

AL·LEGACIONS

Urbanitzacions i assentaments en sòl no urbanitzable

PRIMERA.- El pla desestima la regularització de Tres Camins, Can Serrallach, Mas Jornet, Castellbisbal (Can Balasch) i Can Carreres per un motiu que la llei no preveu.

a) La desestimació. La Memòria de l'ordenació (pàgina 159) explica que el POUM ha recollit «el reconeixement d'algunes extensions del perímetre del sòl urbà de les urbanitzacions de Rubí» mitjançant els PMU-20, PMU-21 i PMU-22, i afegeix:

«Altres reconeixements d'assentaments en sòl no urbanitzable, com és el cas de Tres Camins, Can Serrallach, Mas Jornet, i Castellbisbal, entre altres, han estat desestimats, ja que estan allunyats del sòl urbà. El POUM proposa mantenir-los en sòl no urbanitzable. Cal tenir present que la Disposició addicional vint-i-cinquena. Urbanitzacions amb dèficits urbanístics del TRLU pot donar una sortida al reconeixement de la situació actual d'aquests assentaments.»

L'assentament que la Memòria anomena «Castellbisbal» és el que popularment es coneix com a Can Balasch. La urbanització de Can Carreres es troba en la mateixa situació, i l'expedient no n'esmenta la valoració.

b) La demanda veïnal. La Memòria de la Participació del POUM recull 51 instàncies idèntiques que demanen que Can Serrallach passi a sòl urbà i que se n'urbanitzin els carrers; propostes per incorporar al sòl urbà parcel·les del passatge Mas Jornet «per estar al costat de la urbanització» de Can Serrafossà; la demanda de les persones que viuen a Tres Camins de disposar de «serveis a la ciutadania»; i l'arranjament del camí de Can Carreres, «ja que passen moltes ambulàncies».

c) El que diu la llei. La disposició addicional vint-i-cinquena del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (d'ara endavant, DA 25a del TRLU), estableix un règim especial per a les urbanitzacions residencials amb dèficits urbanístics implantades entre l'entrada en vigor de la Llei del sòl i ordenació urbana, de 12 de maig de 1956, i la de la Llei 9/1981, de 18 de novembre, de protecció de la legalitat urbanística, que tinguin obres d'urbanització pendents de recepció per l'ajuntament (apartat 1):

- Aquestes urbanitzacions **només poden mantenir-se en sòl no urbanitzable en dos supòsits**: quan es tracta d'una classificació reglada o quan els terrenys són inadequats per al desenvolupament urbà. I, en aquest cas, han de ser objecte d'una regulació mitjançant un pla especial urbanístic (apartat 2).
- Fora d'aquests supòsits, **poden classificar-se com a sòl urbà no consolidat, amb independència de la classificació vigent**, amb un règim adaptat a la seva situació: cessió del 5% de l'aprofitament, o cap cessió si l'àmbit està consolidat per l'edificació en un 50% o més; cap reserva d'habitatge protegit; serveis bàsics de baix cost; i recepcions parcials de les obres (apartat 3).

d) Al·legació. S'al·lega que **la distància al sòl urbà, l'únic motiu que dona la Memòria, no és cap dels dos supòsits** en què la DA 25a del TRLU permet mantenir aquestes urbanitzacions en sòl no urbanitzable.

S'allega, a més, que **el pla ja aplica aquest règim**, sense citar-lo, a les urbanitzacions dels PMU-20, PMU-21, PMU-22 i PMU-23: l'Informe de sostenibilitat econòmica i financera hi aplica una cessió del 5% de l'aprofitament, i la Memòria social les eximeix de la reserva d'habitatge protegit. No hi ha cap raó legal perquè no l'apliqui també a les urbanitzacions que ha desestimat.

S'allega, finalment, que **la mateixa Memòria reconeix que la DA 25a del TRLU «pot donar una sortida»** a aquests assentaments, però el POUM no la concreta: no identifica les urbanitzacions, no n'estableix el règim ni en programa la regularització. Remet a una solució eventual sense cap determinació, i les famílies afectades continuen sense resposta.

