

AJUNTAMENT CALDES D'ESTRAC **GM GENT D'ESTRAC**

En relació la documentació facilitada relativa a l'AVANÇ del nou POUM, des del GM GdE, es formulen unes primeres aportacions que en els propers dies seran ampliades amb d'altres, per tal que siguin tingudes en compte per l'equip redactor i pel Govern Municipal.

APORTACIONS (1a.PART)

1.- Propostes d'Ordenació – Sistemes d'Espais Lliures

- Dins d'aquest apartat (pg.128, següents i concordants) fem aquestes aportacions:

Parc Muntanyà

Al text de l'AVANÇ, a més d'algunes consideracions genèriques però encertades que es fan a les seves primeres pàgines de declaració d'intencions i objectius, en aquest capítol s'escriuen una sèrie de plantejaments, també genèrics, que fan referència a la necessitat de protecció de l'espai del PARC i l'opció d'una actuació supramunicipal amb el sector de la Torre dels Encantats d'Arenys de Mar, i poca cosa més (pg.128).

Naturalment GdE està d'acord amb incorporar a l'àmbit del Parc (de titularitat municipal des de 1984) la pèrgola i l'accés des de la Riera (municipal des de 1990) i també amb l'opció de donar sortida per la part superior a l'antic vial públic que enllaçava la Riera amb Sant Pere Abanto i el Els Encantats. Trobem a faltar però, entre els objectius a consolidar, referència als que es contenen al PLA DIRECTOR del Parc de Can Muntanyà, redactat per Carme Buxalleu i aprovat pel PLE de l'Ajuntament del 28 de gener de 2019 que, si més no a nivell de plantejaments generals, considerem caldria incorporar a l'AVANÇ del POUM.

Sistema general de Parc i Jardins

Molt d'acord amb les afirmacions que apareixen en aquest capítol de l'AVANÇ, com per exemple la que diu: *“es planteja una estratègia que preservi les masses de les pinedes que té el turó de Caldes, per tal de mantenir la imatge actual i compensar l'excés d'edificacions que van squitxant els diferents pendents existents”* i especialment la que afirma: *“Junt a la previsió del PPU les Escoles que disposa una franja verda sota la casa Ugalde a la banda nord del sector, s'estima necessari reordenar les unitats d'actuació no edificades, de forma que seguint el mateix criteri queda salvaguardada la cota superior de determinats espais i conformar franges verdes que passen a constituir-se com a nous espais públics, interrelacionats, tot i que de forma dèbil, amb uns eixos de caràcter més cívic. D'aquesta manera es llegiria en el turó de Caldes una seqüència que començaria a can Solé de Baix, connectaria amb la zona verda de les Escoles, una nova reserva sobre la torre d'en Busquets i d'aquí fins el Parc de les Ginestes i la zona verda de la Fornaca, que a pesar de trobar-se rere el dipòsit d'aigua està correctament urbanitzada. Es proposa requalificar la peça d'equipaments a espai lliure per assolir una major dimensió de tot l'àmbit i reconvertir la zona verda situada a sud com equipament públic, amb una destinació que podria ser esportiva o sòcio-sanitària”, deixant però en suspens, pendent d'una millor explicació, aquesta proposta final de requalificació dels equipaments”* (pg.129).

El mar i el passeig marítim

Clarament trobem a faltar una major concreció per part de l'AVANÇ que, el qualifica com un dels valors del municipi. Conscients de la interrelació d'aquest espai amb planejaments superiors (Pla Territorial Metropolità i Pla Director del Sistema Costaner, per exemple) que poden condicionar les possibles previsions municipals al respecte, som de l'opinió que l'AVANÇ hauria d'entrar a definir amb mes detall la configuració física de l'espai, els seus usos, i l'existència i/o previsió d'accessos i equipaments genèrics i o especialitzats, que anirien, per posar exemples, des dels destinats a usos esportius (voleí, futbol-platja, etc), socials (serveis, equips lleure, casetes) fins els destinats a preservar la integritat dels usuaris de la zona (vigilància, llocs socors). Aquestes i altres més, són algunes de les propostes - presents i futures-, que es contenen al "**Projecte per a la millora integral de les platges de Caldes d'Estrac**" redactat per la consultora DPT.21 per encàrrec de la Diputació de Barcelona que el dia 22 d'abril de 2014, es va presentar públicament dins els Tallers de Participació Ciutadana de l'AVANÇ, sota el títol "Què fem al Front Marítim".

