



ANUNCI

CONSULTA PRÈVIA SOBRE L'APROVACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ MUNICIPAL DE SANT PERE DE RIBES AL SECTOR CAN LLOSES-CAN MARCER

Amb l'objectiu de millorar la participació de les persones interessades en el procediment d'elaboració de les normes, i amb caràcter previ a la confecció i aprovació inicial de la Modificació del Pla general d'ordenació urbana de Sant Pere de Ribes al Sector de Can Lloses-Can Marcer, es porta a terme una consulta pública per recollir l'opinió dels veïns i veïnes, així com les organitzacions més representatives que puguin tenir interès, de conformitat amb allò establert a l'article 133 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

Primer.- Antecedents i problemàtica que es pretén solucionar amb la modificació del planejament del Sector de Can Lloses-Can Marcer.

Els orígens de la urbanització del Sector Can Lloses-Can Marcer es remunten a les primeres llicències concedides a Jose Sanz Vidal a l'any 1967, i a la progressiva compravenda de parcel·les provinents de la finca matriu, que acabarien formant la comunitat de propietaris de la urbanització "*Valles Altos*".

Així doncs, la urbanització del Sector Can Lloses - Can Marcer va sorgir a finals dels anys 60, com una urbanització il·legal, doncs es va executar sobre un sòl classificat com a no urbanitzable.

Per tal de donar una primera resposta a aquesta problemàtica urbanística, l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes va redactar i tramitar una modificació del Pla general d'ordenació urbana de 1982, en endavant PGOU, amb l'objecte de legalitzar-la mitjançant la delimitació del sector de sòl urbanitzable Can Lloses - Can Marcer. En el seu desenvolupament, a l'any 1997 es va aprovar el Pla Parcial d'Ordenació "Can Lloses - Can Marcer", en endavant PP, que va establir les determinacions per al desenvolupament del sector de sòl urbanitzable, per mitjà del sistema d'actuació per compensació, i un termini de 8 anys per l'execució de les obres d'urbanització.

El 2001 la revisió del PGOU va mantenir les determinacions del Pla Parcial aprovat el 1997, mantenint el sistema d'actuació per compensació. Al incomplir-se els terminis d'execució previstos en el PP, l'any 2005 la Junta de Govern de l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes va acordar aprovar el canvi de modalitat de compensació a cooperació.

Amb el canvi de la modalitat i d'acord amb el Fons de regularització i millora d'urbanitzacions l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes va redactar i aprovar inicialment a l'any 2010 el Projecte d'urbanització i reparcel·lació del sector.

Ajuntament Sant Pere de Ribes

Plaça de la Vila, 1 - 08810 – Ribes / Plaça de la Vinya d'en Petaca, 1 – 08812 Les Roquetes
Tel. 93 896 73 00 (ext. 1) - Fax 93 896 73 01 - A/e: ajuntament@santperederibes.cat
www.santperederibes.cat

No obstant, els elevats costos d'urbanització del Sector van comportar que es formulessin un nombre molt important d'al·legacions on, bàsicament, es posava en dubte el preceptiu equilibri de beneficis i càrregues que ha de regir en tota la gestió urbanística i que van provocar que no s'aprovesin definitivament els instruments de gestió i execució esmentats.

Segon.- Necessitat i oportunitat de la redacció i aprovació de la modificació del planejament del Sector de Can Lloses-Can Marcer

Al llarg d'aquests anys, l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes ha realitzat importants esforços amb l'objectiu de regularitzar i desenvolupar el sector de sòl urbanitzable amb l'objecte de dotar a la urbanització dels preceptius serveis urbanístics bàsics.

