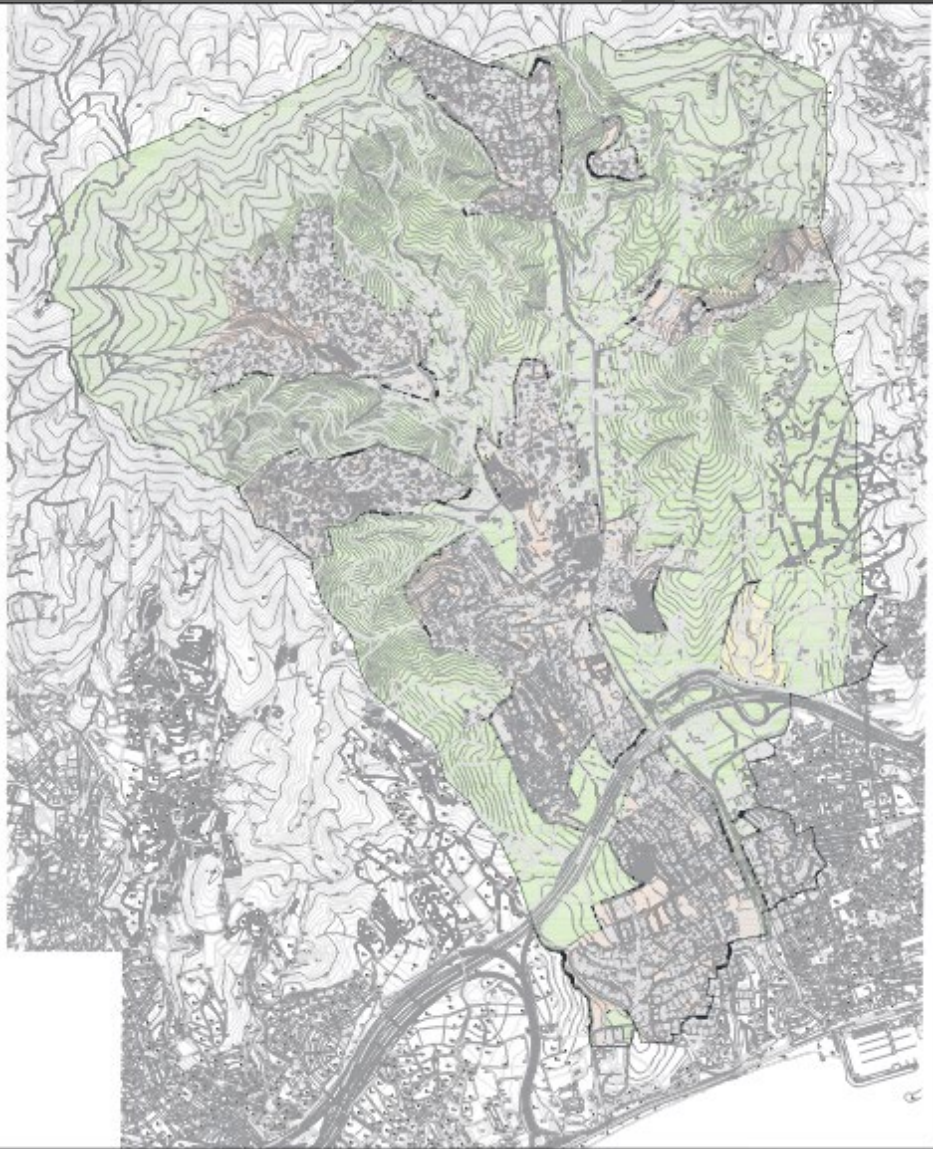
POUM 2014: OBJECTIU 1

Vall de Rials

- PGO 1987: polígon industrial



POLÍGON A LA VALL DE RIALS



PLÀNOL D'INFORMACIÓ

RÈGIM DEL SÒL PGO 1.987,
RÈGIM DEL SÒL REFÓS 2.009



Generalitat de Catalunya
Departament d'Urbanisme
i Territori



Ajuntament d'Alta Llobregat

POUM

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

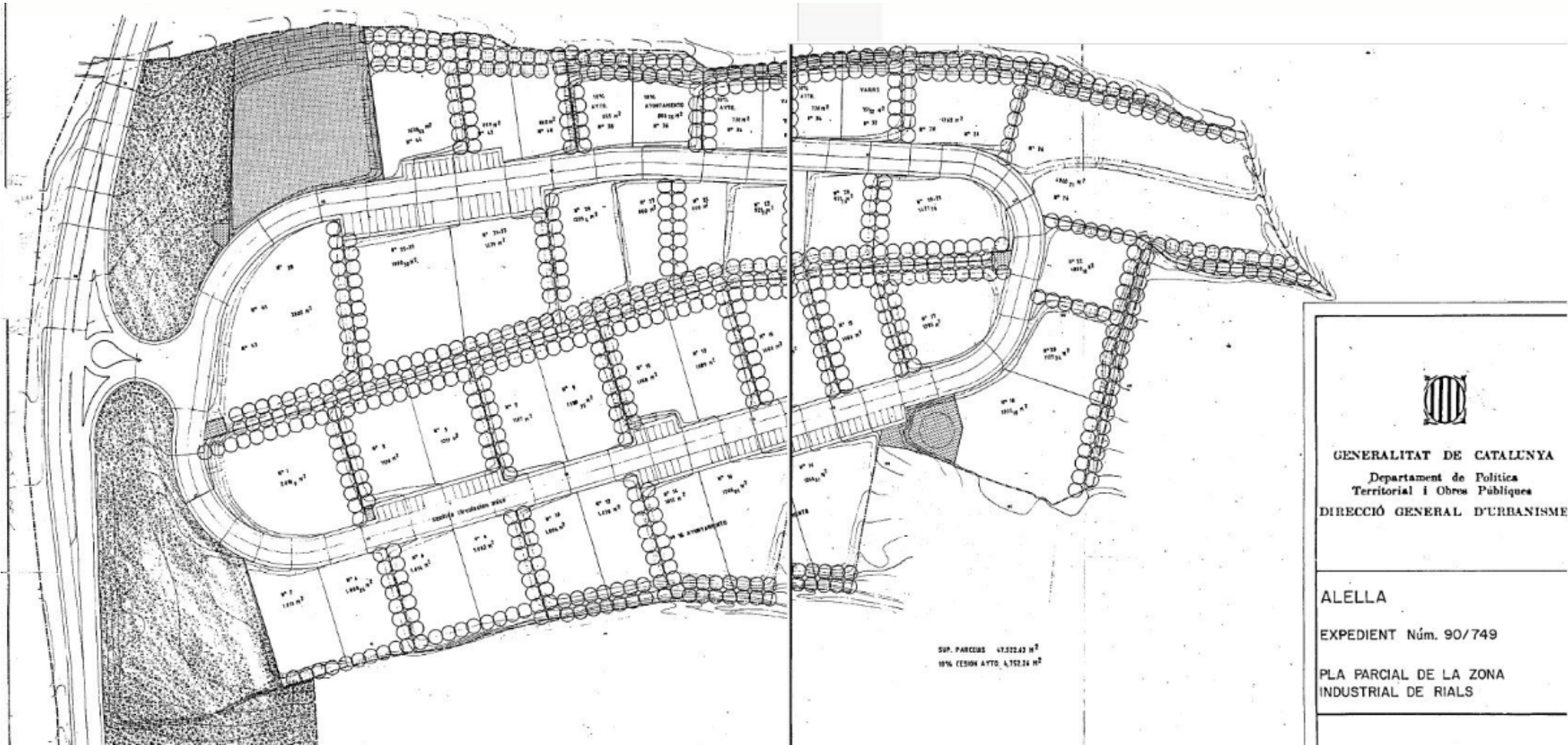
Aprovació provisional

Escala 1:10.000

1:10.000

1:10.000

POLÍGON A LA VALL DE RIALS



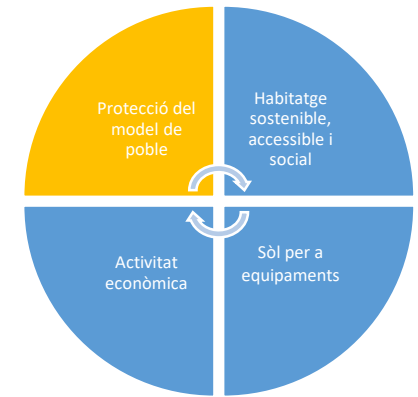
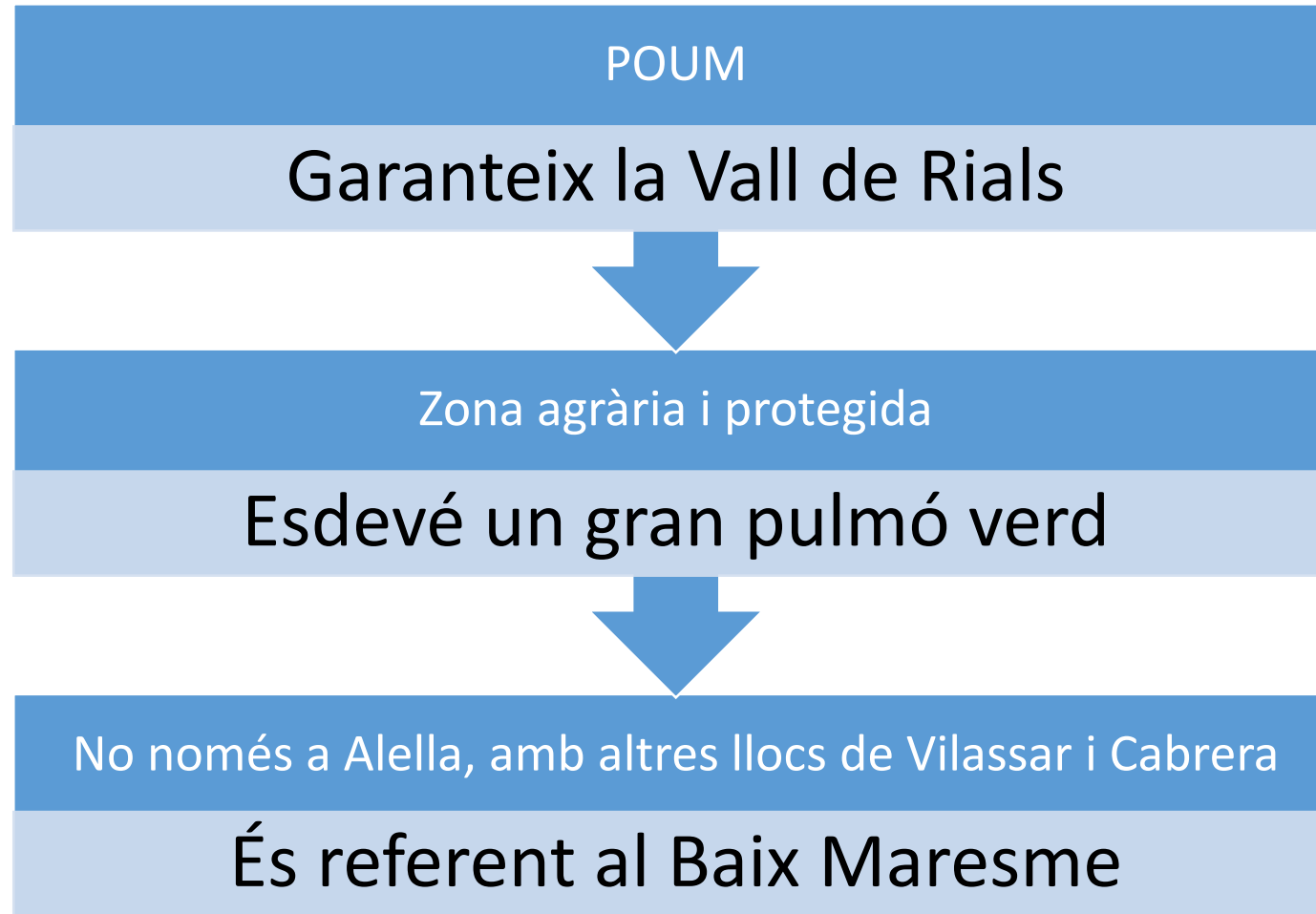
GENERALITAT DE CATALUNYA
Departament de Política
Territorial i Obres Públiques
DIRECCIÓ GENERAL D'URBANISME

ALELLA