Entrant una mica més en el detall del que s'ha exposat a l'apartat anterior, GdE considera que l'AVANÇ hauria de definir la configuració que es pretén per l'espai costaner, que al nostre parer hauria d'incloure **la restitució dels antics espigons** de protecció que evitin l'erosió de la sorra per l'efecte de contenció de les aportacions naturals que des de fa anys efectua el Port d'Arenys de Mar. Uns espigons que, a diferència dels anteriors, els imaginem accessible i urbanitzats com espais de lliure accés com d'ús social. En aquest sentit, i malgrat ser un document incomplet que necessita ser revisat des del punt de vista mediambiental i de preservació de l'entorn marí en general, pensem que es podrien tenir en compte algunes de les propostes coincidents amb els objectis citats que es contenen al "**Estudios de dinámica litoral, defensa y propuestas de mejora en las playas con problemas erosivos, considerando los efectos del cambio climático, Estrategia de actuación en el Maresme**", donat a conèixer pels Ministeris de Medi Ambient i de Foment i la Generalitat de Catalunya, en seu del Consell Comarcal del Maresme amb presència de les alcaldies del Maresme el 27 de febrer de 2015.

2.- Àmbits pendents de desenvolupament

- Dins d'aquest apartat (pg.135, següents i concordants) fem aquestes aportacions

Can Comas

El text (pg.135) de l'AVANÇ repassa la seva situació urbanística i legal, després de la MPPGOU de 28 de juliol de 2011 i la sentència 117/2014 relacionada també amb l'àmbit de Can Vidal, i proposa reservar aquest sector com a zona forestal, si bé adverteix que precisament per raó de les disposicions legals citades, ja s'han avançat determinades cessions per completar vialitat -diu- i generar una petita zona d'equipaments, que d'alguna manera caldrà compensar. No fa menció del vial de connexió entre la Riera i l'inici del carrer Lluís Companys que s'havia projectat per descongestionar de trànsit una part del casc antic (carrer Mercè, carrer Major) i per millorar la urbanització i accessibilitat de l'entorn de l'antic escorxador, transformat en magatzem municipal i espai d'equipaments públics (hotel entitats, arxiu documental, etc). **GdE considera encertada la pretensió d'eliminar l'edificabilitat al sector**, però alhora, també advoca pel **manteniment del traçat del vial** que hi havia de figurar, especialment si l'ordenació de la mobilitat interna del municipi preveu - com pensem és adequat- la part nord de la Riera de Caldes com a principal via d'accés i sortida del municipi des de la C-32. Potser el manteniment del vial també podria justificar deixar-hi una escassa edificabilitat just -i només- al seu voral, la justa, per a compensar les cessions efectuades abans citades.

3.- Àmbits d'intervenció

- Dins d'aquest apartat (pg.137, següents i concordants) fem aquestes aportacions

Esplanada Can Muntanyà UA.2

El PGOU de 1984, va preveure aquest sector, avui encara per desenvolupar. Són 9.571 m2, dels quals un 38% (2.785 m2) han estat cedits a l'Ajuntament per a ús públic (zona esportiva), un 8% (744 m2) són per aparcament en subsol i el 54% restant (5.226 m2) són de propietat privada amb opcions d'edificació (6.000 m2 sostre i 52 habitatges -12 ja existents-). Compta amb un PERI aprovat al 1989 i una Modificació posterior d'aquest PERI aprovada al 2014. L'any 2011, la propietat (principalment la Fundació Muntanyà), va presentar Projecte d'Urbanització que la JGL de l'Ajuntament va denegar, declarant també nuls els acords presos en reunió de la Junta de Compensació sense presència municipal, actuacions aquestes que són el nucli central del litigi contenciós-administratiu que la F.Muntanyà manté encara amb l'Ajuntament.

En conjunt, com diu el text de l'AVANÇ (pg.137), el planejament vigent conforma un front amb edificació d'alçada notable (PB+4), una planta semisoterrània per ubicar-hi un aparcament de 150 places amb possibilitat d'una planta comercial, opcions aquestes que el mateix AVANÇ considera inviables per problemes d'inundabilitat (pg.40).

