



INFORME

Exp.:2253-80-2020 SERVEIS
TERRITORIALS

ASSUMPTE: AL·LEGACIONS A LA MODIFICACIÓ PUNTUAL 29 DEL PGOU RELATIVA A LA ORDENACIÓ DEL SECTOR CAN PAU MARTÍ

El present informe s'emet de conformitat amb el que disposa l'article 80 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

ANTECEDENTS

En data 10/08/2020 la societat Tres Bloc va presentar a l'Ajuntament document tècnic per a la Modificació Puntual 29 del PGOU amb l'objectiu de flexibilitzar la construcció dels soterranis dels edificis, sense modificar substancialment la ordenació del sector, ni la ordenació general, sostre màxim, densitat, alçades de l'edificació etc.

En data 07/10/2020 es va informar favorablement la proposta i en data 25/10/2020 el document fou aprovat inicialment pel Ple de l'Ajuntament.

Sotmesa la proposta a informació pública s'han rebut al·legacions per part de :

Centre d'Estudis Beguetans
Begues el Comú

NORMATIVA D'APLICACIÓ

Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost de refosa de la Llei d'Urbanisme i modificacions posteriors.

Decret 305/2006 que aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme

Pla de Millora Urbana de Can Pau Martí aprovat definitivament en data 27/06/2006

INFORME

Consultats els antecedents i revisades les al·legacions s'emeten les consideracions següents:

En relació a les al·legacions del Centre d'Estudis Beguetans:





1. Sobre la tipologia i el model d'organització que proposa la MP29

A partir de diverses consideracions sobre la dificultat d'encaixar el model bifamiliar en el sector Can Pau Martí es sol·licita canviar el model d'ocupació del sol a partir d'habitatges plurifamiliars.

No es considera convenient modificar el model d'ocupació que va plantejar el Pla General de 1997 atès que ja fou àmpliament debatut en motiu de les al·legacions de la propietat i dels recursos contenciosos en que van derivar els desacords entre la propietat dels terrenys i l'administració. Cal recordar que el conjunt de les decisions judicials ha estat desfavorable a l'Ajuntament i no resulta prudent modificar els models d'ordenació assentats en el planejament aprovat fins que es produeixi un revisió del PGO vigent.

En conseqüència es recomana DESESTIMAR la al·legació.

2. Proposta alternativa : canvi de tipologia d'habitatge.

Es sol·licita que, en consonància amb la demanda social d'habitatge assequible, es formuli una proposta alternativa basada en la implantació d'habitatge plurifamiliar que, a parer dels al·legants, permetria alliberar sol, i resoldre de manera més adequada el sector.

En relació a la petició formulada, s'ha de ressaltar que la proposta 2 presentada no passa d'una declaració d'intencions que no s'acompanya de documentació suficient per a ser valorada des del punt de vista de la seva viabilitat tècnica (implantació i planta dels habitatges) ni tampoc des del de la seva viabilitat econòmica (costos de construcció i valor del producte acabat).

En conseqüència, es proposa DESESTIMAR la al·legació.

3. Terrenys municipals

Es troba a faltar la comptabilització de terrenys de titularitat pública destinats a camí, així com l'antic dipòsit d'aigua.

Els al·legants obliden que es tracta d'un document de planejament (no pas una reparcel·lació) que es redacta per proposar ordenacions alternatives, per tant, al marge de l'estat històric. Al mateix temps, cal tenir en compte que els terrenys destinats a vialitat s'incorporen als polígons de planejament però no generen aprofitament, atès que els camins antics es substitueixen pels nous. Pel que fa a bens patrimonials de l'administració, s'han de valorar en la reparcel·lació, que és un tràmit diferent del que ara ens ocupa.

Signatura 1 de 1
XAVIER TEIXIDOR BIGAS
27/07/2021

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Codi Segur de Validació	4c1624a0c6bf4ddc84b0b18fa01dfd87001
Url de validació	https://ovac.begues.cat/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





En conseqüència, es proposa DESESTIMAR la al·legació.

