



MODIFICACIÓ DEL POUM A L'ENTORN DE LA VINÍCOLA



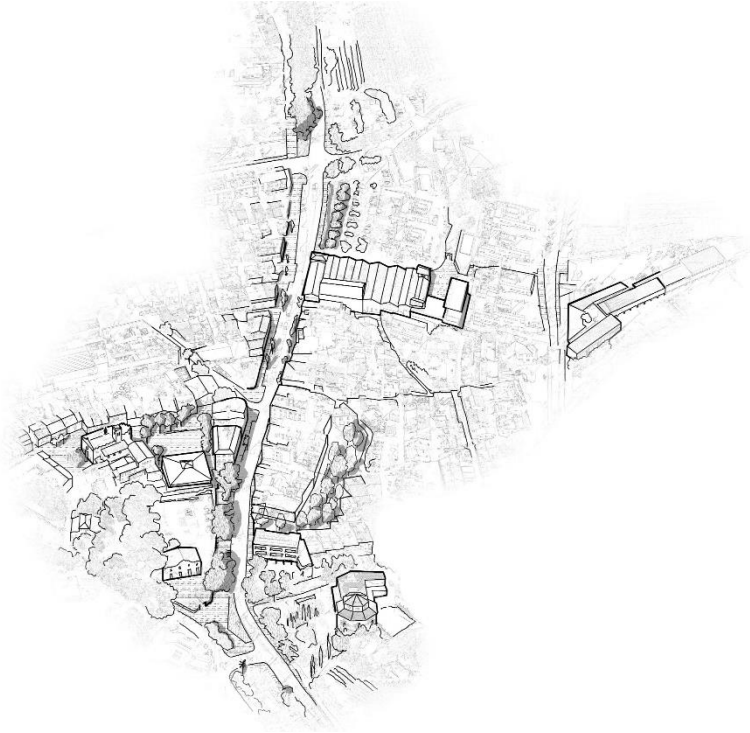
01- DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ

L'objectiu bàsic i principal de la Modificació puntual del POUM és la **transformació de la zona industrial que ocupa l'antiga Cooperativa de La Vinícola d'Alella en equipament comunitari cultural de titularitat i destí públic**, mitjançant una ordenació viable territorialment i econòmica, adaptada i sensible a l'entorn urbà consolidat en que s'insereix; entenent que l'adquisició pública del conjunt catalogat – i així, l'afectació al domini públic del sòl i de l'edificació – és l'alternativa d'ordenació que millor pot donar resposta a la necessitat de garantia de la protecció i defensa especials que mereix aquest **Bé cultural d'interès local** d'acord amb els objectius de la Llei del patrimoni cultural català – protecció i defensa prioritàries a dia d'avui per sobre d'una expectativa d'aprofitament privat d'ús industrial de difícil adaptació i convivència en el teixit central del municipi.

Per tal d'assolir l'equilibri territorial i econòmic de la proposta d'ordenació es defineix un àmbit d'actuació (PAU 20) més ampli, afegint el sòl de domini públic de valor urbanístic limitat a l'ús d'aparcament en superfície a Can Calderó, situat a nord de La Vinícola - en una localització central i amb unes condicions urbanes òptimes – que faci possible una mesurada intensificació de l'ús residencial que, sense alterar el model residencial consolidat al sector de Can Calderó en quant als paràmetres i condicions d'edificació bàsiques, permeti compensar el valor d'adquisició de la finca catalogada de La Vinícola per part de l'Ajuntament.

La Vinícola esdevindrà així un important equipament sociocultural de titularitat municipal en una localització significativa i estratègica, amb capacitat d'esdevenir aglutinador social i cultural de primer ordre al centre urbà; intensificant, així, la seva naturalesa ja a dia d'avui com a referència i fita històrica, cultural i social d'Alella. La nova ordenació a La Vinícola permetrà millorar significativament l'estructura dels sistemes urbanístics en termes d'accessibilitat i continuïtat urbana, de permeabilitat i inserció urbana d'aquest bé cultural d'interès local en el teixit urbà consolidat al seu entorn; qualificant com a equipament de l'edificació protegida; com a vialitat els seus espais perimetrals garantint la connectivitat del domini públic del passatge del Vi Marfil amb el carrer Montserrat a través de l'antic pati de premses.