Es sol·licita:

(a) Que el POUM identifiqui expressament com a urbanitzacions amb dèficits urbanístics, als efectes de la DA 25a del TRLU, les de Tres Camins, Can Serrallach, Mas Jornet, Castellbisbal (Can Balasch) i Can Carreres, i qualsevol altra que es trobi en la mateixa situació, amb l'acreditació dels pressupòsits del seu apartat 1.

(b) Que les classifiqui com a sòl urbà no consolidat en els termes de l'apartat 3 de la DA 25a del TRLU, amb el mateix règim que el pla aplica als PMU-20 a PMU-23, i que en delimiti els àmbits de regularització corresponents.

(c) Que, només si en algun cas concorre un dels supòsits de l'apartat 2 —classificació reglada o inadequació dels terrenys—, el pla n'identifiqui el supòsit concret i incorpori la regulació mitjançant pla especial urbanístic que exigeix aquell apartat, programada a l'Agenda del POUM.

SEGONA.- Can Serrallach: a 102 metres del sòl urbà i al costat del nou node de La Llana.

Can Serrallach il·lustra amb especial claredat que el motiu de la desestimació no es correspon amb la realitat.

a) La distància real. Segons la cartografia del Cadastre, el sòl urbà del polígon industrial de La Llana, al carrer del Pont de Can Claverí, es troba a **101,9 metres en línia recta** de la urbanització. Entre totes dues només hi ha la línia de Ferrocarrils de la Generalitat de Catalunya i el carrer del Pont de Can Claverí.

b) El node de centralitat que projecta el pla. El POUM reforça la vinculació d'aquest entorn amb el nucli urbà:

- El **PMU-03 La Llana** té com a objectiu «garantir les cessions de sòl d'espais lliures com a porta d'accés a la nova estació i al nucli urbà des de les valls de Sant Muç». El mateix pla defineix aquesta zona com l'accés al nucli urbà des de la vall on se situa Can Serrallach.
- L'Agenda i avaluació econòmica i financera del POUM hi programa un **nou aparcament intermodal (V11)**, amb l'obtenció del sòl al primer sexenni (205.024 €) i les obres al segon (4.997.460 €).
- Hi programa un **nou pas sota el ferrocarril al mateix camí de Sant Muç (V09)**, que connecta la urbanització amb La Llana i és un dels dos carrers que els veïns demanen urbanitzar, i una nova rotonda de connexió amb el carrer del Pont de Can Claverí (V07), al primer sexenni. El pla elimina, doncs, la barrera del ferrocarril.

- Hi programa també l'ampliació del camí de l'ermita de Sant Muç (V08), que, segons l'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada, «reforçarà l'accessibilitat a l'àmbit de Sant Muç».

c) La consolidació. Tal com mostra la cartografia del Cadastre, la urbanització està edificada en la major part de les seves parcel·les, i la mateixa Memòria de l'ordenació la reconeix com un assentament existent.

S'allega que **una urbanització consolidada, situada a poc més de cent metres del sòl urbà i al costat del principal node de mobilitat que projecta el pla, no pot qualificar-se d'«allunyada»**. No s'allega la simple confrontació amb vies de comunicació, que l'article 26.a del TRLU exclou com a criteri, sinó la seva integració efectiva en un entorn que el mateix pla està urbanitzant i connectant amb el nucli. Es demana que la Memòria en verifiqui el grau de consolidació, que, si supera les dues terceres parts de la superfície edificable, faria complir a la urbanització fins i tot els requisits generals de l'article 26.a del TRLU per ser sòl urbà.

d) Les expropiacions de l'entorn. L'Agenda i avaluació econòmica i financera del POUM valora com a sòl no urbanitzable, a 8 €/m², les expropiacions de les actuacions V05 (9.284 m²), V08 (13.058 m²) i V11 (25.628 m²). La classificació del sòl determina directament el valor de qualsevol expropiació.