Tot i això, a dia d'avui la urbanització presenta importants dèficits doncs l'execució de les obres d'urbanització continuen pendents, degut, principalment, als següents motius:

- Elevats costos d'urbanització: El cost total de les obres del projecte d'urbanització era de 32.472.659,4 €, que suposava una repercussió de 79,45 €/m² sòl edificable. Una xifra equivalent o superior als preus de venda de sòl residencial a la urbanització i urbanitzacions properes, i un cost de repercussió per parcel·la entre 50.000–80.000 €.
- Dificultat de gestió: L'actual sector està format per 648 propietaris diferents, fet que complica les possibilitats d'acord, tal com es va posar de manifest en el procés de redacció del Projecte de compensació al 2002, on es van detectar irregularitats en la direcció de la junta de compensació, dimissions de càrrecs de la junta, compra de parcel·les per empreses vinculades a la direcció de la junta, procés que va acabar amb el canvi de sistema a cooperació.
- Estat de consolidació de la urbanització: Tot i tractar-se de sòl urbanitzable, actualment hi ha 263 parcel·les edificades (40% consolidació) la qual cosa implica una complicació per a posar d'acord propietaris amb situacions molt diferents com són aquells que gaudeixen d'una parcel·la ja edificada i aquells que només tenen una parcel·la sense ni tan sols accés a vial. Aquest fet va complicar el projecte de reparcel·lació, al qual les parcel·les edificades no participaven en la reparcel·lació.
- Cessions excessives previstes al Pla Parcial: Especialment de zona verda, superant el 40% de l'àmbit.

Sens perjudici dels motius anunciats, també resulta evident que el planificador, en ple segle XXI, no pot obviar la progressiva incorporació al nostre ordenament jurídic de criteris mediambientals que busquen una millora continuada de l'habitat urbà, el medi, la cohesió territorial i la sostenibilitat. En aquest sentit, l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes pretén ser coherent amb el mandat del legislador i es fixa com a objectiu optar per un desenvolupament urbanístic del Sector que sigui sostenible, tal com ve consagrat a l'article 3 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, en endavant TRLU.

Efectivament, donat que el sòl és un recurs limitat, és precís apostar per models d'ocupació de sòl que evitin la dispersió del territori, i és per això que la modificació a tramitar pretén buscar



una utilització més racional d'aquest, buscant, en la mesura del possible, la preservació dels recursos naturals i paisatgístics del sector Can Lloses- Can Marcer.

En definitiva, la Modificació del planejament general del sector Can Lloses- Can Marcer vol seguir el camí endegat per altres documents urbanístics com són el *Pla territorial parcial del Penedès* o el *Pla director urbanístic de revisió de sòls no sostenibles del litoral de Malgrat de Mar a Alcanar* per de fer realitat el canvi de paradigma cap a models d'ocupació de sòl més sostenibles i, alhora, poder dotar la urbanització dels necessaris serveis urbanístics bàsics.

Tercer.- Objectius de la Modificació del planejament del Sector de Can Lloses-Can Marcer

Així doncs, de conformitat amb el que s'ha exposat, l'objecte de la modificació del POUM a tramitar és el plantejament d'una alternativa viable que permeti desencallar el procés de regularització de la urbanització i, al mateix temps, protegir l'entorn natural i la connectivitat ecològica.

La modificació, en qüestió, proposarà, seguint l'estratègia d'actuació exposada anteriorment, redefinir el límits del sector vigent, desclassificant els sòls no consolidats que s'han d'incorporar al sòl no urbanitzable i densificar les àrees més planeres i consolidades, facilitant-ne així la gestió i millorant la qualitat de vida dels seus habitants.

D'aquesta manera, s'assignarà als sòls desclassificats un nivell de protecció que millorarà la connectivitat biològica entre el Parc Natural del Garraf i Parc d'Olèrdola.

Quart.- Les possibles solucions

Un cop anunciada breument la problemàtica i les seves causes es considera que una modificació puntual de l'actual Pla General d'Ordenació Urbana del municipi és l'eina per desencallar la situació urbanística en que es troba la urbanització.

Efectivament, la única opció per tal de portar a terme aquests objectius és mitjançant la redacció i tramitació d'una modificació del Pla general d'ordenació vigent al municipi, per l'àmbit concret del Sector de Can Lloses -Can Marcer.

El règim legal aplicable a la proposta de Modificació puntual que es redactarà *a posteriori* vindrà determina per les següents normes:

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, en endavant, TRLU.

