

El ple aprova la modificació del POUM als àmbits Crison, Can Viló i Can Bragulat

Ja no formen un sector discontinu i ara seran àmbits independents: a la Crison es construiran, entre més, fins a 70 pisos i un aparcament públic per a 60 vehicles; a Can Bragulat es podran edificar fins a 5 habitatges, i Can Viló ja no esdevindrà equipament públic i recupera la seva condició de casa amb jardí

RAMON RUIZ BRUY

A la revista *Alella* 329, corresponent al juny-juliol del 2014, donàvem compte de l'aprovació definitiva del POUM i il·lustràvem la portada amb una imatge de Can Viló, perquè la previsió d'incorporar aquesta finca al patrimoni municipal era una de les principals novetats que presentava el document respecte de l'aprovació inicial de feia quatre anys.

A l'interior d'aquell número d'*Alella* hi dedicàvem el dossier i un dels articles estava signat per Àlex Asensio. El títol de l'article era: "2011-2014: els canvis més significatius". I al subtítol explicàvem en què consistia la col·laboració: "Hem convidat Àlex Asensio, exregidor de Sostenibilitat i persona que va endegar els treballs del POUM, que compari per a nosaltres el text



Vista aèria de l'àmbit Crison on es preveu l'edificació d'una nova plaça pública oberta a la riera amb els seus corresponents edificis.

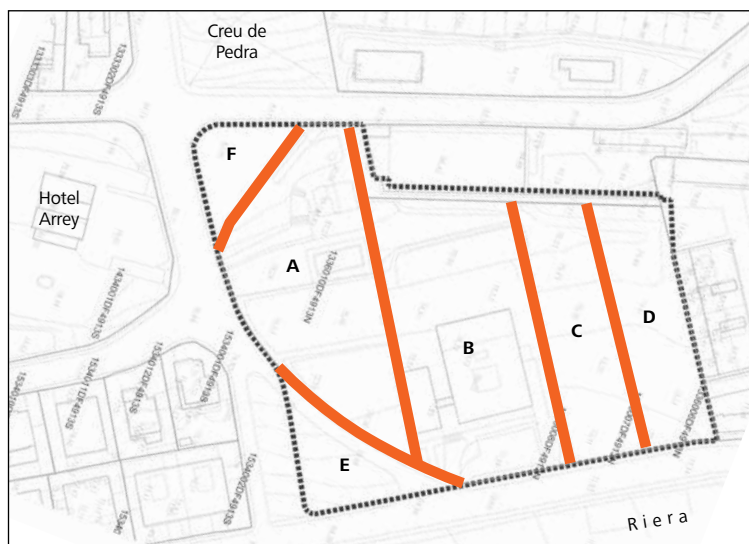
CEDIDA

aprovat inicialment el 2011 i l'aprovat provisionalment aquest 2014."

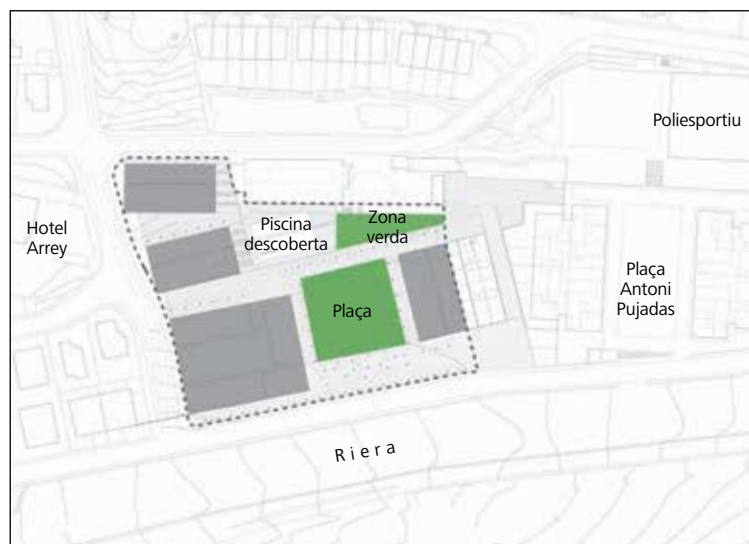
Al text, quan es referia al nou sector discontinu Can Viló-Can Bragulat-Crison, Asensio l'explicava així: "L'Ajuntament ha reorientat la seva política d'equipaments públics al centre urbà. D'una banda, declina fer-se amb la titularitat de la masia i la nau de Can Manyé i, a canvi, concentra els seus esforços a Can Viló i l'aparcament de Can Bragulat. L'aprofitament dels propietaris de sòl a l'entorn de la primera masia