4. Aprofitament mig

Sobre aquests terrenys es va plantejar una qüestió judicial que va ser resolta en el sentit que els terrenys no estaven subjectes a cessions d'aprofitament. La proposta no planteja majors edificabilitats que les que atorga el planejament vigent o increments d'aprofitament que puguin quedar subjectes a cessions d'aprofitament.

En conseqüència es proposa DESESTIMAR la al·legació

5. Modificació de la reparcel·lació voluntària i suposada col·lisió amb la modificació de la reparcel·lació del sector

Examinada pel tècnic sotasignat no és possible d'entendre l'exposició de motius d'aquesta al·legació. Cal distingir entre els dos expedients i no barrejar-ne els objectius. La suposada clàusula excepcional "rebuscada" no deixa de ser una condició comuna en la majoria dels decrets de suspensió de llicències, (i particularment en els d'aquesta Corporació) tota vegada que aquest mecanisme sols pretès donar garanties per tal que el planejament en tràmit no trobi entrebancs sobrevinguts per a la seva materialització futura. Es tracta per tant d'un redactat que respon a la lògica i no pretén sino evitar inconvenients innecessaris als ciutadans.

En qualsevol cas, les qüestions relatives a la reparcel·lació del sector s'han de discutir en el si de l'expedient de reparcel·lació i no en el d'una MP del PGOU. Resulta incompreensible com es reclama major claredat mentre es barregen conceptes i tràmits diferenciats cadascun sotmès a la seva pròpia reglamentació.

Per tant, es proposa DESESTIMAR la al·legació.

6. Serveis comunitaris centralitzats

S'exposa que convindria que la proposta urbana preveïés instal·lacions centralitzades de biomassa, plaques fotovoltaiques, etc.

Els al·legants obliden que la proposta actual, que transforma el model bifamiliar en plurifamiliar i elimina la separació jurídica entre la zona comunitària i la privativa dels conjunts bifamiliars, possibilita aquesta implantació i que en cas de voler-se implantar, en estar establerta una comunitat de veïns, res ho impediria. D'altra banda, aquesta qüestió no és pròpia del planejament, sino que hauria de discutir-se'n la obligatorietat en el si d'una ordenança municipal, al marge de la tramitació que ara es posa en qüestió.





Per tant es proposa DESESTIMAR la al·legació.

7. Límits perimetrals

Es reclama una redefinició dels límits del sector.

Aquesta redefinició, pel que fa al Carrer Gavà resulta difícil de justificar atès que no s'explica a quins efectes es reclama. D'altra banda, la modificació de l'entroncament del Camí de Cal Miliu Martí resulta dificultosa degut a l'estructura parcel·laria del Sol fora d'àmbit, que, d'altra banda, es preveu que es pugui desenvolupar a no molt llarg termini.

En conseqüència es proposa DESESTIMAR la al·legació

8. Normes urbanístiques

Es fa constar que la redacció de document és confosa i es reclama un redactat comparatiu de les NNUU on es pugui verificar allò que s'incorpora al text vigent i allò que es modifica

Vist que es tracta d'una observació de mètode en favor de la claredat del document, es proposa ESTIMAR la al·legació i traslladar a l'equip redactor aquesta qüestió als efectes de completar el document.

9. Annex a la normativa urbanística

Es reclama un aclariment en relació a determinats aspectes de la Memòria i a la pèrdua de vigència del Pla de millora urbana de Can Pau Martí

Pel que fa a la pèrdua de vigència del Pla de millora urbana de Can Pau Martí, es deixa sense efecte, atès que la nova ordenació (amb rang de PGOU) substitueix aquest instrument íntegrament, i el sol afectat passa a ser sol urbà, pendent sols d'obres d'urbanització.

D'altra banda, la derogació del PMU planteja el retorn a la regulació vigent en el moment de la aprovació del PGOU 1997. Això posa sobre la taula la vigència de l'annex del PGOU 1997 anomenat "Instruments de Planejament", annex que té caràcter normatiu. Aquest annex conté una fitxa "UA9: Can Pau Martí" que s'ha de derogar i substituir per una fitxa nova i vinculant, en la que es defineixen els objectius que ha d'assolir el desenvolupament urbanístic dels terrenys afectats.