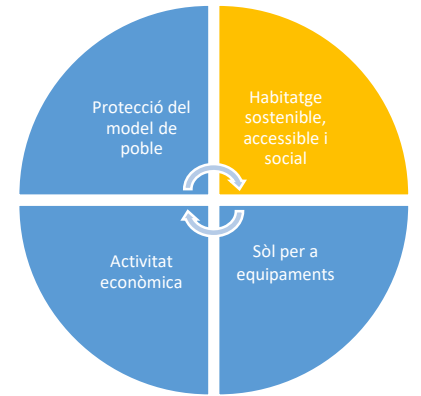
EXPEDIENT Núm. 90/749

PLA PARCIAL DE LA ZONA
INDUSTRIAL DE RIALS

POUM 2014: OBJECTIU 1



POUM 2014: OBJECTIU 2



Habitatge sostenible, accessible i social

- Aposta per l'habitatge plurifamiliar
- Dimensions més petites i comoditats urbanes
- Bossa important d'habitatge social

POUM 2014: OBJECTIU 3

Sòl per a equipaments

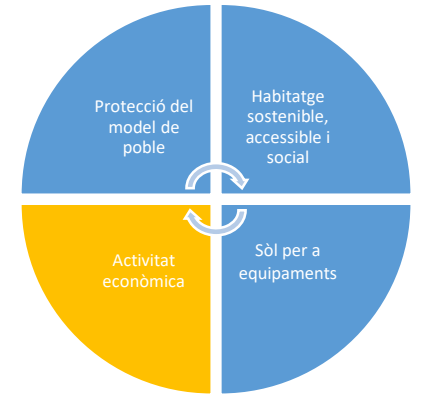
- Sector de la Serreta i el Pla:
 - 2a llar d'infants
 - Equipaments esportius
 - Pulmó verd
- Sector de La Miralda:
 - Sector econòmic
 - Activitat entorn de la salut
 - Pulmó verd



POUM 2014: OBJECTIU 4

Activitat econòmica

- Aposta i impuls per a la creació d'un parc d'oficines del sector quaternari.