(Can Manyé) es materialitzarà en aquest entorn, sense cessió de cap equipament, i el de Can Viló i Can Bragulat es traslladarà a un sector discontinu situat a la Crison (entre Can Vera i Can Català) que acumularà habitatge i un sòcol comercial, a més d'una important dotació d'aparcament subterrani de gestió privada. El model d'habitatge plurifamiliar de Can Vera, doncs, s'estén riera avall.

En contrapartida, l'Ajuntament afermarà la seva hegemonia al centre. En cas



Crison. Estructura de propietat.



Crison. Disposició dels edificis a construir.

de reeixir, a la plaça del poble, el mercat, l'Hort de la Rectoria i Can Leonart s'hi sumaran la casa i el jardí de Can Viló i un espai obert –avui destinat a pàrquing privat– davant de l'església.”

Tot plegat semblava una gran idea, l'objectiu d'afegir Can Viló a Can Leonart i l'Hort de la Rectoria convertia el triangle delimitat per la confluència de les dues rieres en una gran illa cívica.

Però sembla que no tothom hi estava d'acord. Aquestes previsions no estaven pactades amb els propietaris afectats, els quals van recórrer a la justícia en defensa dels seus interessos i van aconseguir dues sentències judicials que declaraven la nul·litat d'aquest planejament, per considerar injustificada aquesta discontinuïtat i per la inviabilitat econòmica del sector.

Arran d'aquesta situació, i per donar compliment a les sentències, al ple del 26 de maig passat es va aprovar inicialment una modificació puntual del POUM en aquests tres àmbits que deixen de per-

tànyer a un sector discontinu i passen a tractar-se de manera independent. La modificació va ser aprovada amb els vots a favor d'ERC+SxA i Gd'A, l'abstenció d'AA-CUP, Cs i APPSC i el vot en contra de JxCat.

Repassem, doncs, què es preveia i què es preveu actualment en cadascun dels tres àmbits, ara independents els uns dels altres, al document inicialment aprovat que porta per títol *Modificació del POUM al sector Crison (àmbits Crison, Can Viló i Can Bragulat)*.

CRISON

L'àmbit de la Crison confrontant amb la riera principal comprèn una part dels terrenys que havien format part de l'antiga fàbrica Vera i abasta, d'acord amb la delimitació de l'àmbit al POUM 2014, una superfície de més d'11.000 metres quadrats.

La modificació actual introdueix un petit ajust en aquesta delimitació amb la incorporació d'una part del triangle

d'accés al carrer Charlie Rivel. L'entrada a aquest carrer des del vial lateral de la riera, per anar cap a l'Hotel Arrey i la Creu de Pedra, passarà a ser d'amplada més convencional.

També s'ha incorporat el bosquet de pins de la cantonada dels carrers Charlie Rivel amb Pau Vila, perquè forma part de la mateixa illa i té sentit ordenar-la en conjunt.

I HAURÀ 60 PLACES D'APARCAMENT DE ROTACIÓ D'ÚS PÚBLIC EN RÈGIM DE CONCESSIÓ ADMINISTRATIVA

El pla general del 1987

Les finques que componen aquest àmbit gaudien de diferents qualificacions al Pla General d'Ordenació (PGO) del 1987.

A. La part sud, que incloïa un habitatge preexistent, avui enderrocat, va ser qualificada de zona residencial ciutat jardí.

B. La part central –de més superfície i on es van construir l'edificació industrial i d'oficines Crison–, era qualificada de zona Industrial aïllada intensiva.

C. A la part nord, la qualificació era de zona residencial amb volumetria definida pel PGOU, però no s'hi havia desenvolupat la possible promoció d'habitatge plurifamiliar de característiques similars a les de la plaça d'Antoni Pujadas.

