



AJUNTAMENT D'ALELLA

Àrea d'Alcaldia

Conclusions del Grup Assessor La Miralda

Comissió multidisciplinària encarregada de
perfeccionar el Pla parcial de La Miralda.

Alella, estiu 2024



Conclusions Grup Assessor La Miralda. Estiu 2024.

El Pla Parcial de la Miralda inclou 112.000 metres quadrats de sòl envoltats per infraestructures viàries i teixit urbà consolidat. El sector, que fins a meitats del segle XX havia mantingut activitat agrícola, actualment es troba en un estat proper a l'abandonament.

El POUM de l'any 2014 en va preveure la seva transformació urbana per acomplir objectius de poble, atesa la subrogada obligació inexcusable sorgida del Pla Territorial Metropolità de Barcelona (PTMB) que l'integrà com a nova centralitat urbana arran de la previsió d'una futura estació de ferrocarril.

El PTMB estableix que “els usos a localitzar a les àrees de nova centralitat tindran una capacitat d'atracció i un abast territorial proporcionats al nivell d'accessibilitat del node, més alt als principals intercanviadors de transport públic que a la resta de nodes del sistema de transport públic.” I afegeix que “les ‘noves centralitats’, s'han de concretar les ordenacions, els usos, les intensitats i els equipaments d'interès general a localitzar, recolzats sobre la nova “accessibilitat” ferroviària que les noves estacions generin. Les àrees de nova centralitat i els sectors per desenvolupar en posicions centrals i més accessibles han de proveir dèficits de serveis i equilibrar els sistemes més desequilibrats quant a població i llocs de treball.”

Malgrat això, hi ha un grup reduït de persones que creu que caldria oposar-se a fer cap transformació urbana al sector i que l'escaient seria que es reactivés com a sòl productiu agrari o, en el seu defecte, mantenint-lo com a reserva alimentària; activitat que algunes d'aquestes persones visualitzaven que podrien complementar-se amb fomentar-ne un centre d'ecoturisme i agroturisme.

En els plantejaments previs, abans d'entrar a desgranar el sector, hi ha alguns grans consensos en origen, com la necessitat de modificar l'actual definició del sector feta al POUM o entendre l'oportunitat que ofereix el sector per oferir un gran pulmó verd així com assolir sòl d'equipaments per a projectes estratègics de poble.



De fet, també hi ha un consens molt majoritari en establir com a punt de partida les primeres conclusions municipals que estableixen la voluntat de reduir l'edificabilitat i de revisar la construcció d'un hotel, les alçades de les noves construccions que apareguin, la presència de tres grans supermercats i fomentar la quantitat i qualitat de l'espai públic així com millorar-ne la integració paisatgística i la sostenibilitat mediambiental global del sector.

Ampliant aquest darrer apunt, el grup assessor, conscient del context històric que vivim, requereix imposar des del primer moment les màximes exigències respecte a l'eficiència energètica i la millor gestió dels recursos hídrics, amb la possibilitat també de recuperar els antics circuits agrícoles de l'aigua. Fins i tot, es conclou que cal exigir paràmetres normatius específics més enllà de les meres obligacions legals vigents.

Tot plegat, requerint que la mateixa tramitació derivada hagi d'incloure els estudis preliminars necessaris per garantir que el sector es desenvolupi i s'implementi amb aquesta mirada de consciència i respecte mediambiental i identitari de poble, com pot ser que l'avaluació d'impacte ambiental asseguri una gestió efectiva i sostenible dels recursos i la protecció dels ecosistemes.

En aquest sentit, hi ha un ampli consens en pretendre que el sector esdevingui un "eco-barri" alineat amb convertir-se en un projecte urbanístic ecologista i sostenible que cerqui l'autosuficiència i permeti a les persones l'ús i gaudi dels nous espais, tant públics com privats, amb una nova mentalitat que potenciï una societat participativa i basada en els valors que sorgeixen de la cultura i l'educació i del respecte per l'entorn.

En l'anàlisi de diferents aspectes interns del sector, el grup es refereix amb diferents graus de consens, a la necessitat de treballar per definir la ubicació de la futura estació de ferrocarril que permeti una millor definició del seu entorn; a analitzar la modificació del PMU 8 (el sector, amb una superfície total és de 6.391 m², comprèn els terrenys - un àmbit que amb el POUM adquireix les condicions de sòl urbà no consolidat, i prèviament era classificat de sòl no urbanitzable- situats a l'entorn de l'actual estació de servei i el tren de rentat de vehicles delimitats pels carrers Guillerries, Emili Pòlit i



Francesc Ferrer i Guàrdia i per la carretera BP 5002, al nucli de Can Sors), que és col·lidant al pla parcial, per tal que permeti donar continuïtat a aquesta nova urbanitat, especialment quant a la connexió peatonal i ciclable i, potser, per poder comptar amb més sòl al sud del torrent on ubicar la nova edificabilitat.