L'objecte d'aquest conveni és establir la col·laboració entre la Fundació Tecnocampus i l'Ajuntament d'Alella, en el marc del desenvolupament per part d'aquest d'un projecte per a la definició del model estratègic del parc empresarial i l'equipament públic de la Miralda. La

POUM 2014: OBJECTIU 4

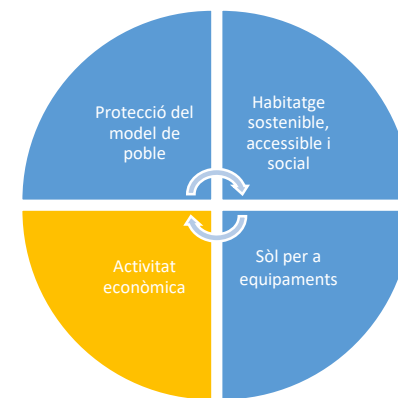
5 Institucions impulsores amb una mateixa visió



De les necessitats de les 5 entitats crearem una gran virtut per les persones i el territori



El Campus Can Ruti (Badalona), el TecnoCampus (Mataró) i l'Ajuntament d'Alella sumem forces per promoure la salut comunitària, mitjançant la recerca, la innovació, la formació, l'emprenedoria i la vertebració del territori



POUM 2014: OBJECTIU 4

Activitat econòmica

- Projecte Àgora Alella



Àgora Alella - La Miralda

Un espai generador de coneixement i creador de sinèrgies entre la ciència, el teixit empresarial, l'administració pública, l'àmbit acadèmic i l'acció social per promoure la millora de la salut comunitària



Recerca

Investigació de qualitat i acceleració del progrés tecnològic al servei de la salut comunitària



Innovació i Transferència

Generació de noves solucions per donar resposta als principals reptes de la salut comunitària



Formació

Formació al llarg del cycle vital, per tota la comunitat, prioritant l'aplicació pràctica del coneixement per a la millora de la salut



Emprenedoria

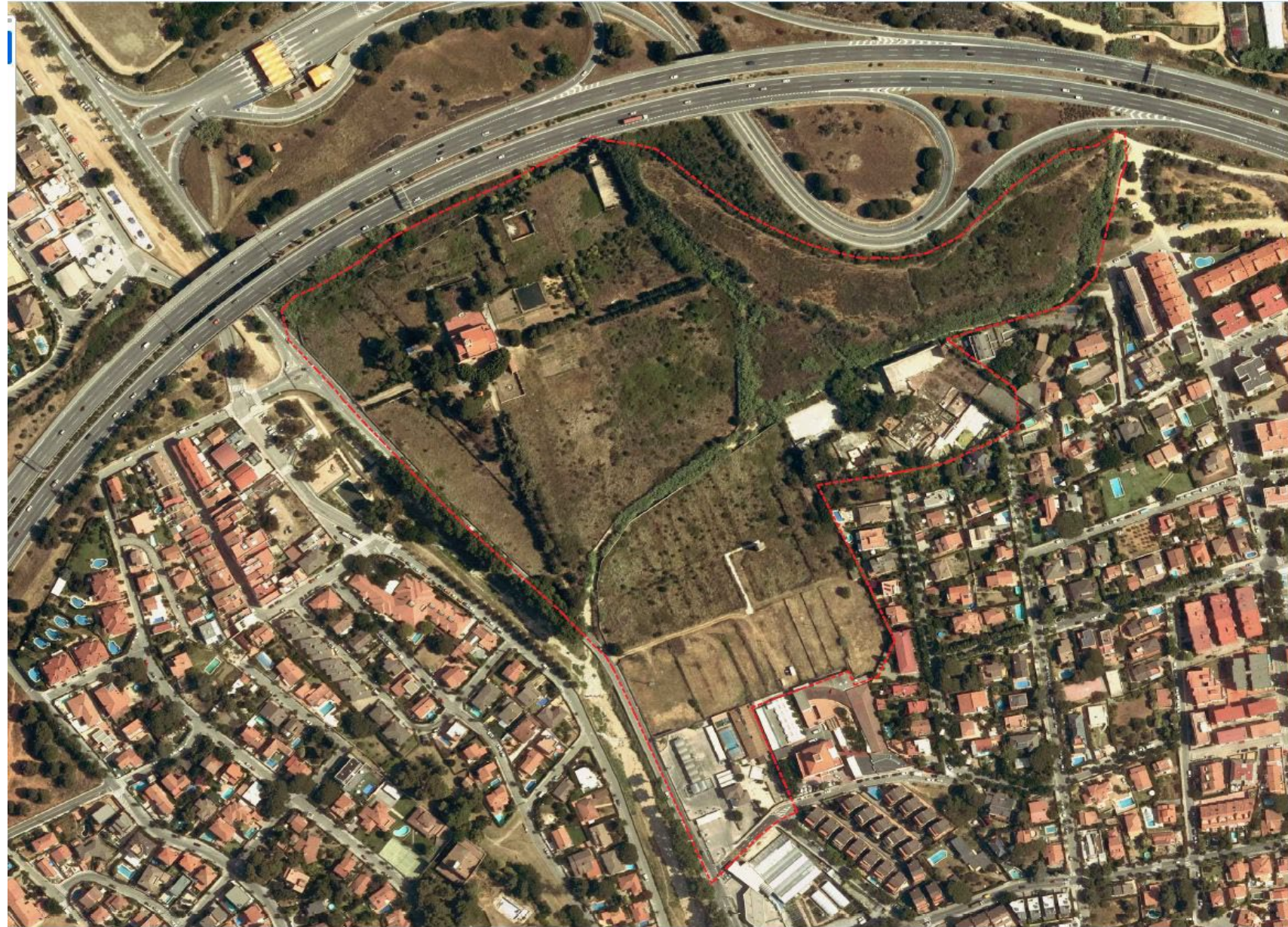
Foment de l'emprenedoria i suport a noves iniciatives socials i empresarials al llarg del seu cycle vital

ÀGORA ALELLA - LA MIRALDA QUÈ GUANYEM COM A POBLE?



- ✓ Respostes als reptes de salut de la nostra població
- ✓ Connectar iniciatives públiques, privades i comunitàries existents en l'àmbit de la salut
- ✓ Nous llocs de treball d'alt valor afegit en un sector estratègic
- ✓ Més consum en l'economia local
- ✓ Un nou espai coherent amb el model del poble que volem preservar

QUÈ ÉS EL SECTOR DE LA MIRALDA?



**DE QUI ÉS EL
SECTOR DE LA
MIRALDA?**



QUÈ HI HA ACTUALMENT A LA MIRALDA?



QUÈ HI HA ACTUALMENT A LA MIRALDA?



QUÈ HI HA ACTUALMENT A LA MIRALDA?



QUÈ HI HA ACTUALMENT A LA MIRALDA?



QUÈ ES PREVEU AL POUM?

2.- Objectius:

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 Guilleries, just a l'altre costat respecte la benzinera,

Destinar sòl a la implantació d'usos comercials, hotelers, recreatius i de restauració per tal d'impulsar la diversificació d'usos locals.

Reservar el 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 metres 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 trapezoïdal on s'hi pot encabir la superfície d'un rectangle de 30 x 200 metres. Així mateix, reservar espai d'un aparcament dissuasiu tipus park and ride per facilitar-ne l'intercanvi modal.

QUÈ ES PREVEU AL POUM?

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 del 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, 100 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 centre d'activitats locals de negocis i de 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 pel Pla general revisat, així com, la cessió dels espais lliures i de les captacions

QUÈ ES PREVEU AL POUM?

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 al 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'aquest 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 Gaietana 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 Constanza també connectarà amb la via perimetral.