D. Encara a la part nord-oest existia una porció qualificada de verd públic, sistema d'espai lliure públic general.

E. Una part d'espai públic del vial d'entrada al carrer Charlie Rivel.

F. Bosquet de pins, verd públic.



Vista de la fàbrica Crison. L'edifici del fons a la dreta ja va ser enderrocat fa anys.

El POUM del 2014

Al planejament del 2014 es delimitava un nou àmbit d'actuació urbanística a Crison amb l'objectiu justificat de transformació dels usos industrials consolidats envers una nova ordenació de caràcter eminentment residencial que enfortís la vocació urbana del carrer de la Riera com a eix vertebrador principal de l'accessibilitat al centre urbà d'Alella.

Els objectius eren:

- Ubicar els aprofitaments de tal manera que estiguin molt vinculats als usos que els ciutadans faran del futur passeig de la Riera, amb atenció a la imatge de l'entrada a la població des de la C-32, i, finalment, preveurà dotacions importants d'aparcament al subsòl, d'ús privat i d'ús públic.
- Obtenir la cessió i urbanització de tots els espais lliures, els equipaments i la vialitat que formin part del sector discontinu inclosos, Can Bragulat i Can Viló. Els espais lliures a l'entorn de les piscines municipals es podran destinar a parc públic, complementant els que ja existeixen de la Vera. Per altra banda, l'equipament confrontant al carrer Charlie Rivel, sense ús definit, es podrà destinar a algun ús esportiu vinculat a la piscina coberta.
- Construir un aparcament soterrat que permeti dotar els edificis plurifamiliars i oficines a implantar, a més d'una dotació mínima de 60 places per a aparcament públic, el qual podrà ocupar espai lliure públic.
- Potenciar l'oferta d'habitatge protegit i destinar una part important del sostre a aquest tipus d'habitatge amb l'objectiu que tots els barris, inclosos l'eixample i el centre de la població, tinguin una reserva destinada a habitatge d'aquesta tipologia, necessària per a la gent jove i la gent gran

del poble. La resta del sostre d'habitatge també es destinarà a satisfer la demanda d'habitatge, seran de superfície mitjana, la mitjana oscil·larà a l'entorn dels 80 m².

- Els aprofitaments privats es destinaran a usos d'habitatge plurifamiliar, oficines i comercial en planta baixa.
- Cessió del 10% d'aprofitament.

Modificació actual del POUM. Sector ara independent Crison

- La modificació aprovada recentment preveu inicialment la mateixa reserva d'habitatge, 70 unitats, compromesa al POUM, dels quals un 30% (21 habitatges) seran de protecció.
- Es preveuen també 1.714 m² de sostre comercial i 1.700 m² d'equipaments.
- Preveu així mateix una superfície destinada a aparcament d'uns 5.300 m², amb un mínim d'entre 165 i 178 places d'aparcament. La reserva mínima de places d'aparcament s'ajustarà a l'estipulada a la normativa del POUM per a cadascun dels diferents usos. En el cas de l'ús d'habitatge protegit en règim de lloguer, aquesta previsió es podrà reduir fins a un mínim d'1 plaça per cada 2 habitatges nous. D'aquestes places d'aparcament, n'hi haurà 60 de rotació d'ús públic. En aquest sentit s'admet l'ús d'aparcament en règim de concessió administrativa en el subsòl dels espais qualificats d'espais lliures públics.
- Al projecte de reparcel·lació es determinarà les cessions d'aprofitaments a l'ajuntament que preveu la llei.

**CAN VILÓ
El PGO del 1987**

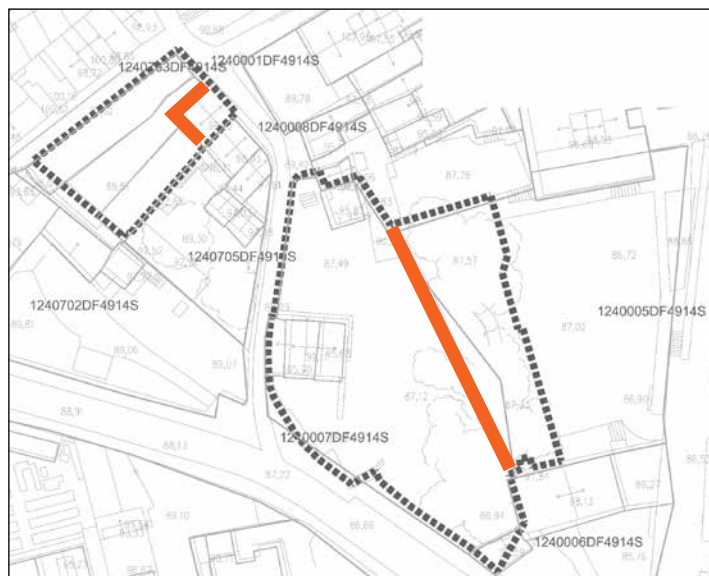
Can Viló, per raó de les seves característiques, tipologia i usos, es qualificava com a