Fet aquest aclariment, ni s'estima ni es desestima aquest punt.





10. Comissió de Patrimoni i estètica

S'argumenta que, atès que la masia Can Pau Martí és un edifici inclòs al llistat d'edificis d'interès en sol Urbà, cal convocar la Comissió abans de l'aprovació inicial de la MP 29 del PGOU.

Deixant de banda que resulta de tot punt impossible la convocatòria abans de la aprovació inicial del doc. urbanístic, atès que les al·legacions són posteriors a aquest tràmit, la MP29 en tràmit no altera la ordenació de l'entorn de la masia i en conseqüència, no es considera necessària aquesta convocatòria.

Per tant es DESESTIMA la petició.

En relació a l'al·legació de Begues en Comú:

Els al·legants fan un seguit de consideracions. Exposen antecedents, expliquen l'evolució del sector, descriuen la normativa d'aplicació, plantegen l'interès que pot tenir la proposta per l'interès general i finalment fan quatre propostes que s'analitzen a continuació:

1. Es reclama considerar l'àmbit de la MP29 com a Sol Urbà No Consolidat

Aquesta qüestió fou dirimida en contencions plantejats per la propietat que es va fallar en el sentit de considerar que es tractava de sol que no podia ser classificat dins aquesta categoria. En conseqüència no s'escau l'argumentació plantejada.

Per tant, sens perjudici de millor argumentació jurídica, es planteja DESESTIMAR la petició.

2. Es demana considerar la urbanització del sector com una sola fase, i urbanitzar el carrer abans d'iniciar les obres d'edificació del sector.

La legislació urbanística (art. 39 del Decret 64/2014 RPLU) contempla la possibilitat d'iniciar les obres d'edificació de manera simultània a les d'urbanització, sens perjudici de garantir suficientment les obres pendents per tal que les finques a edificar assoleixin la condició de solar. Es tracta d'un dret contemplat a la llei en que l'Ajuntament ha d'intervenir en relació a l'establiment de les garanties pertinents. En aquest sentit, l'Ajuntament quan s'ha plantejat aquest supòsit, sempre ha exigint fiances pel valor del 100% de les obres d'urbanització pendents, com caldrà fer en aquest cas.





Per tant, es proposa DESESTIMAR la al·legació.

3. Sol·liciten concentrar l'edificació del sector a l'entorn del Carrer Gaudí i Carrer Gavà per alliberar terrenys entorn a la masia

Aquesta proposta, feta de manera genèrica, no pot ser valorada atès que caldria poder assegurar la seva viabilitat tècnica i econòmica. Amb les dades disponibles es tracta d'una proposta excessivament vague que no pot ser tinguda en compte.

En conseqüència es proposa DESESTIMAR la al·legació

4: Plantegen la substitució del model bifamiliar per habitatge plurifamiliar en bloc aïllat

La petició, tot i tenir el seu origen en una problemàtica detectada, com és la necessitat d'habitatge social, resulta de difícil aplicació. Es tracta de sols que han estat motiu de litigis contra l'Ajuntament, i ens trobem davant de qüestions jutjades que consoliden drets. La viabilitat d'introduir canvis sobre aquesta situació és pràcticament inexistent, llevat que es plantegessin majors aprofitaments compensatoris que, en aquest cas, serien lesius per a la ordenació de l'entorn de la masia.

En conseqüència es planteja DESESTIMAR la al·legació

CONCLUSIONS

En relació a la petició del CEB es proposa:

DESESTIMAR les al·legacions llevat de la vuitena que S'ESTIMA i la novena en de la que es clarifica el context sense que hi hagi cap petició que calgui estimar o desestimar.

En relació a la petició de Begues en Comú es proposa:

DESESTIMAR les al·legacions formulades

Xavier Teixidor Bigas
Arquitecte

Begues, a la data de la signatura electrònica.

Signatura 1 de 1
27/07/2021
XAVIER TEIXIDOR BIGAS