QUÈ ES PREVEU AL POUM?

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 del 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 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 del 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.

QUÈ ES PREVEU AL POUM?

3.- Condicions d'ordenació i paràmetres generals:

L'ordenació del sector dibuixada als plànols i al plànol annex a aquesta fitxa és indicativa, però recull els objectius abans exposats.

Superfície:	112,660 m ²
Parcel·la mínima:	Unitat mínima de projecte del Pla parcial
Ordenació:	Volumetria específica, principalment aïllada
Tipologia:	Edifici aïllat o mixt segons unitats d'edificació
Sostre total màxim:	33,126 m ² st
Usos admesos:	Oficines, serveis, comercial, hotelier, restauració, recreatiu, industrial i habitatge
Aprofitament cessió:	10%

Reserva de sistema ferroviari mínima en subsòl. La superfície indicada a la fitxa i als plànols de zonificació.

QUÈ ES PREVEU AL POUM?

4.- Regulació dels sistemes de cessió:

Els percentatges de sistemes de cessió del sector per tal d'assolir els objectius esmentats es divideixen en dos àmbits: els estrictament vinculats a les infraestructures necessàries per la implantació dels usos proposats, i els estrictament vinculats a la correcta inserció del sector dins l'entorn urbà i la protecció del patrimoni. En total representen el 71,07 % del sòl delimitat. Concretament:

Sistemes totals de cessió

Viari:	Clau 1: 21.999 m ²	19,53%
Hidrogràfic:	Clau 2: 4.388 m ²	3,89%
Serveis tècnics:	Clau 3: 5.863 m ²	5,20%
Espais lliures:	Clau 4: 36.342 m ²	32,26%
Equipaments:	Clau 5: 5.821 m ²	5,17%
Protecció sistemes:	Clau 6: 6.184 m ²	5,49%
TOTAL	80.597 m²	71,54 %

Sistemes de cessió per la implantació dels usos del sector:

Viari:	Clau 1: 21.999 m ²	19,53%
Hidrogràfic:	Clau 2: 4.388 m ²	3,89%
Serveis tècnics:	Clau 3: 3.520 m ²	3,12%
Espais lliures:	Clau 4: 31.211 m ²	27,70%
Equipaments:	Clau 5: 3.540 m ²	3,14%
Protecció sistemes:	Clau 6: 5.625 m ²	4,99%
TOTAL	70.283 m²	62,39%

Sistemes de cessions per la correcta inserció del sector al teixit local:

Serveis tècnics:	Clau 3: 2.343 m ²	2,08%
Espais lliures:	Clau 4: 5.131 m ²	4,55%
Equipaments:	Clau 5: 2.281 m ²	2,02%
Protecció sistemes:	Clau 6: 559,00 m ²	0,50%
TOTAL	10.314 m²	9,15%

QUÈ ES PREVEU AL POUM?

Qualificacions	Sòl	Percentatge
16d-AE	9.399	8,34%
16d-AE/I	4.027	3,57%
16d-AE/C	1.020	0,91%
16d-C/AE	10.391	9,22%
16d-H/AE	1.879	1,66%
11d	5.356	4,75%
TOTAL	32.063	28,46%

Usos admesos	Qualificació	Sostre màxim
Oficines i serveis	16d-AE:	10.326 m ² st
Oficines serveis i industrial I	16d-AE/I	4.000 m ² st
Oficines, serveis i comercial	16d-AE/C	3.000 m ² st
<i>Màxim 800 m² comercial en planta baixa</i>		
Comercial, restauració, recreatiu i oficines	16d-C/AE:	6.000 m ² st
Hoteler, restauració i oficines	16d-H/AE;	3.700 m ² st
Habitatge	11d:	6.100 m ² st
TOTAL		33.126 m²st

Densitat o nombre màxim d'establiments	Qualificació	Sup. Min	Nombre màxim
Oficines i serveis	16d-AE:	80 m ² st	130 ut
Oficines serveis i industrial I	16d-AE/I	200 m ² st	12 ut
Oficines, serveis i comercial	16d-AE/C	80m ² st	35 ut
<i>Màxim 800 m² comercial en planta baixa</i>		<i>60 m²st</i>	<i>10 ut</i>
Comercial, restauració, recreatiu i oficines	16d-C/AE:	400 m ² st	8 ut
Hoteler, restauració i oficines	16d-H/AE;	80 m ² st	42 ut
<i>Sostre mínim per cada establiment hotelier</i>		<i>1.000 m² st</i>	<i>2 ut</i>
Habitatge	11d:	70 m ² st	66 ut

Reserva habitatge protegit: 40% en total dividits en:
 20% HPOGeneral qualificat amb la clau 11hp
 10% HPOConcertat qualificat amb la clau 11hp
 10% HPOConcertat qualificat amb la clau 11hp

QUÈ ES PREVEU AL POUM?

9.- Càrregues externes del sector:

La dotació de tots els serveis necessaris per a la implantació del sector, inclosos els que requeriran els equipaments previstos.

Construir un pont per a vianants que connectarà el carrer Camèlies amb l'entorn de la rotonda d'accés al sector, amb l'objectiu d'assolir un millor funcionament de la vialitat local entre els dos costats de la riera.

Adoptar i implantar els elements de pacificació del trànsit sobre la BP-5002 que siguin necessaris per garantir la permeabilitat i la seguretat dels vianants entre els dos costats de la carretera.

