

**DOCUMENT PREVI al PLA ESPECIAL
per a la DEFINICIÓ dels PARÀMETRES URBANÍSTICS pel TRASLLAT de
RESIDÈNCIA GERIÀTRICA EXISTENT
a les finques del Pg. Del Nard, 44-48. (Exp: 53685/2021)**

**Tràmit de la consulta pública prèvia regulada a l'article 133 de la Llei
39/2015 d'1 octubre, pel procediment Administratiu Comú de les
Administracions Públiques (LPACAP).**

Emplaçament: Passeig del Nard, 44-48.
Població: Valldoreix, Sant Cugat del Vallés (Barcelona).
Promotor: VILA VALLDOREIX S.L.
Arquitecte: Antonio Sansón Díaz-Mayordomo.
Data i ref: Agost 2022. 47-U-213 (2)

ÍNDEX

CONSULTA PÚBLICA PRÈVIA

- 01- Introducció
- 02- Equip redactor
- 03- Propietat
- 04- Antecedents i problemàtica que es pretén solucionar amb la figura de planejament
- 05- Necessitat i oportunitat de la seva aprovació
- 06- Objectius de la modificació del pla urbanístic
- 07- Possibles solucions alternatives
- 08- Emplaçament i finques afectades
- 09- Procés

01- INTRODUCCIÓ

El present document previ al Pla Especial de definició dels paràmetres urbanístics pel trasllat de la residència geriàtrica existent a l'avinguda Joan Borràs, 64 (qualificada com 20a/10) a la finca del passeig del Nard, 44-48 (qualificada com equipament comunitari 7b), té per objecte complir amb la necessitat determinada a l'article 133 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre de redactar document que determini els problemes que es pretenen solucionar amb la iniciativa, la necessitat i oportunitat, els objectius, i les possibles solucions alternatives.

Aquest Pla Especial, PE, definirà l'ús de les finques, el qual serà d'equipament sanitari-assistencial de caràcter privat, així com la resta de paràmetres que conformin la volumetria i la seva implantació, per tal de desenvolupar l'ús indicat.

D'acord amb el que estableix l'article 133 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre del procediment administratiu comú de les administracions públiques (LPACAP), mitjançant el portal web de l'Ajuntament de Sant Cugat del Vallès, s'obre període de consulta pública durant el termini de 10 dies hàbils, a comptar des del dia següent a la publicació, en relació al Pla Especial de definició dels paràmetres urbanístics pel trasllat de la residència geriàtrica existent.

01.02- EQUIP REDACTOR

L'arquitecte redactor és ANTONIO SANSÓN DÍAZ-MAYORDOMO, amb domicili al carrer Entença, 242-248, entresol 4^a de Barcelona (codi postal 08029).

01.03- PROPIETAT

La propietat de les tres finques àmbit del PE és, amb un 95,41% de la societat VILA VALLDOREIX S.L., amb CIF B-60.704.194, domiciliat a l'avinguda Joan Borràs, 64 de Valldoreix, 08197, i representada com administrador solidari per D. EDUARD GANDIA FERRER amb DNI nº 46.328.250-V, i amb un 4,59% de l'Entitat Municipal Descentralitzada de Valldoreix (EMD).

VILA VALLDOREIX S.L. és la societat que disposa de l'activitat de la residència geriàtrica ubicada a la finca de l'avinguda Borràs, 64 (qualificada com 20a/10), la qual es proposa traslladar a les finques de la seva propietat del passeig del Nard, 44-48 qualificades com 7b.

01.04- ANTECEDENTS I PROBLEMÀTICA QUE ES PRETÉN SOLUCIONAR AMB LA FIGURA DE PLANEJAMENT

El 12 de novembre de 2003, va ser aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, el Pla Especial d'Usos i Implantació d'Equipaments Gerontològics a la ciutat de Sant Cugat del Vallès. Aquest PE va dur a terme un estudi profund i exhaustiu a fi de regular la implantació de Centres Gerontològics en terrenys qualificats pel PGM de 1976 com Equipaments i Dotacions Comunitàries (clau 7).