zona de sòl urbà clau 8a cases amb jardí, de la mateixa manera que moltes altres cases amb jardí del municipi edificades històricament, en general amb cert valor artístic i envoltades de generosos jardins privats, en la major part dels casos utilitzades com a habitatges d'estiueig dels seus propietaris.

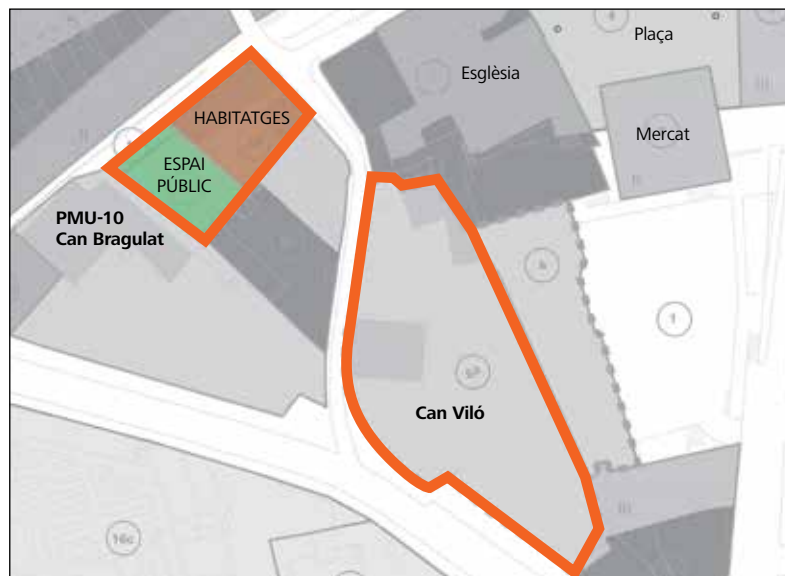
El POUM del 2014

L'àmbit Can Viló que proposava el POUM del 2014 estava compost per dos subàmbits. El primer era la mateixa finca de Can Viló, que es troba inclosa en el Catàleg de patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental (BCIL). L'edifici va ser remodelat a principis del segle XX per a esdevenir habitatge de segona residència i estiueig d'una família, propietària de la finca des de fa més de 75 anys. L'altre subàmbit era una porció d'uns 800 metres quadrats de la part arbrada de la finca pública del parc de l'Hort de la Rectoria.

El POUM preveia, doncs, incorporar Can Viló al patrimoni municipal: Es proposa que passi a formar part dels equipaments i espais lliures públics amb càrrec al sector, atesa la seva situació dins el centre urbà i l'entorn d'espais lliures i equipaments que la rodegen. El canvi de qualificació permetrà incrementar el sòl públic destinat a espai lliure que complementarà la plaça de l'Ajuntament i l'Hort de la Rectoria amb un elevat nivell de vegetació existent. Per altra banda, la casa i la resta d'edificacions passaran a formar part del sistema d'equipaments públics. Els usos proposats per a la finca tenen un elevat interès públic per potenciar la centralitat, la qualitat dels espais lliures públics i la millora de serveis a tota la població.



L'àmbit Can Bragulat el componen l'actual aparcament de Can Bragulat i l'edifici de La Garlopa. Amb el POUM a la zona arbrada de Can Viló si afegim la de l'Hort de la Rectoria.



Amb la modificació actual Can Viló torna a ser una "casa amb jardí". A Can Bragulat s'hi podran construir fins a cinc habitatges i un espai verd públic.