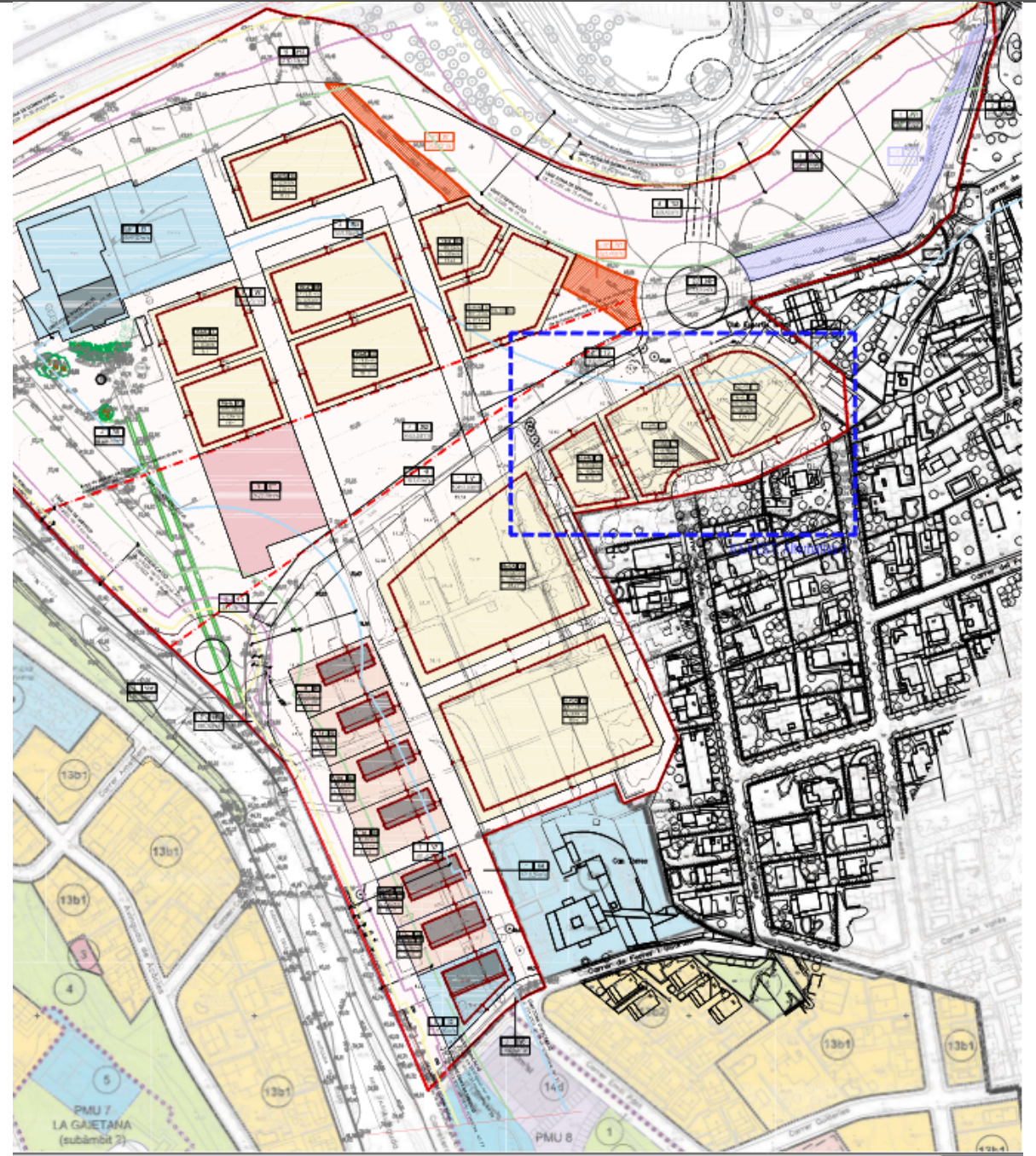
Les obres hidràuliques necessàries per la millora de la connexió del torrent de Rials amb la Riera Principal, d'acord amb els requeriments tècnics de l'estudi d'inundabilitat preceptiu i els requeriments del titular o gestor del torrent.

L'adopció de les mesures correctores necessàries en matèria de contaminació acústica per la proximitat de la C-32 en compliment de la legislació i regulació vigent, preferentment les naturalitzades, amb arbrat i talussos.

Garantir els enllaços del sector amb les infraestructures viàries generals amb la construcció de les dues rotondes situades a cada extrem del via municipal que connecten, per una banda, amb la riera principal i la variant de la BP-5002, i per l'altre extrem, amb el lateral i la rotonda de la C-32 (Ronda Maresme). Caldrà realitzar l'expropiació i la urbanització de tots els terrenys afectats per realitzar i connectar amb aquestes rotondes d'enllaç, en total abasta 920 m².

Implantar una bassa o dipòsit d'aigües pluvials amb els objectius, de regular les avingudes d'aigua de pluja, compensar la impermeabilització del nou sòl urbanitzat, i recuperar l'aigua de pluja per al reg.

APROVACIÓ INICIAL PLA PARCIAL



I ARA, QUÈ HA PASSAT?

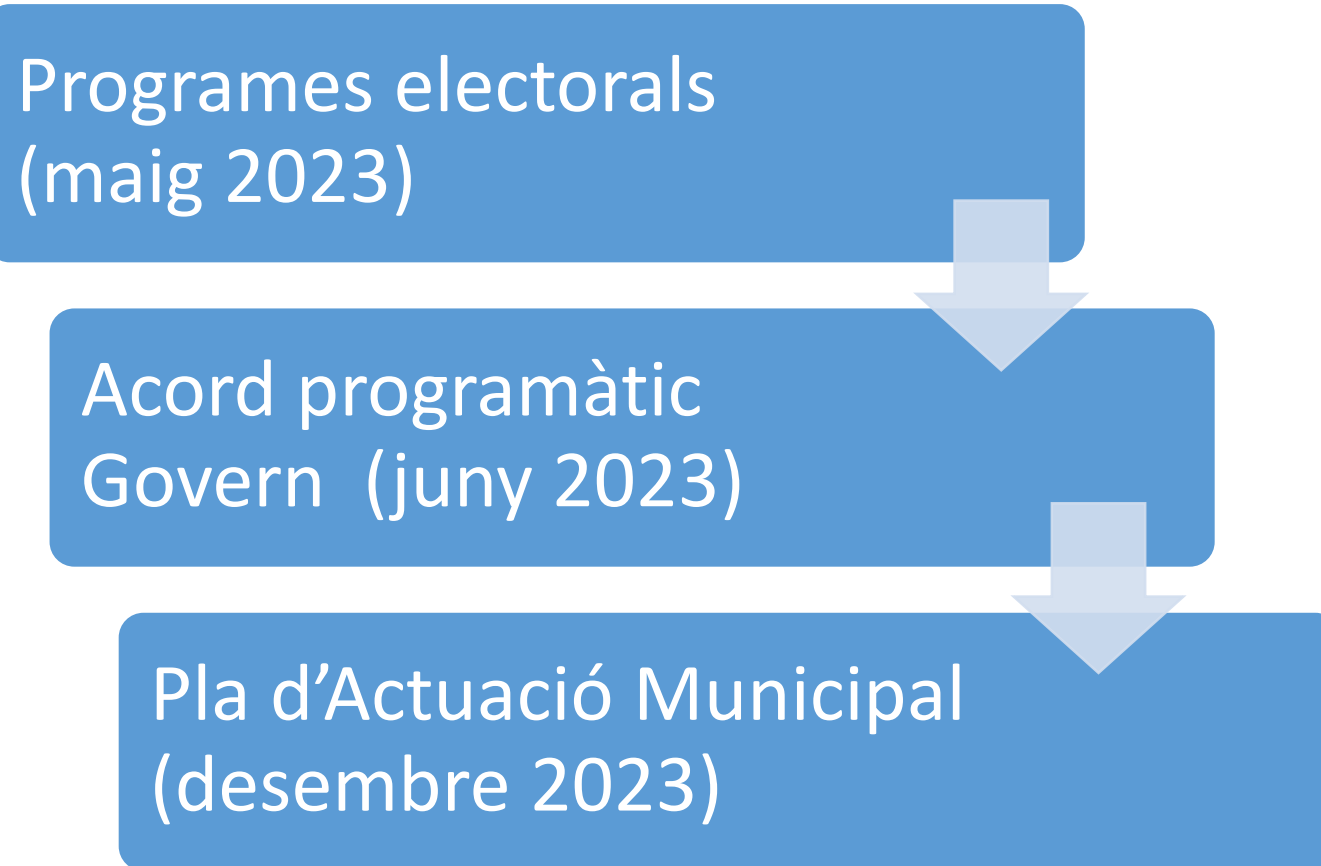
1r

S'atura la tramitació de la proposta de Pla Parcial aprovat inicialment, d'acord amb el promotor.

2n

S'inicia la tramitació de la modificació del Pla Parcial de La Miralda recollit en el POUM, amb l'objectiu de perfeccionar-lo.

1. ORIGEN DE LA MODIFICACIÓ DEL POUM



PLA D'ACTUACIÓ MUNICIPAL

0%

IMPLEMENTAREM UN URBANISME PREVENTIU, APLICANT CRITERIS SOSTENIBLES, RESTRICTIUS I RACIONALS, FENT UN ESPECIAL SEGUIMENT AL DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC I QUE QUALSEVOL ACTUACIÓ S'INTEGRI AMB ELS PARÀMETRES ALELLENCES.