Segons la Llei 3/2012 del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010 del 3 d'agost, en el seu article 101, la iniciativa privada pot formular plans especials urbanístics, plans de millora urbana i plans parcials urbanístics d'acord amb el planejament urbanístic general aplicable.

La qualificació de l'àmbit d'aquest PE, ve determinada pel Planejament urbanístic refós del Pla General Metropolità, el qual té per objecte l'ordenació urbanística del territori que integra l'Entitat Municipal Metropolitana de Barcelona.

VILA VALLDOREIX S.L., són els titulars de la llicència d'activitat número d'expedient municipal 420058/95, de data 20 novembre de 1995 per l'ús de la residència geriàtrica ubicada a l'edifici de l'avinguda Joan de Borràs, 64 de Valldoreix. Aquest edifici s'ha quedat obsolet per donar resposta a les necessitats pròpies de l'ús que té, i sobre tot per a les noves exigències normatives, d'utilització i de resposta davant la pandèmia del Covid-19. Es per això, que es planteja la construcció de un nou edifici a les finques del passeig del Nard, 44-48, on es doni resposta a aquestes noves exigències tècniques, de disseny i funcionalitat, mitjançant el traspàs de la llicència d'activitat existent a aquest nou edifici, donant de baixa l'activitat de l'edifici existent a l'actualitat.

Alhora, l'actual establiment es troba en sòl qualificat com Zona d'Ordenació d'Edificació Aïllada, subzona VII unifamiliar (20a/10), per la qual cosa, el trasllat plantejat a sòl qualificat com sistema d'equipament de nova creació de caràcter local (7b) pretén solucionar, no únicament una degradació de l'edifici existent i els seus serveis, si no que també pot suposar una reordenació urbanística segons allò previst per Pla General metropolità, PGM, aprovat definitivament el 14 de juliol de 1976.



Retall del plànol d'ordenació Modificació proposada. MPMGM a les parcel·les 6 i 7 de l'hotel Rossinyol

01.05- NECESSITAT i OPORTUNITAT de la SEVA APROVACIÓ

La proposta de PE té com a principal objectiu definir l'ús sanitari-assistencial i els paràmetres urbanístics bàsics per tal de fixar la implantació de l'edifici a desenvolupar a les finques del passeig del Nard, 44-48, havent traspassat l'activitat de l'edifici actual de l'avinguda Joan Borràs, 64.

VILA VALLDOREIX S.L., són els titulars de la llicència d'activitat número d'expedient municipal 420058/95, de data 20 novembre de 1995 per l'ús de la residència geriàtrica ubicada a l'edifici de l'avinguda Joan de Borràs, 64 de Valldoreix. Aquest edifici s'ha quedat obsolet per donar resposta a les necessitats pròpies de l'ús que té, i sobre tot per a les noves exigències normatives, d'utilització i de resposta davant la pandèmia del Covid-19. Es per això, que es planteja la construcció de un nou edifici a les finques del passeig del Nard, 44-48, on es doni resposta a aquestes noves exigències tècniques, de disseny, de seguretat i funcionalitat.

Es procedirà a la renúncia i cessament de l'actual llicència d'activitat, i a la sol.licitud de nova llicència d'activitat pel nou edifici, una vegada aprovat definitivament aquest PE, tramitada i obtinguda la corresponent llicència d'obres i la construcció de l'edifici amb l'ús establert.

La conjuminació de voluntats, de l'aplicació del marc legal actualment vigent, de la idoneïtat i de l'interès públic en la activitat econòmica així com en les polítiques socials impulsades per l'EMD de Valldoreix i l'Ajuntament de Sant Cugat del Vallès, fan que la present proposta sigui factible i més encara si, amb l'actuació urbanística, intervenen altres factors que contribueixen a solucionar indrets de manifesta dificultat en el seu desenvolupament.

Els punts sobre els que incideix aquest objectiu són:

- Definició de l'ús sanitari-assistencial.
- Definició de la volumetria i la seva implantació al sòl segons els paràmetres definits al PE.
- Donar de baixa la llicència d'activitats actual, per la tramitació d'una nova una vegada construït el nou edifici.

