



## INFORME TÈCNIC

### Assumpte

Conveni de col·laboració entre Superfícies de Alimentación S.A. i l'Ajuntament de Vilassar de Dalt per a l'arranjament, manteniment, conservació i neteja periòdica de la zona verda de Can Nolla.

### Fets

En data 13 de novembre de 2012 es va aprovar definitivament la Modificació Puntual del planejament de Vilassar de Dalt a l'àmbit de la unitat de zona del sector de Can Nolla per a la creació d'una zona de dotacions privades (clau 21) i reclassificació de sòl a l'àmbit contigu al complex esportiu del camp de futbol.

Aquesta modificació puntual del planejament de Vilassar de Dalt es plantejà amb l'objectiu d'impulsar la creació d'un centre d'activitat econòmica al sector de Can Nolla reordenant aquest àmbit.

En data 7 de març de 2013 la Junta de Govern Local va aprovar definitivament el Projecte de reparcel·lació voluntària del PAU de Can Nolla.

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Vilassar de dalt va esser aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en cessió de 12 de maig de 2011 i acordada la seva publicació a l'efecte d'executivitat en cessió de 31 de maig de 2013 amb les prescripcions d'ofici esmentades a l'acord, sent publicat publicat en data 7 d'octubre de 2013.

En data 25 d'abril de 2013 es va aprovar definitivament el Pla Especial Urbanístic d'assignació d'ús esportiu de la reserva d'equipament situat a la unitat de zona del sector de Can Nolla.

Superfícies de Alimentación S.A., va ser l'adjudicatari d'un contracte d'arrendament d'un solar situat al carrer Luis Jorda i Cardona 2, qualificats com a zona de dotació privada a Can Nolla per construir un Complex comercial, amb restauració, un hotel i aparcament.

També Superfícies de Alimentación S.A. va ser l'adjudicatari d'una concessió d'un sols situats al Carrer Lluís Jordà i Cardona, 4 qualificats com a sistema d'equipament per construir un complex esportiu.

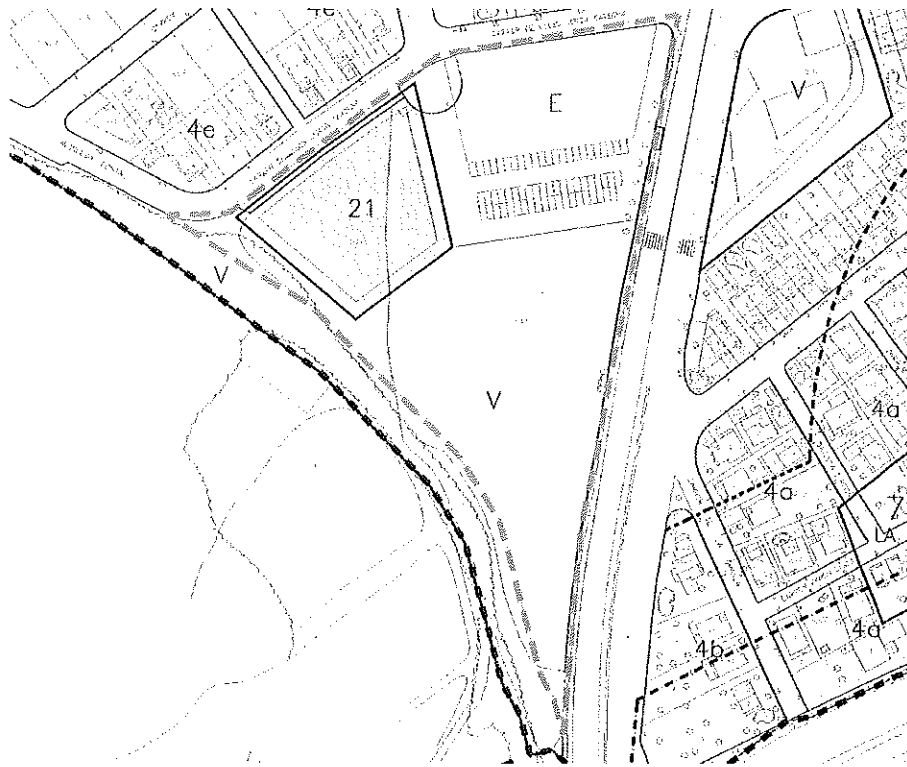
Tant el Complex comercial i hotelier com el Complex Esportiu es troben en la fase final de la construcció dels dos edificis i les obres d'urbanització de l'àmbit, i es preveu la seva inauguració pel darrer trimestre d'aquest any.



Limitant amb aquests dos solars i l'aparcament públic i en superfície, que també s'està urbanitzant actualment, existeix un solar de 8.928 m<sup>2</sup> qualificat com a sistema d'espais lliures i zones verdes. Actualment aquest solar de sistemes d'espais lliures i zones verdes no té un ús definit.

