

ALEGACIONES

Urbanizaciones y asentamientos en suelo no urbanizable

Las citas de los documentos del POUM, redactados en catalán, se reproducen traducidas al castellano.

PRIMERA.- El plan desestima la regularización de Tres Camins, Can Serrallach, Mas Jornet, Castellbisbal (Can Balasch) y Can Carreres por un motivo que la ley no prevé.

a) La desestimación. La Memoria de la ordenación (página 159) explica que el POUM ha recogido «el reconocimiento de algunas extensiones del perímetro del suelo urbano de las urbanizaciones de Rubí» mediante los PMU-20, PMU-21 y PMU-22, y añade:

«Otros reconocimientos de asentamientos en suelo no urbanizable, como es el caso de Tres Camins, Can Serrallach, Mas Jornet y Castellbisbal, entre otros, han sido desestimados, ya que están alejados del suelo urbano. El POUM propone mantenerlos en suelo no urbanizable. Hay que tener presente que la Disposición adicional vigesimoquinta. Urbanizaciones con déficits urbanísticos del TRLU puede dar una salida al reconocimiento de la situación actual de estos asentamientos.»

El asentamiento que la Memoria denomina «Castellbisbal» es el que popularmente se conoce como Can Balasch. La urbanización de Can Carreres se encuentra en la misma situación, y el expediente no menciona su valoración.

b) La demanda vecinal. La Memoria de la Participación del POUM recoge 51 instancias idénticas que piden que Can Serrallach pase a suelo urbano y que se urbanicen sus calles; propuestas para incorporar al suelo urbano parcelas del pasaje Mas Jornet «por estar al lado de la urbanización» de Can Serrafossà; la demanda de las personas que viven en Tres Camins de disponer de «servicios a la ciudadanía»; y el arreglo del camino de Can Carreres, «ya que pasan muchas ambulancias».

c) Lo que dice la ley. La disposición adicional vigesimoquinta del Texto refundido de la Ley de urbanismo de Cataluña, aprobado por el Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto (en adelante, DA 25ª del TRLU), establece un régimen especial para las urbanizaciones residenciales con déficits urbanísticos implantadas entre la entrada en vigor de la Ley del suelo y ordenación urbana, de 12 de mayo de 1956, y la de la Ley 9/1981, de 18 de noviembre, de protección de la legalidad urbanística, que tengan obras de urbanización pendientes de recepción por el ayuntamiento (apartado 1):

- Estas urbanizaciones **solo pueden mantenerse en suelo no urbanizable en dos supuestos:** cuando se trata de una clasificación reglada o cuando los terrenos son inadecuados para el desarrollo urbano. Y, en este caso, deben ser objeto de una regulación mediante un plan especial urbanístico (apartado 2).
- Fuera de estos supuestos, **pueden clasificarse como suelo urbano no consolidado, con independencia de la clasificación vigente**, con un régimen adaptado a su situación: cesión del 5% del aprovechamiento, o ninguna cesión si el ámbito está consolidado por la edificación en un 50% o más; ninguna reserva de vivienda protegida; servicios básicos de bajo coste; y recepciones parciales de las obras (apartado 3).

d) Alegación. Se alega que **la distancia al suelo urbano, el único motivo que da la Memoria, no es ninguno de los dos supuestos** en los que la DA 25ª del TRLU permite mantener estas urbanizaciones en suelo no urbanizable.

Se alega, además, que **el plan ya aplica este régimen**, sin citarlo, a las urbanizaciones de los PMU-20, PMU-21, PMU-22 y PMU-23: el Informe de sostenibilidad económica y financiera les aplica una cesión del 5% del aprovechamiento, y la Memoria social las exime de la reserva de vivienda protegida. No existe ninguna razón legal para que no lo aplique también a las urbanizaciones que ha desestimado.

Se alega, finalmente, que **la propia Memoria reconoce que la DA 25ª del TRLU «puede dar una salida»** a estos asentamientos, pero el POUM no la concreta: no identifica las urbanizaciones, no establece su régimen ni programa su regularización. Remite a una solución eventual sin ninguna determinación, y las familias afectadas siguen sin respuesta.