0%

Crear una comissió de persones expertes per donar el màxim seguiment perquè les actuacions urbanístiques i edificatòries en àmbits sensibles es facin garantint els valors patrimonials i d'identitat alellenca així com la millor integració en el poble.

0%

Mantenir la prohibició de construcció de pisos als barris d'Alella de Mar.

0%

Promoure una revisió del catàleg de patrimoni per incloure aquells elements i paisatges que calgui protegir.

0%

Redefinir el Pla Parcial de La Miralda per millorar l'encaix al poble i ampliar al màxim possible el paisatgisme verd i connectant amb els espais naturals existents com la Vall de Rials.

0%

DESENVOLUPAREM L'ACORD AMB EL CAMPUS CAN RUTI I EL TECNOCAMPUS PER A LA CREACIÓ DE L'ÀGORA ALELLA LA MIRALDA CENTRAT EN LA RECERCA, LA INVESTIGACIÓ, LA FORMACIÓ I EL TEIXIT EMPRESARIAL A L'ENTORN DE LA SALUT COMUNITÀRIA.

0%

Impulsar conjuntament amb l'ICS i l'IGTP la creació d'un centre docent lligat a la salut que s'ubicarà a Vil·la Martorell.

0%

Modificar el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal en l'àmbit de la Miralda per tal de fer possible el projecte Àgora.

2. REGLES DE JOC DE LA MODIFICACIÓ

1. POUM I PLA PARCIAL
2. SOLIDARITAT URBANA
3. PLA METROPOLITÀ
4. OBJECTIUS DE POBLE

2.1. POUM i PLA PARCIAL

7.- Despeses sector:

Cost construcció:	38.210.253,15 €
Despeses d'urbanització:	8.486.666,00 €
Despeses de gestió:	1.188.133,24 €
Valor indemnitzacions	940.000,00 €
Despeses comercialització parcel·les urbanitzades:	564.847,36 €
Total despeses:	49.389.899,75 €

8.- Vendes sector:

Valor:	67.340.784,06 €
Total vendes del sector:	67.340.784,06 €

9.- Beneficis:

Beneficis inversió, incloses despeses financeres	> 21%
--	-------

2.2. SOLIDARITAT URBANA

- Article 73 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge: l'any 2027 un 15% dels habitatges d'Alella han de ser socials.
- **No es pot aprovar cap POUM ni cap modificació de POUM a partir del 2007 que no compleixi amb el 15% de solidaritat urbana.**

Article 73



Descarrega fragment

Comparteix fragment

Objectiu de solidaritat urbana

1. Per a fer efectiu el dret a l'habitatge a tot el territori de Catalunya, els municipis inclosos en àrees declarades pel Pla territorial sectorial d'habitatge com a àmbits de demanda residencial forta i acreditada han de disposar, en el termini de vint anys, d'un parc mínim d'habitatges destinats a polítiques socials del 15% respecte del total d'habitatges principals existents, tal com els defineix l'article 3, considerant les circumstàncies pròpies de cada municipi i d'acord amb el calendari que sigui establert per reglament.

2. El creixement del nombre d'habitatges que estableix l'apartat 1 obtingut en cada quinquenni mitjançant la nova construcció, la rehabilitació o l'adquisició no pot ésser inferior al 25% del nombre d'habitatges que manquen per a arribar a l'objectiu final del 15% del total d'habitatges principals.

3. Els municipis poden mancomunar-se per a aconseguir els objectius fixats i han de procurar que la nova aportació d'habitatges amb protecció oficial resti repartida de manera equivalent entre tots.

4. Els percentatges establerts per aquest article poden ésser modificats per decret del Govern, per a determinats municipis, atenent les circumstàncies locals marcades pel Pla territorial sectorial d'habitatge.

[Afectacions](#) *Altres versions d'aquest precepte*

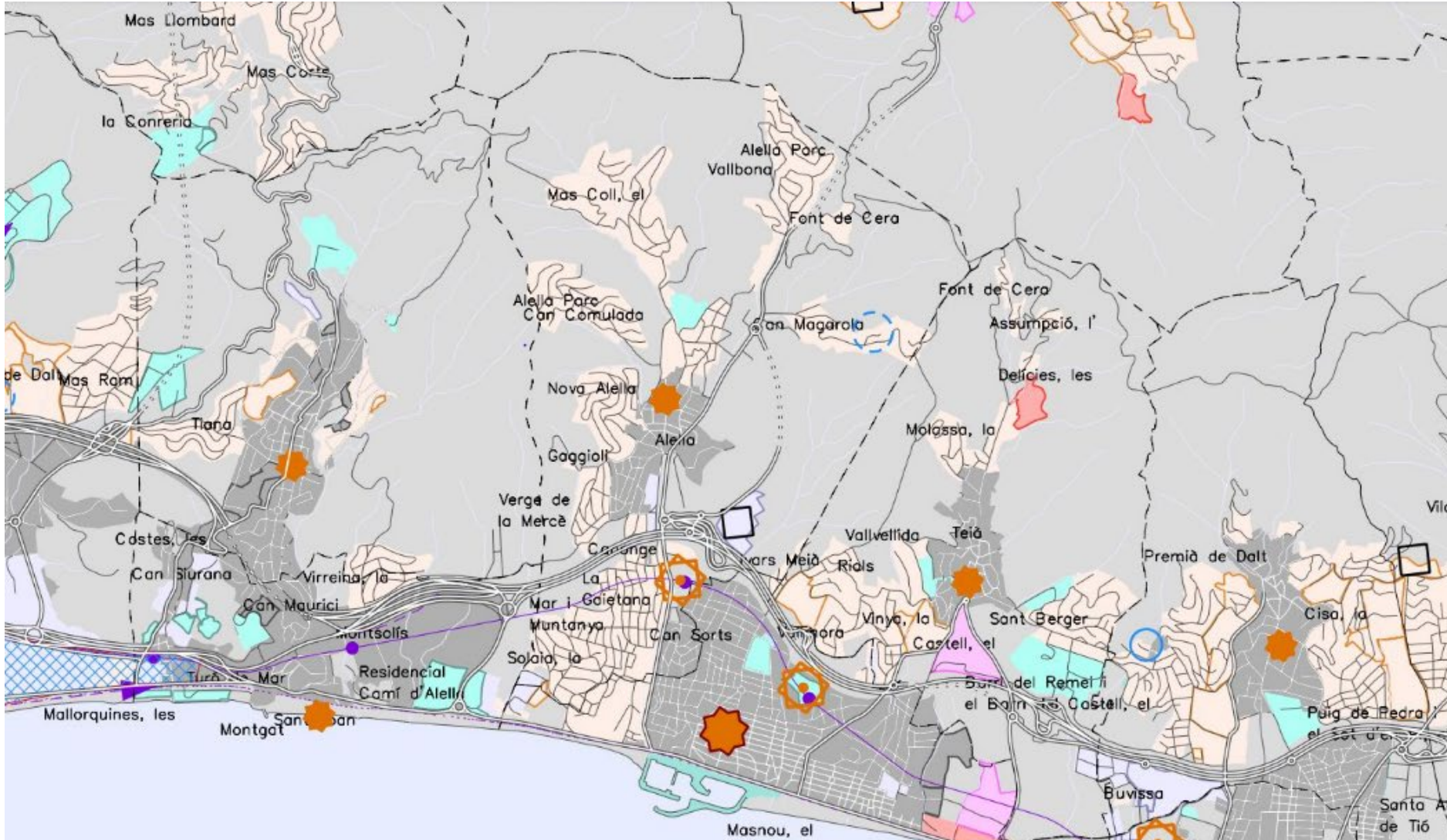
2.2. SOLIDARITAT URBANA

- A Alella el 2021 hi havia 3.420 llars. Per tant, el 2027 hauríem de tenir 513 habitatges socials.
- Tots els àmbits urbanístics del POUM estableixen 231 habitatges socials nous.
- Amb els que tenim ara (259), arribaríem a prop de 490: pràcticament compliríem amb la solidaritat urbana.