Considerant la importància dels dos equipaments que Superfícies de Alimentación S.A. està promovent – el comercial, amb zona de restauració i un hotel, i l'esportiu -, així com l'atracció de públic que els dos equipaments produiran, és voluntat tant de l'Ajuntament com de Superfícies de Alimentación S.A. d'assolir un marc de col·laboració que permeti dotar a aquest solar qualificat com a espai lliure i zones verdes d'una major utilització d'acord amb la seva naturalesa i el seu destí, amb una intervenció mínima i un mobiliari urbà que contribueixi a generar un nou espai de trobada en un punt estratègic a l'entrada del municipi com és Can Nolla.

### Imatges



Imatge del solar destinat a sistema d'espais lliures i zones verdes a Can Nolla



## Informe

El Solar objecte del conveni està situat a l'extrem sud del sector de Can Nolla, limitant amb la els solar qualificat com a zona de dotacions privades situat al Carrer Lluís Jordà i Cardona, 2 i el solar destinat a aparcament públic i qualificat com a sistema de vials.

Aquest solar esta qualificat segons el POUM de Vilassar de Dalt com a sistema d'espais lliures i zones verdes. I te una superfície de 8.928 m<sup>2</sup>.

El POUM de Vilassar de Dalt defineix el sistema de zones i espais lliures als articles 196 fins al 202.

Concretament a l'article 202 del POUM de Vilassar de Dalt estableix les condicions d'ordenació i edificació dels sistemes de d'espais lliures i zones verdes de la següent manera

### ***"article 202. Condicions d'ordenació i edificació***

*1. Les places i jardins urbans s'hauran d'ordenar prioritàriament amb elements d'urbanització propis per a l'ús a què es destinen i que són fonamentalment arbrat, jardineria, aigua i el mobiliari urbà corresponent.*

*2. En aquelles places i jardins urbans que incorporin una coberta de vegetació preexistent de valor, la seva ordenació garantirà la conservació d'aquestes característiques. L'ordenació procurarà també la conservació, quan existeixi, de l'estructura tradicional del paisatge local autòcton en aquests espais.*

*3. Es permetran petites edificacions destinades al manteniment i gestió del parcom casetes de jardineria i similars i, també, edificacions vinculades als usos del parc com gloriets etc. Les edificacions o instal·lacions al servei dels usos admesos dins de les places i jardins urbans hauran d'acomplir les següents determinacions:*

*a. Només s'admeten les instal·lacions descobertes per a la pràctica esportiva o jocs infantils que no ocupin més del 15 % de la superfície total de l'espai lliure.*

*b. Aquestes edificacions i instal·lacions no perjudicaran la qualitat de la jardineria i l'arbrat, ni limitaran els recorreguts interns i a través de la plaça o el jardí.*

*4. En el cas que es projecti l'aprofitament del subsòl d'aquesta categoria d'espais lliures amb la construcció d'un aparcament públic (clau V/P) o un altre ús (clau V/X) caldrà garantir la continuïtat de l'enjardinament i l'arbratge preexistent de la superfície, de forma que el forjat superior deixarà, fins la rasant definitiva de l'espai lliure, espai suficient per la ubicació d'un gruix mínim de terres de 60 cm.*

*5. Es permet l'accés a les edificacions d'ús privat i a d'altres sistemes veïns a través d'aquests sòls qualificats de places i jardins urbans sempre que es defineixin clarament en l'ordenació les zones de pas i accés a les edificacions, i el corresponent projecte d'urbanització ho materialitzi adequadament per a aquesta utilització. Els accessos*



*previstos en espais lliures no poden , en cap cas, minvar l'ús principal del sistema. També es permet, en paraments privats que fan de partió amb aquesta categoria d'espais lliures públics, practicar obertures per a obtenir llum i ventilació als corresponents locals interiors."*

Aquest solar té les condicions d'urbanització que el projecte d'urbanització del Pla parcial de Can Olla va determinar, sent la recepció definitiva d'aquests obres d'urbanització el 23 de maig de 2007.

Aquest solar qualificat com a sistema d'espais lliures i zones verdes no té fins el moment un ús definit.

### **Conclusió**

A criteri del que subscriu, es considera una bona oportunitat el poder donar unes millors condicions d'urbanització d'aquest solar qualificat com a sistema d'espais lliures i zones verdes, situat a l'entrada del municipi, assolint a través d'un conveni de col·laboració, una major utilització dels terrenys en qüestió, d'acord amb la seva naturalesa i el seu destí, amb una intervenció i un mobiliari urbà que contribueixi a generar un nou espai de trobada en un punt estratègic com és Can Nolla.

Vilassar de Dalt, 15 d'octubre de 2014

L'arquitecte redactor del POUM de Vilassar de Dalt

Xavier Soriano Gabarró