A més a més, es valora reduir a un únic gran establiment alimentari en parcel·la independent (fins i tot hi ha qui ho reduiria a zero) i, en qualsevol cas, treballar fort la seva integració en l'entorn. També s'expressa que es veurien amb bons ulls propostes de nou residencial que avancessin cap a la promoció d'habitatge "coliving" o dirigit a la gent gran i que, davant l'impossibilitat de fixar-ho normativament, hi ha qui creu que es podria promoure encara que fos oferint-ne sostre addicional.

Amb la visita sobre terreny, s'assumeix el màxim nivell de consens al valorar que la casa de la Miralda, els jardins immediats que l'uneixen fins a la porta d'accés i tots els elements patrimonials que s'inclouen, tenen un gran valor que ens conjura a garantir-ne el seu futur de protecció i gaudi públic i prenent-ne la major obertura a la ciutadania alellenca.

A partir d'aquesta idea, s'enforteix un consens pràcticament unànime que proposa centrar el cor de la modificació en traslladar tot el nou sostre a la zona sud del torrent de Rials, amb l'única excepció del sol d'equipaments que es pugui preveure (per bé que no hi ha el mateix grau de consens en la definició dels límits que cal exigir a l'excepció).

Tornant al "consens pràcticament unànime", es voldria conservar tota la peça del sector al nord del torrent de Rials com el gran parc central d'Alella, que actués com un veritable pulmó verd del poble. De fet, hi ha també un molt gran consens en pretendre que aquesta zona assumeixi diferents caràcters; alguns de caire més urbà, pel gaudi directe de la ciutadania, i alguns més naturals o ruralitzats i, fins i tot, incloent-hi també certa petjada purament agrària.

En aquesta zona s'intueixen dos eixos. El primer seria l'eix més urbà, que aniria des de la casa de la Miralda fins la porta d'accés històrica de la finca a peu de carretera, i que



hauria d'incloure un gran passeig en paral·lel a la carretera i que esdevindria la part central, de gran qualitat, en la futura connexió des del centre del poble fins al mar. Respecte a la carretera, hi ha el consens absolut en la necessitat d'eliminar l'actual mur que tanca la finca de la Miralda, per obrir aquest gran parc a la resta del poble. També es pretendria rebaixar el valor interurbà de l'actual carretera i evolucionar cap a un carrer urbà. Aquest nou eix materialitzaria un espai públic central, incloent-hi la futura estació, que esdevingués una gran plaça, entesa com a fòrum ciutadà de trobada.

L'altre eix, seria el que marcaria el que es va anomenar com a torrent del Marquès (un torrentet que neix a l'autopista i baixa fins a trobar el Torrent de Rials), de caire més natural, paisatgístic i ambiental, on també poder trobar la petjada agrícola que connectés amb els usos passats i amb els que actualment defineixen la Vall de Rials. Justament aquesta part també seria l'avantsala a la pròpia Vall de Rials, a la qual quedaria també connectada a través d'un tercer eix, el que dibuixa el propi torrent de Rials, i que facilitaria una connexió des de la Riera d'Alella.

Òbviament aquest nou pulmó verd, on els equipaments públics també tindrien una important funció per tal de garantir-ne un ús social suficient per fer-lo amable i segur, imposaria eliminar al màxim els vials d'asfalt previstos que provoquen un impacte orogràfic important.

Aquest "consens pràcticament unànim", entén i accepta com a vàlid l'efecte implícit que pugui generar treure les noves edificacions del nord del torrent, i preveu poder densificar la part sud del sector. Justament allà apareixeria un barri viu i ric en la plenitud d'usos que es puguin complementar entre ells, com el residencial, el comercial, el d'oficines i potser quelcom d'equipament.

En tot cas, el detall de com implementar les necessitats globals del sector i com definir l'encaix dependrà del necessari equilibri i viabilitat del sector. En aquest sentit, el marge d'acceptació del que hagi d'aparèixer, com podria ser el cas de les alçades de les noves edificacions, dependrà de com s'acompleixin els grans objectius que s'han plantejat prèviament com a consensos majoritaris.