01.06- OBJECTIUS del PLA ESPECIAL

La proposta de PE té com a principal objectiu definir l'ús sanitari-assistencial i els paràmetres urbanístics bàsics per tal de fixar la implantació de l'edifici a desenvolupar a les finques del passeig del Nard, 44-48, havent traspassat l'activitat de l'edifici actual de l'avinguda Joan Borràs, 64.

Tenint en conte que els usos propis de la qualificació 7b són, segons l'article 275 de les NNUU, els públics o els col·lectius (col·lectiu per als equipaments de titularitat privada), l'ús proposat al present PE pel tipus d'equipament que es concreta, és el sanitari-assistencial. Igualment, es preveu la hibridació d'aquest tipus d'equipament amb d'altres dels relacionats a l'article 212 de les NNUU, els quals es consideren compatibles atès que aporta diversitat funcional i permet donar un millor servei als seus usuaris.

Aquesta coexistència queda limitada, a donar un servei concret en un àrea determinada de l'establiment, com a una petita capella, unes sales de rehabilitació, i sales de despatxos i de consultes mèdiques, etc....

A més, l'edifici podrà disposar d'espais complementaris amb l'ús principal per tal de oferir el servei exigible a aquest tipus d'establiment. Aquests espais complementaris són l'aparcament interior i exterior, la zona de vestidors dels treballadors, la zona de espais d'instal·lacions pròpies de l'edifici, la cuina, sala de bugaderia, sales d'escombraries i deixalles, un bar a la recepció, etc....

Per tant, el PE no comporta un increment del nombre de residències actuals al municipi, sinó el tancament d'una residència existent per construir una nova residència en un emplaçament pròxim. L'actual residència està situada en un terreny qualificat com a Zona d'Ordenació en Edificació Aïllada, subzona d'habitatge unifamiliar aïllat (clau 20a/10), en situació urbanística de volum disconforme, mentre que la nova edificació proposada es planteja en un sòl qualificat com equipament comunitari (7b) segons el Pla General Metropolità, reservat preferentment per a equipaments de nova creació i d'interès municipal.

Aquesta definició dels paràmetres urbanístics al PE, té que permetre disposar d'un edifici on es pugui donar resposta a les següents necessitats, derivades del propi funcionament de l'establiment i de les necessàries mesures de seguretat derivades de la pandèmia del COVID 19:

- L'edifici deurà disposar de 4 nivells de dependència: autònom, pacients amb Alzheimer, assistit al llit i assistit. Cadascun aquest mòdul disposarà d'un nucli central d'espai comú amb destí sala d'estar, cuineta i menjador, amb un rati de 2m²/resident del mòdul. Aquests mòduls deuran disposar de 40m²/usuari.
- El correcte funcionament de l'establiment es fixa aproximadament amb un 80% de habitacions individuals amb bany propi i 20% de dobles, aproximadament.
- Aquest tipus d'edifici té que disposar de una zona administrativa de 6-7 despatxos i un de direcció; sales de teràpia, rehabilitació i tractament, a més de una sala de teràpia ocupacional connectada a una sala d'estimulació cognitiva; farmaciola, perruqueria i una capella.
- La cuina deurà disposar d'un recorregut net pels proveïdors fins al magatzem i les cambres fredes.
- El menjador comunitari tindrà una superfície mínima de 2m²/resident.
- S'ha de preveure dos vestuaris, femení i masculí, pels treballadors de l'establiment.

- Els espais comunitaris interiors deuran ser amplis i amb capacitat de sectoritzar-se adequadament per complir possibles necessitats de circulacions diferenciades per temes de protocols COVID.

L'edifici deurà permetre suficients espais oberts enjardinats per tal de disposar de zones obertes on els usuaris gaudeixin amb seguretat de l'espai obert. Per això, l'ocupació de l'edifici i la seva adaptació a la topografia del terreny, deuran permetre espais interiors a la finca degudament enjardinats i accessibles.