ACTUALITAT

Modificació actual del POUM. Sector ara independent Can Viló

L'àmbit de Can Viló recupera la qualificació urbanística corresponent a la zona casa amb jardí (clau 8), regulada als articles 205 i següents de la normativa urbanística del POUM, en coherència amb les característiques i valors patrimonials a protegir recollits al catàleg municipal.

La clau urbanística 8, casa amb jardí, el POUM la defineix de la manera següent: *L'objectiu de la qualificació "Casa amb jardí" és mantenir la qualitat urbana d'una part important del teixit del nucli antic de la població i el seu entorn mitjançant la preservació de la morfologia de les característiques arquitectòniques, de les cases tradicionals, dels espais lliures i de l'entorn històric en què s'inscriuen.*

CAN BRAGULAT

L'àmbit Can Bragulat, tot i que porta el nom de la finca del mateix nom, només en comprèn una part: es tracta única i exclusivament d'un solar que correspon al pati posterior de la masia de Can Bragulat, pavimentat amb sauló i edificat en el seu perímetre mitjançant uns porxos, i que en l'actualitat està destinat a aparcament, amb accés des de la plaça de l'Església.

'ELS USOS PROPOSATS PER A LA FINCA TENEN UN ELEVAT INTERÈS PÚBLIC PER POTENCIAR LA CENTRALITAT, LA QUALITAT DELS ESPAIS LLIURES PÚBLICS I LA MILLORA DE SERVEIS A TOTA LA POBLACIÓ.' (POUM 2014)



L'aparcament de Can Bragulat en una imatge recent.



Can Bragulat i Can Viló. El POUM preveia la creació d'una gran illa cívica composta per Can Viló, Can Leonart i l'Hort de la Rectoria. Pel nord limitava amb Cal Campaner, la Rectoria, el mercat, la plaça i l'Ajuntament.

L'àmbit anomenat Can Bragulat també comprèn una altra finca amb front al carrer Dom Bosco, ocupat per una casa entre mitgeres de planta baixa, destinada a restaurant (Ca la Nena, abans La Garlopa), més una planta pis, destinada a habitatge, edificada l'any 1875, per bé que va ser reformada recentment.

El PGO del 1987

El PGO del 1987 va atorgar a la part d'aquest àmbit utilitzada com a aparcament la qualificació de sistema d'equipaments i serveis locals. Aquesta qualificació d'equipament o servei no exigia la titularitat pública del sòl, i podia mantenir doncs la seva titularitat i ús privat, tal com és encara a dia d'avui.

Per la seva part, l'edifici de La Garlopa era qualificat de zona residencial amb volumetria definida pel PGOU, o sigui una casa de carrer, de poble, com tantes altres que predominen al nucli antic d'Alella.

El POUM del 2014

Quant a l'àmbit de Can Bragulat, es proposa destinar la majoria dels terrenys a espai públic qualificat de sistema viari, el futur Pla de Mi-

llora Urbana (PMU) i el projecte d'urbanització en concretaran el destí definitiu, plaça, espai d'aparcament, mixt dels anteriors o altre ús compatible amb el seu emplaçament. La casa existent confrontant a l'església de Sant Feliu, coneguda com el bar La Garlopa, es mantindrà, substituirà o eliminarà en funció de l'ordenació prevista pel futur PMU.

Modificació actual del POUM. Sector ara independent Can Bragulat

Es planteja la tramitació d'un Pla de Millora Urbana (PMU) que n'ha d'establir la configuració.

-El PMU preveurà la construcció de fins a 5 nous habitatges, amb un sostre màxim de 500 metres quadrats en conjunt. El 30% del sostre de nova implantació es destinarà a habitatge protegit.

Un màxim de 423 m² seran destinats a l'ús residencial i un mínim de 77,00 m² seran destinats a altres usos en planta baixa. Aquest sostre màxim inclou la superfície construïda corresponent a l'edificació existent d'ús residencial, consolidada i legalment implantada, amb front al carrer Don Bosco que és de 154,00 m² (77,00 m² d'ús residencial i 77,00 m² d'ús comercial en planta baixa).

-S'haurà de reservar també un mínim de 300 m² de sòl amb destí a espais lliures públics i equipaments (un nou espai públic o plaça de nova creació). En el subsòl d'aquests espais es podrà preveure l'admissió de l'ús d'aparcament en règim de concessió administrativa. ●