Es sol·licita:

- (a) Que Can Serrallach s'inclogui en la regularització que demana l'allegació PRIMERA, i que la Memòria en valori expressament la integració en el teixit urbà i el grau de consolidació, tenint en compte les determinacions que el mateix POUM projecta al seu entorn.
- (b) Que s'aclareixi si les actuacions V05, V08 i V11 afecten sòl de la urbanització i, en aquest cas, amb quina classificació i quina valoració.

TERCERA.- Es dona suport a la regularització del Carrer de la Solidaritat, Quatre Vents i Les Martines, però el pla no n'explicita el fonament legal, i això la fa vulnerable.

Aquest escrit **dona suport a la regularització** de les urbanitzacions del Carrer de la Solidaritat (PMU-20), Quatre Vents (PMU-21) i Les Martines (PMU-22), i en demana l'extensió a les que el pla ha desestimat (allegació PRIMERA). Precisament per això, s'allega que el pla n'ha d'assegurar la solidesa jurídica.

Les tres fitxes normatives situen els àmbits en sòl no urbanitzable:

- **PMU-20:** «L'àmbit comprèn diverses edificacions residencials unifamiliars situades en sòl no urbanitzable, a l'oest del terme municipal.»
- **PMU-21:** «L'àmbit comprèn la urbanització amb dèficits urbanístics Quatre Vents, situada al nord del terme municipal en sòl no urbanitzable.»
- **PMU-22:** «L'àmbit comprèn la urbanització amb dèficits urbanístics Les Martines, situada al nord del terme municipal en sòl no urbanitzable.»

La Memòria de l'ordenació (pàgina 159), en canvi, els presenta com el «reconeixement d'algunes extensions del perímetre del sòl urbà de les urbanitzacions de Rubí», i l'article 121 de les Normes urbanístiques els inclou entre els plans de millora urbana, que són instruments del sòl urbà. El règim que el pla els aplica —cessió del 5% i exempció d'habitatge protegit— és el que l'apartat 3 de la DA

25a del TRLU preveu per a les urbanitzacions amb dèficits que es classifiquen com a sòl urbà no consolidat.

S'allega que **cap document del pla no cita la DA 25a del TRLU ni n'acredita els pressupòsits**, i que les fitxes descriuen els àmbits com a sòl no urbanitzable. Una regularització sense fonament legal explícit és vulnerable en l'aprovació definitiva i davant de qualsevol impugnació, i són els veïns qui en patirien les conseqüències.

Es sol·licita, per garantir la seguretat jurídica de la regularització, que les fitxes explicitin que el POUM classifica els tres àmbits com a sòl urbà no consolidat a l'empara de l'apartat 3 de la DA 25a del TRLU, i que la Memòria n'acrediti els pressupòsits.

QUARTA.- La regularització d'aquestes urbanitzacions requereix la reserva mínima de dotacions que exigeix la llei.

Les fitxes del PMU-20, del PMU-21 i del PMU-22 comparteixen l'objectiu b): «Fer efectives les cessions de sòl de sistemes que es determinen i que completen les dotacions del barri.»

Cap dels tres àmbits no reserva sòl per a equipaments comunitaris, i el PMU-20 tampoc no en reserva per a espais lliures: els seus sistemes públics es limiten a un 8,00% de viari, i el 92,00% restant és sòl d'aprofitament privat.

S'allega que l'apartat 3.b de la DA 25a del TRLU, que és el règim que correspon a aquests àmbits (al·legació TERCERA), exigeix reserves de sòl per a espais lliures i per a equipaments comunitaris de proximitat que, en conjunt, tinguin una superfície equivalent a entre 5 i 10 m² per habitatge, i que **la manca d'aquestes reserves podria comprometre la regularització** en l'aprovació definitiva.

Es sol·licita, per garantir la regularització, que les fitxes del PMU-20, del PMU-21 i del PMU-22 incorporin la reserva d'espais lliures i d'equipaments comunitaris de proximitat que exigeix l'apartat 3.b de la DA 25a del TRLU, en la quantia mínima que aquest permet, o que precisin quines dotacions del barri completen les cessions que ja preveuen.