Reserves d'habitatge protegit en sòl urbà i urbanitzable previstes pel POUM

Denominació	Àmbit	Sostre total	Sostre existent	Sostre altre ús principal	Sostre res. nova implantació	Num màx. habitatges	HPO general o especial			HPO concertat			Total habitatge protegit		
							ufs	m2 sostre	% sostre	ufs	m2 sostre	% sostre	ufs	m2 sostre	% sostre
Clau 11hp	4071	1.920	0	0	0	24	24	1.920	100%	0	0	0%	24	1.920	100%
Carrer Nou Pins, Canigó, Figueras i Noya	4071	1.920	0	0	0	24	24	1.920	100%	0	0	0%	24	1.920	100%
TOTAL SÒL URBÀ CONSOLIDAT	4071	1.920	0	0	0	24	24	1.920	100%	0	0	0%	24	1.920	100%
Polígons d'actuació urbanística (PAU)	42.007	10.167	740	0	9.427	101	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PAU 1 La Vehella	1.444	303	340	0	153	4	0	0	0%	0	0	0%	0	0	0%
PAU 2 Mas Coll "l'oca RR"	3.520	656	500	0	196	3	0	0	0%	0	0	0%	0	0	0%
PAU 3 Mas Coll "Torre i Can Pulenó, 2"	1.348	237	0	0	237	1	0	0	0%	0	0	0%	0	0	0%
PAU 4 Can Calderó i Can Sans	27.067	6.670	0	0	6.670	76	0	0	0%	0	0	0%	0	0	0%
PAU 5 Can Segura	3.655	1.461	0	0	1.461	12	0	0	0%	0	0	0%	0	0	0%
PAU 9 Torrenç Valbona - Isidre Porr	272	360	0	0	360	3	0	0	0%	0	0	0%	0	0	0%
PAU 11 Carrer Orofe Talavera	4.791	400	0	0	400	3	0	0	0%	0	0	0%	0	0	0%
Sectors amb Pla de millora urbana (PMU)	60.880	22.659	1.366	6.081	15.212	219	42	2.972	20%	21	1.486	10%	63	4.457	20%
PMU 2 Sector Accesos Can Consolada	10.220	1.400	0	0	1.400	18	4	280	20%	2	140	10%	6	420	30%
PMU 3 Sector Crison-Can Bragat-Can Viló	14.150	7.075	440	2.890	3.740	70	11	748	20%	5	374	10%	16	1.122	30%
PMU 4 Sector Cal Xo-Aubicans Font	1.105	1.105	276	475	354	6	0	0	0%	0	0	0%	0	0	0%
PMU 6 Sector Can Manyé	3.034	3.350	330	0	3.020	42	9	604	20%	4	302	10%	13	906	30%
PMU 7 Sector discontinu carrer Lleida i la Gasiana	10.701	2.928	0	0	2.928	32	8	586	20%	4	293	10%	12	878	30%
PMU 9 Sector discontinu Can Claudi i Rosaleda	12.670	6.801	320	2.711	3.770	51	11	754	20%	5	377	10%	16	1.131	30%
TOTAL SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT	102.887	32.828	2.106	6.081	24.639	320	42	2.972	12%	21	1.486	6%	63	4.457	20%
SUR 1 La Serra-El Pla	90.745	20.500	0	1.500	19.000	198	57	3.800	20%	57	3.800	20%	114	7.600	40%
SUDT1 La Mirada	112.660	33.220	0	27.120	6.100	66	15	1.220	20%	15	1.220	20%	30	2.440	40%
TOTAL SÒL URBANITZABLE	90.745	53.728	0	28.620	25.100	264	72	5.020	20%	72	5.020	20%	144	10.048	40%
JUSTIFICACIÓ COMPLIMENT ART. 57.3 TRLU	197.793	88.488	2.106	34.701	49.739	684	138	9.912	20%	93	6.506	13%	208	16.417	32%