Se solicita:

(a) Que el POUM identifique expresamente como urbanizaciones con déficits urbanísticos, a los efectos de la DA 25ª del TRLU, las de Tres Camins, Can Serrallach, Mas Jornet, Castellbisbal (Can Balasch) y Can Carreres, y cualquier otra que se encuentre en la misma situación, con la acreditación de los presupuestos de su apartado 1.

(b) Que las clasifique como suelo urbano no consolidado en los términos del apartado 3 de la DA 25ª del TRLU, con el mismo régimen que el plan aplica a los PMU-20 a PMU-23, y que delimite los ámbitos de regularización correspondientes.

(c) Que, solo si en algún caso concurre uno de los supuestos del apartado 2 —clasificación reglada o inadecuación de los terrenos—, el plan identifique el supuesto concreto e incorpore la regulación mediante plan especial urbanístico que exige dicho apartado, programada en la Agenda del POUM.

SEGUNDA.- Can Serrallach: a 102 metros del suelo urbano y junto al nuevo nodo de La Llana.

Can Serrallach ilustra con especial claridad que el motivo de la desestimación no se corresponde con la realidad.

a) La distancia real. Según la cartografía del Catastro, el suelo urbano del polígono industrial de La Llana, en la calle del Pont de Can Claverí, se encuentra a **101,9 metros en línea recta** de la urbanización. Entre ambas solo están la línea de Ferrocarrils de la Generalitat de Catalunya y la calle del Pont de Can Claverí.

b) El nodo de centralidad que proyecta el plan. El POUM refuerza la vinculación de este entorno con el núcleo urbano:

- El **PMU-03 La Llana** tiene como objetivo «garantizar las cesiones de suelo de espacios libres como puerta de acceso a la nueva estación y al núcleo urbano desde los valles de Sant Muç». El propio plan define esta zona como el acceso al núcleo urbano desde el valle donde se sitúa Can Serrallach.
- La Agenda y evaluación económica y financiera del POUM programa allí un **nuevo aparcamiento intermodal (V11)**, con la obtención del suelo en el primer sexenio (205.024 €) y las obras en el segundo (4.997.460 €).
- Programa un **nuevo paso bajo el ferrocarril en el mismo camino de Sant Muç (V09)**, que conecta la urbanización con La Llana y es una de las dos calles que los vecinos piden urbanizar, y

una nueva rotonda de conexión con la calle del Pont de Can Claverí (V07), en el primer sexenio. El plan elimina, por tanto, la barrera del ferrocarril.

- Programa también la ampliación del camino de la ermita de Sant Muç (V08), que, según el Estudio de evaluación de la movilidad generada, «reforzará la accesibilidad al ámbito de Sant Muç».

c) La consolidación. Tal como muestra la cartografía del Catastro, la urbanización está edificada en la mayor parte de sus parcelas, y la propia Memoria de la ordenación la reconoce como un asentamiento existente.

Se alega que **una urbanización consolidada, situada a poco más de cien metros del suelo urbano y junto al principal nodo de movilidad que proyecta el plan, no puede calificarse de «alejada»**. No se alega la simple colindancia con vías de comunicación, que el artículo 26.a del TRLU excluye como criterio, sino su integración efectiva en un entorno que el propio plan está urbanizando y conectando con el núcleo. Se pide que la Memoria verifique su grado de consolidación, que, si supera las dos terceras partes de la superficie edificable, haría cumplir a la urbanización incluso los requisitos generales del artículo 26.a del TRLU para ser suelo urbano.

d) Las expropiaciones del entorno. La Agenda y evaluación económica y financiera del POUM valora como suelo no urbanizable, a 8 €/m², las expropiaciones de las actuaciones V05 (9.284 m²), V08 (13.058 m²) y V11 (25.628 m²). La clasificación del suelo determina directamente el valor de cualquier expropiación.