Ajuntament Sant Pere de Ribes

Plaça de la Vila, 1 - 08810 – Ribes / Plaça de la Vinya d'en Petaca, 1 – 08812 Les Roquetes
Tel. 93 896 73 00 (ext. 1) - Fax 93 896 73 01 - A/e: ajuntament@santperederibes.cat
www.santperederibes.cat

- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, en endavant RLU.
- Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.
- Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.
- Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica.
- Decret 344/2006, de 19 de setembre de Regulació dels Estudis d'Avaluació de la Mobilitat Generada.
- Llei 3/2009, del 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics.
- Pla Territorial Metropolità de Barcelona, aprovat definitivament en data 20 d'abril de 2010 i publicat a efectes d'executivitat en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm. 5627, de data 12 de maig de 2010.
- Avanç Pla Territorial Parcial del Penedès, actualment en tràmit, redactat per la Secretaria d'Hàbitat Urbà del Departament de Territori i Sostenibilitat, instrument de planejament que abasta l'àmbit de la vegueria del Penedès (Anoia, Alt i Baix Penedès i Garraf) i que fixa les estratègies territorials pel desenvolupament futur de la zona fins al 2038. Tot i que a dia d'avui tan sols s'ha produït el procés de participació és important destacar que es planteja com un dels primers d'una nova generació de Plans que prioritza la regeneració urbana, proposa estratègies de adaptació i mitigació al canvi climàtic, incorpora la gestió del paisatge en totes les estratègies i amplia la protecció dels sòls agrícoles.

Dit això, és evident que la futura Modificació puntual del planejament general vigent no comportarà l'adopció de nous criteris respecte de l'estructura general i orgànica del model d'ordenació o de la classificació del sol preestablerts al Pla general d'ordenació municipal de Sant Pere de Ribes, atesa la mínima incidència de les modificacions proposades respecte del conjunt del Pla general del municipi, per la qual cosa en el present supòsit no concorren les circumstàncies que de conformitat amb l'article 95 del TRLU i 116 del RLU farien necessària una revisió del PGO.

A partir d'aquí, l'apartat 1 de l'article 96 del TRLUC preveu que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic se subjecte a les mateixes disposicions que en regeixen la seva formació amb les especificitats que corresponguin.

Al següent apartat s'indica de manera sintètica el procediment a seguir.

Cinquè.- Tramitació



L'equip redactor de la Modificació del PGO del Sector Can Lloses-Can Marcel formularà un Avanç del pla als efectes de contextualitzar els motius ambientals, econòmics, socials i urbanístics que la fonamentaran, i també per identificar els elements clau per la definició del model i proposta d'ordenació sota el principi -insistim- d'un desenvolupament urbanístic sostenible. Juntament amb el document inicial estratègic s'efectuarà el tràmit ambiental previ i es prosseguirà amb la resta de tràmits segons es desprèn de l'esquema següent:



Per propiciar la participació dels veïns i les veïnes del municipi en el procediment d'elaboració de les normes, recavar la vostra opinió sobre l'oportunitat i conveniència de la iniciativa descrita en aquest document, i rebre els vostres suggeriments de manera prèvia a la redacció i tramitació de la Modificació del Pla general d'ordenació urbana del Sant Pere de Ribes al Sector Can Lloses-Can Marcer, es realitza la present consulta prèvia regulada a l'article 133 de la LPACAP mitjançant la publicació de l'anunci al tauler municipal electrònic, dins de la Seu Electrònica www.santperederibes.cat/ajuntament/anuncisiedictes i, a la pàgina web municipal apartat: <https://www.santperederibes.cat/ajuntament/informaciourbanistica/planejament/modificacions-puntuals-del-pgou-en-tramit>

Els ciutadans, les ciutadanes, les organitzacions i les associacions que així ho considereu, podeu fer arribar les vostres opinions, els vostres suggeriments i/o les vostres aportacions, sobre els aspectes plantejats en aquest anunci durant el termini de 30 dies a comptar des de l'endemà de la publicació del present anunci a la web municipal i al e-tauler.

L'aportació, opinió i/o suggeriments haurà de fer-se arribar mitjançant instància genèrica dins la Seu electrònica, a través d'aquest enllaç:

<https://seuelectronica.santperederibes.cat/seuelectronica/tramits/tramits-online>

Ajuntament Sant Pere de Ribes

Plaça de la Vila, 1 - 08810 – Ribes / Plaça de la Vinya d'en Petaca, 1 – 08812 Les Roquetes
Tel. 93 896 73 00 (ext. 1) - Fax 93 896 73 01 - A/e: ajuntament@santperederibes.cat
www.santperederibes.cat