01.07- POSSIBLES SOLUCIONS ALTERNATIVES

Altres solucions alternatives que es podrien plantejar més enllà de l'exposada, estaria referida a la possibilitat de no fer el trasllat de l'establiment, tot reformant i rehabilitant l'edifici existent.

Això comportaria:

- la perpetuació d'un ús d'equipament en un sòl previst per a edificacions aïllades unifamiliars
- el manteniment d'un edifici fora d'ordenació
- unes obres desproporcionades sobre un edifici existent que no donaria els resultats òptims que sí assolim amb una obra nova
- que es dispararien els costos de construcció i reforma
- que provocaria un problema d'ubicació dels actuals usuaris de l'edifici durant el període d'execució de les obres.

01.08- EMPLAÇAMENT I FINQUES AFECTADES

El sector total de planejament d'aquest Pla Especial comprèn les parcel·les situades al passeig del Nard, nº 44-48 de Valldoreix, Sant Cugat del Vallès (Barcelona).

L'àmbit del Pla Especial; PE, consta de tres parcel·les cadastrals.

Una primera al passeig del Nard, 44 de 2.150 m² segons cadastre, 0506811DF2900F0001ED; una segona al passeig del Nard, 46 de 2.000 m² segons cadastre, 0506812DF2900F0001SD; i una tercera al passeig del Nard, 48 de 848 m² segons cadastre, 0506813DF2900F0001ZD, donant un total de superfície de 4.998 m² segons dades cadastrals.

Totes tres, propietat en un 95,41% de la societat VILA VALLDOREIX S.L., amb CIF B-60.704.194, domiciliat a l'Avinguda Joan Borràs, 64 de Valldoreix, 08197, i representada com administrador solidari per D. EDUARD GANDIA FERRER amb DNI nº 46.328.250-V, i en un 4,59% de l'EMD de Valldoreix.

Segons dades registrals, la finca del passeig del Nard, 44 té una superfície de 2.150 m²; la del número 46, una superfície de 2.000 m²; i la del número 48, una superfície de 848,75 m². Això, fa una superfície total de l'àmbit de 4.998,75 m² segons dades del Registre de la Propietat.

Segons aixecament topogràfic el conjunt de les finques tenen una superfície de 4.995,91 m², dels quals 229,92 m² hi son propietat de l'EMD.

La superfície resultant de la documentació cadastral i la del Registre de la Propietat, és lleugerament superior a la obtinguda de l'aixecament topogràfic realitzat en data 1 de desembre de 2.020.