Se solicita:

- (a) Que Can Serrallach se incluya en la regularización que pide la alegación PRIMERA, y que la Memoria valore expresamente su integración en el tejido urbano y su grado de consolidación, teniendo en cuenta las determinaciones que el propio POUM proyecta en su entorno.
- (b) Que se aclare si las actuaciones V05, V08 y V11 afectan a suelo de la urbanización y, en ese caso, con qué clasificación y qué valoración.

TERCERA.- Se apoya la regularización de la calle de la Solidaritat, Quatre Vents y Les Martines, pero el plan no explicita su fundamento legal, y eso la hace vulnerable.

Este escrito **apoya la regularización** de las urbanizaciones de la calle de la Solidaritat (PMU-20), Quatre Vents (PMU-21) y Les Martines (PMU-22), y pide su extensión a las que el plan ha desestimado (alegación PRIMERA). Precisamente por ello, se alega que el plan debe asegurar su solidez jurídica.

Las tres fichas normativas sitúan los ámbitos en suelo no urbanizable:

- **PMU-20:** «El ámbito comprende diversas edificaciones residenciales unifamiliares situadas en suelo no urbanizable, al oeste del término municipal.»
- **PMU-21:** «El ámbito comprende la urbanización con déficits urbanísticos Quatre Vents, situada al norte del término municipal en suelo no urbanizable.»
- **PMU-22:** «El ámbito comprende la urbanización con déficits urbanísticos Les Martines, situada al norte del término municipal en suelo no urbanizable.»

La Memoria de la ordenación (página 159), en cambio, los presenta como el «reconocimiento de algunas extensiones del perímetro del suelo urbano de las urbanizaciones de Rubí», y el artículo 121 de las Normas urbanísticas los incluye entre los planes de mejora urbana, que son instrumentos del suelo urbano. El régimen que el plan les aplica —cesión del 5% y exención de vivienda protegida— es el que el apartado 3 de la DA 25ª del TRLU prevé para las urbanizaciones con déficits que se clasifican como suelo urbano no consolidado.

Se alega que **ningún documento del plan cita la DA 25ª del TRLU ni acredita sus presupuestos**, y que las fichas describen los ámbitos como suelo no urbanizable. Una regularización sin fundamento legal explícito es vulnerable en la aprobación definitiva y ante cualquier impugnación, y son los vecinos quienes sufrirían sus consecuencias.

Se solicita, para garantizar la seguridad jurídica de la regularización, que las fichas expliciten que el POUM clasifica los tres ámbitos como suelo urbano no consolidado al amparo del apartado 3 de la DA 25ª del TRLU, y que la Memoria acredite sus presupuestos.

CUARTA.- La regularización de estas urbanizaciones requiere la reserva mínima de dotaciones que exige la ley.

Las fichas del PMU-20, del PMU-21 y del PMU-22 comparten el objetivo b): «Hacer efectivas las cesiones de suelo de sistemas que se determinan y que completan las dotaciones del barrio.»

Ninguno de los tres ámbitos reserva suelo para equipamientos comunitarios, y el PMU-20 tampoco lo reserva para espacios libres: sus sistemas públicos se limitan a un 8,00% de viario, y el 92,00% restante es suelo de aprovechamiento privado.

Se alega que el apartado 3.b de la DA 25ª del TRLU, que es el régimen que corresponde a estos ámbitos (alegación TERCERA), exige reservas de suelo para espacios libres y para equipamientos comunitarios de proximidad que, en conjunto, tengan una superficie equivalente a entre 5 y 10 m² por vivienda, y que **la falta de estas reservas podría comprometer la regularización** en la aprobación definitiva.

Se solicita, para garantizar la regularización, que las fichas del PMU-20, del PMU-21 y del PMU-22 incorporen la reserva de espacios libres y de equipamientos comunitarios de proximidad que exige el apartado 3.b de la DA 25ª del TRLU, en la cuantía mínima que este permite, o que precisen qué dotaciones del barrio completan las cesiones que ya prevén.