2.3. PLA METROPOLITÀ

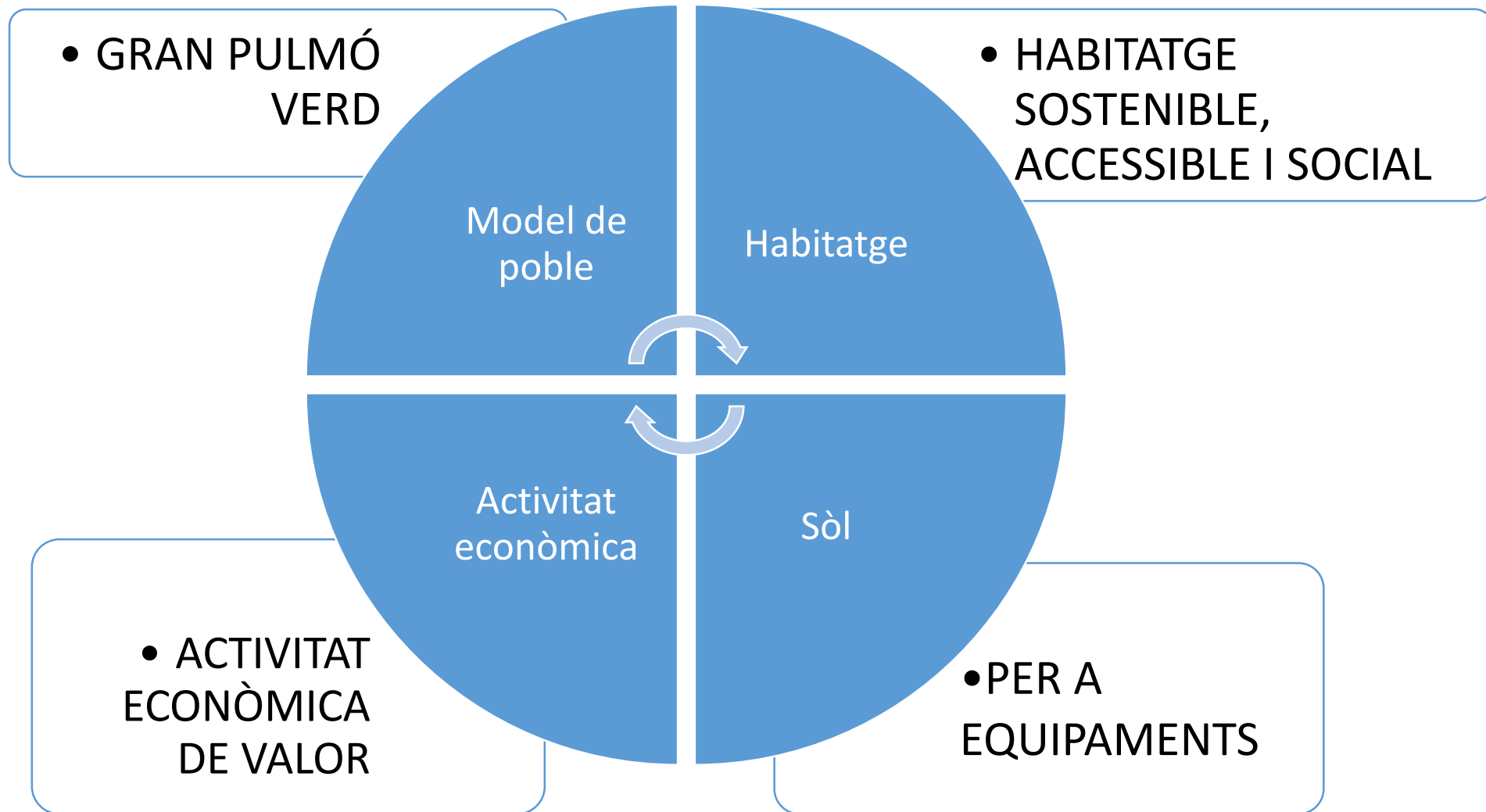


ESTRATÈGIES URBANES

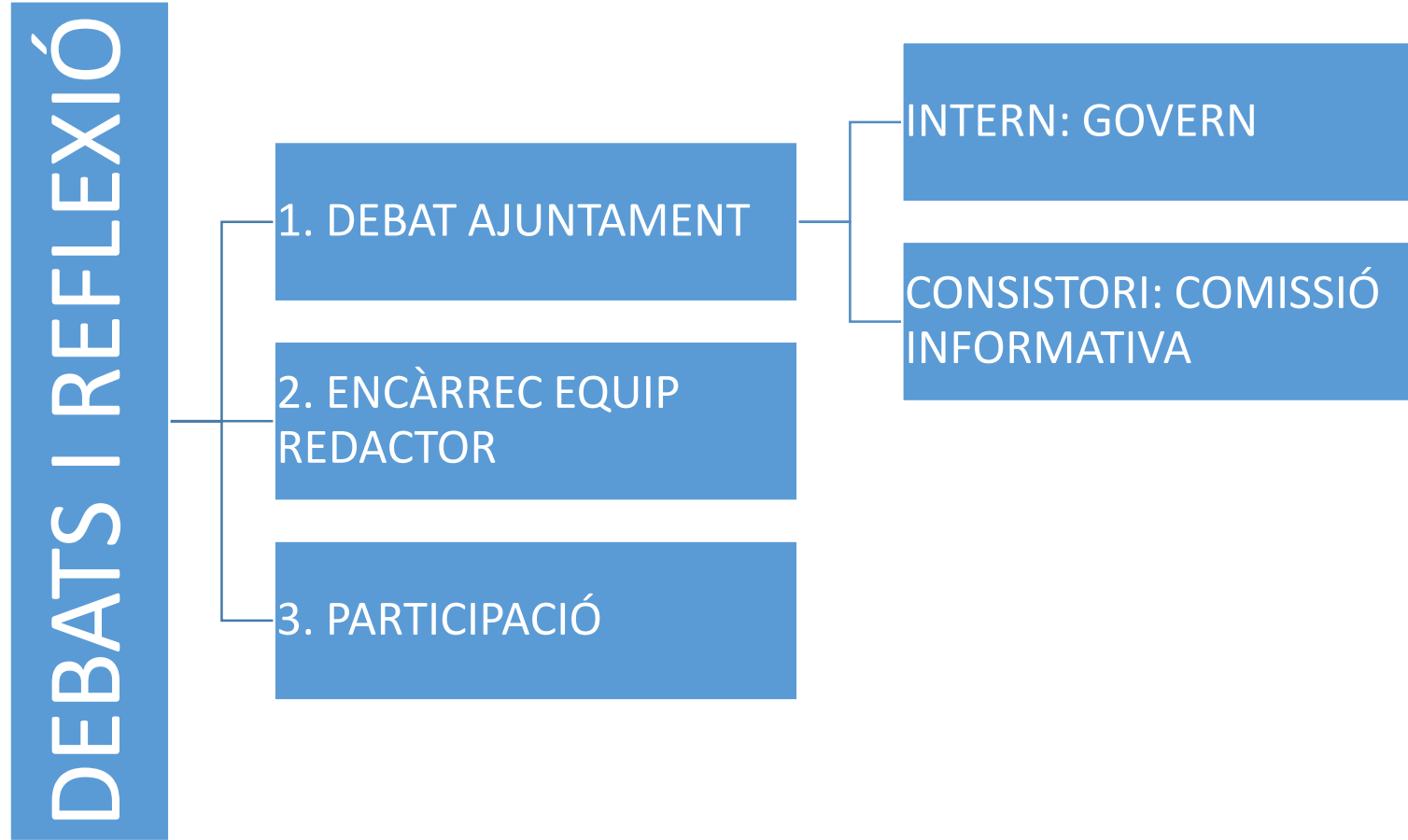
- Continus urbans intermunicipals**
- Centres urbans
 - Àrees de transformació urbana d'interès metropolità
 - Àrees d'extensió urbana d'interès metropolità
 - Noves centralitats urbanes
 - Àrees especialitzades residencials a reestructurar
 - Àrees especialitzades industrials a transformar
 - Àrees especialitzades industrials a consolidar i equipar

- Ambits de reforçament nodal metropolità**
- Àrees urbanes de desenvolupament nodal
 - Elxos urbans de desenvolupament nodal
 - Àrees urbanes de polarització

2.4. OBJECTIUS DE POBLE



3. COM PERFECCIONEM EL PLA PARCIAL?



3.1 CONCLUSIONS DEBAT AJUNTAMENT

Reduir l'edificabilitat

Revisar les alçades

Revisar la conveniència de la construcció d'un hotel

Revisar la presència de tres grans supermercats

Revisar (quantitat + qualitat) l'espai públic

Més integració visual

Més sostenibilitat del projecte

Revisar els efectes hídrics

Més respecte al torrent de Rials

Més equipaments públics: impuls Àgora Alella + sociosanitari

3.2 ENCÀRREC A UN EQUIP REDACTOR

1

- Es contracta un equip urbanista: Eduard Fenoy

2

- Es comparteix context i se li fan arribar totes les conclusions prèvies. Se li demana que analitzi i aporti proposta.

3

- Es continua treballant amb el promotor.

I ARA, COM CONTINUEM?



AJUNTAMENT D'ALELLA

3.3. Explicació de les properes passes

Mercè Vizern López- 1a tinent d'Alcaldia

1. Audiència Pública inici modificació (18/03/24)
2. Formulari online previ (fins 07/04)
3. Grup Assessor La Miralda
4. Consell de Poble
5. Comissions Informatives de POUM
6. Audiència Pública per a la proposta de modificació
7. Formulari online de valoració de la proposta

3.4. Conclusions de la sessió

1. El Pla Parcial de la Miralda existeix des del POUM 2014.
2. No podem eliminar-lo, però podem perfeccionar-lo.
3. Podem fer no només que sigui bo, sinó que sigui el millor per Alella.

**Ara és el moment de dibuixar el futur:
quantes més aportacions, millor serà el resultat!**



4. Torn ciutadania



Moltes gràcies



AJUNTAMENT D'ALELLA