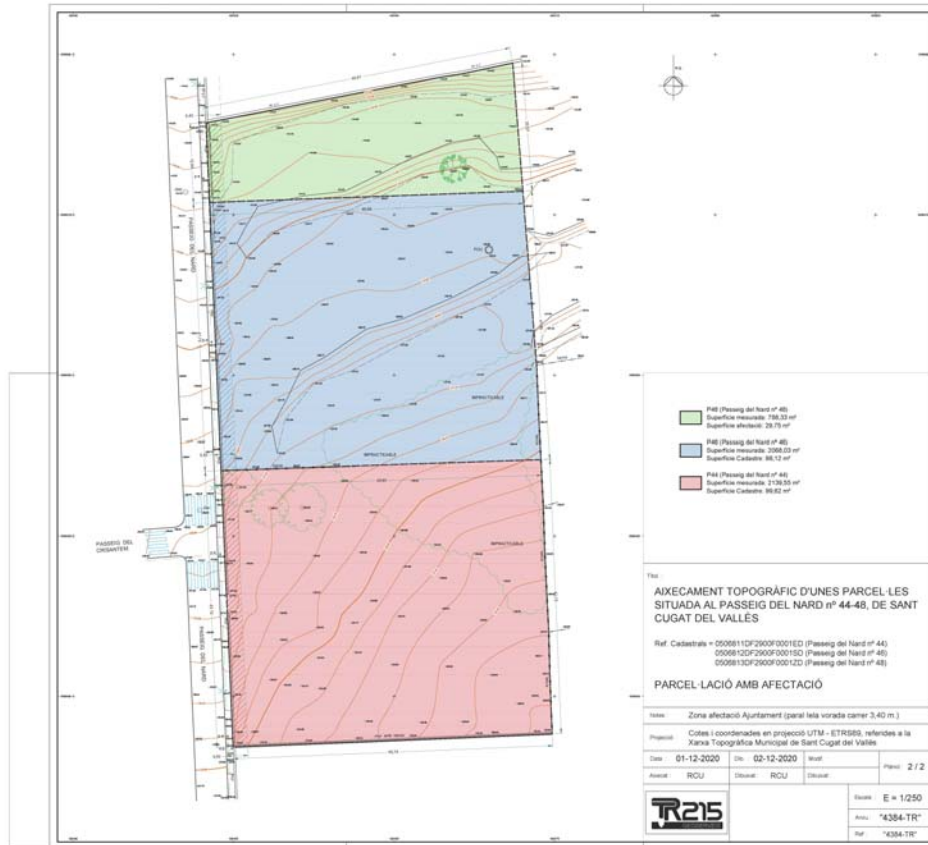
SUPERFÍCIES CADASTRALS	
	SÒL
Pg del NARD, 44	2150,00 m2
Pg del NARD, 46	2000,00 m2
Pg del NARD, 48	848,00 m2
TOTAL	4998,00 m2
SUPERFÍCIES REGISTRALS	
	SÒL
Pg del NARD, 44	2150,00 m2
Pg del NARD, 46	2000,00 m2
Pg del NARD, 48	848,75 m2
TOTAL	4998,75 m2
SUPERFÍCIES TOPOGRÀFIC	
	SÒL
Pg del NARD, 44	2139,55 m2
Pg del NARD, 46	2068,03 m2
Pg del NARD, 48	788,33 m2
TOTAL	4995,91 m2

Per tant, la superfície resultant i àmbit d'aquest PE és de 4.995,91 m2.

L'àmbit d'aquest Pla Especial, les tres finques abans senyalades, formen un conjunt amb dues finques annexes amb qualificació d'equipament comunitari (7b).

Aquestes són, en primer lloc, la finca de l'avinguda Joan Borràs, 57 (sòl) de 1.624 m2 segons cadastre, 0506801DF2900F0001OD, i en segon lloc, la finca de l'avinguda Joan Borràs, 57 de 974 m2 segons cadastre, 0506814DF2900F0001UD. Aquestes dues finques annexes i amb la qualificació d'equipament, tenen una superfície conjunta de 2.598 m2, que és major que 2.000 m2, lo qual permet el seu desenvolupament com actuació de transformació no delimitada tal com s'indica a l'article 17.3.a de la MPGM.

Igualment, en relació a l'entorn de l'equipament, cal indicar que es situa en un sector d'edificació aïllada, subzona VII unifamiliar (20a /10), en el qual els paràmetres bàsics d'edificació venen regulats, entre d'altres, las articles 246 al 255, 337 al 340 i 343 de les NNUU, i on, entre els usos admesos per a aquesta clau urbanística, l'habitatge és l'implantat en la pràctica totalitat dels casos.



01.09- PROCÉS

La present consulta es fa per tal de copsar l'opinió i rebre els suggeriments de la ciutadania de manera prèvia a la redacció, tramitació, i el tràmit d'informació pública específic del document urbanístic.

- 1.- CONSULTA PRÈVIA
- 2.- REDACCIÓ del DOCUMENT per l'APROVACIÓ INICIAL
- 3.- APROVACIÓ INICIAL
- 4.- INFORMACIÓ PÚBLICA i PARTICIPACIÓ CIUTADANA
- 5.- APROVACIÓ PROVISIONAL
- 6.- APROVACIÓ DEFINITIVA

Sant Cugat del Vallès, agost de 2022

VILA VALLDOREIX S.L.
 Repr, por: EDUARD GANDIA FERRER

ANTONIO SANSÓN DÍAZ-MAYORDOMO
 Arquitecte