En les il·lustracions (de *Peralta Urbanisme*) següents es reflecteix l'estat actual dels terrenys i la proposta d'ordenació proposada. En la segona s'observa la situació dels nous habitatges, dels que aproximadament un 50% es podran destinar a habitatge protegit (edificis de color blau propers a La Vinícola). L'habitatge lliure es situarà en l'àmbit nord de l'actuació (edificis en color lila).



Estat actual i proposta d'ordenació (Peralta Urbanisme)

02- COMPARATIU PLANEJAMENT VIGENT I PROPOSTA DE ZONIFICACIÓ

En el gràfic següent, corresponent al plànol P01c de la documentació gràfica general, es compara la situació urbanística vigent i la proposada.



En el gràfic veiem com:

La Vinícola està qualificada com a zona industrial existent (zona 14a2 del gràfic de l'esquerra) i es proposa qualificar-la com a:

- equipament comunitari (clau 5 del gràfic de la dreta), corresponent a La Vinícola, que en virtut d'aquesta actuació esdevindrà de titularitat i ús públic.
- vialitat (clau 1) de connexió del carrer del Vi marfil i passatge Montserrat que permetrà millorar la permeabilitat, continuïtat i connectivitat urbana.

- dues unitats de zona d'habitatge per a la construcció d'un màxim de 24 habitatges protegits, mitjançant la substitució de les instal·lacions i edificació no protegides pel Catàleg o incompatibles amb la proposta de zonificació. L'alçada de les edificacions serà de planta baixa + dues plantes pis, sense incrementar el volum dels edificis existents a substituir.

L'aparcament a Can Calderó està qualificat avui com a Aparcaments i serveis tècnics (clau 3 del gràfic de l'esquerra) i es proposa qualificar-lo com a:

- zona d'habitatge plurifamiliar (11d), per a la construcció d'un màxim de 26 habitatges. En aquest àmbit també s'admet l'ús d'allotjament amb serveis complementaris (un màxim de 39 unitats) definit per la legislació en matèria d'habitatge per a la promoció de l'habitatge de lloguer. L'alçada de les edificacions serà similar a la dels edificis de Can Calderó, de planta baixa + dues plantes pis + un àtic endarrerit.
- espais lliures públics (5),
- vialitat (1) i serveis tècnics (3)

En el quadre següent es quantifica comparativament la superfície i qualificacions inicials i les proposades:

01.1 ZONIFICACIÓ. PAU-20 LA VINÍCOLA (SUNC)

		POUM vigent (SUC)		Modificació (SUNC)		Diferència	
Qualificació urbanística		sup.		sup.		sup.	
Sistemes	clau urb.	m2s	%	m2s	%	m2s	%
Viari	1	-	0.00%	698.02	12.57%	698.02	12.57%
Aparcaments i serveis tècnics	3	2,387.05	42.99%	21.28	0.38%	-2,365.77	-42.61%
Espais lliures públics Can Calderó	4	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
Espais lliures PAU La Vinícola		-	0.00%	666.76	12.01%	666.76	12.01%
Equipaments Can Calderó	5	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
Equipaments PAU La Vinícola		-	0.00%	1,862.70	33.55%	1,862.70	33.55%
Subtotal Sistemes		2,387.05	42.99%	3,248.76	58.51%	861.71	15.52%
Zones	clau urb.	m2s	%	m2s	%	m2s	%
Industrial consolidada anterior PGO 1987	14a2	3,165.42	57.01%	-	0.00%	-3,165.42	-57.01%
Volumetria definida per a habitatge lliure	11d	-	0.00%	1,333.12	24.01%	1,333.12	24.01%
Volumetria definida - HPO gen.	11 hp-g	-	0.00%	614.74	11.07%	614.74	11.07%
Nucli antic. Edif. específica - HPO - esp.	10 hp-e	-	0.00%	355.85	6.41%	355.85	6.41%
Subtotal Zones		3,165.42	57.01%	2,303.71	41.49%	-861.71	-15.52%
TOTAL ÀMBIT PAU-20		5,552.47	100.00%	5,552.47	100.00%	-	0.00%