GdE vol apuntar varies consideracions que possiblement es podrien resoldre amb l'elaboració d'un PMU (Pla Millora Urbana) que el mateix AVANÇ recomana. Al nostre entendre, **la primera prioritat és la de poder construir l'aparcament soterrat que Caldes necessita** i per això **és molt important aprofitar la petició que ja s'ha formulat a l'ACA per soterrar i canalitzar la Riera, per tal que la problemàtica es tingui present i s'actui en conseqüència**. Ho diu l'AVANÇ (pg.40) i **GdE** ho subscriu: *"... la situació actual provoca afeccions importants aigües avall que requeriran mesures correctores que el POUM hauria de concretar, com, per exemple, la canalització de la riera sota el carrer, la laminació de la riera en capçalera, o altres alternatives, aigües amunt .."*

La segona, **reduir l'edificabilitat i reubicar la que ja existeix i no sigui possible eliminar**, en la línia que es cita l'AVANÇ com alternativa 1 (pg.138). **En cap cas és una bona solució l'actual d'un bloc d'habitatges frontal, amb desmunts excepcionals per ubicar-lo**. La figura del PMU potser podria resoldre aquest problema, juntament amb els de cessions i connectivitat vial entre carrers i àmbits adjacents (Remei, Església, Major, Riera), si bé entenem s'haurà d'estar atent a com acaben els litigis en curs. No estaria de més, **estudiar amb detall i potser incorporar al POUM algunes de les propostes que s'inclouen en el treball "Estudis tècnics complementaris a l'Avanç del POUM de Caldes d'Estrac"** redactat per l'arquitecte Sílvia Compta a l'octubre de 2019.

Can Solé de Baix

De la redacció que l'AVANÇ dedica a aquest àmbit (pg.140-142) i a la seva situació actual, se'n desprèn **motiu de preocupació** perquè parla de "disfuncions" i de "confusió de l'actual POUM" en relació la zonificació atribuïda, les edificabilitats executades recentment (2018-2019) i les cessions (en bona part, pendents). Tant és així que arriba a la conclusió que *"..és parer del redactor la necessària revisió i verificació de la materialització del sostre admès en el moment de fixar els aprofitaments en la redacció del POUM en fase d'aprovació inicial.."* (pg.141). I no només això, sinó que denuncia una *"manca de concreció de volumetria -de les edificacions ja fetes- més enllà del que s'expressa en els dibuixos del Pla Especial, però que s'han vist repercutits en una generosa urbanització de l'entorn.."* (pg.142).

Només en base aquestes observacions, **GdE demana que a la propera reunió de treball del POUM, per part dels STM i l'equip redactor, s'aportin totes les dades necessàries per avaluar bé la situació actual** en relació aquestes qüestions, per poder així **fixar els criteris del POUM** que s'apunten al text de l'AVANÇ citat.

Pel que fa la proposta (alternativa.1, pg.143-144 i pg.156) que proposa l'AVANÇ de **supressió directe i completa de la construcció d'un hotel** per raó del seu excessiu impacte (PB+5), dubtes sobre la seva viabilitat d'explotació i accessibilitat complicada, **GdE no la descarta**, però tampoc descartaria una proposta d'hotel de menys impacte, amb reducció d'alçades i volumetria que seguís els mateixos criteris de protecció del paisatge que cal suposar el POUM imposarà a tots els àmbits adjacents i de cota similar o superior del turó de Caldes. Som de l'opinió que potenciar l'activitat turística del municipi amb criteris de sostenibilitat no s'hauria de descartar i deixar-la com a possible, en funció de les expectatives futures de viabilitat que es poden presentar.

En relació la **Zona Verda cedida** que resta pendent d'urbanitzar per a fer-la accessible, **GdE es suma a les recomanacions que al respecte és citen a l'AVANÇ** quan es refereix al sistema general de parcs i jardins (pg.129) i de la conveniència de **mantenir una franja verda que predomini en l'entorn del Turó de Caldes**, enllaçant aquesta de Can Solé, amb les previstes als àmbits de les Escoles, Can Busquets, cresta del turó (no citada per l'AVANÇ perquè actualment no té aquesta qualificació), Parc de les Ginestes i la Fornaca.

Segons les dades conegudes, aquesta urbanització de la zona verda i la del carrer dels Eucaliptus, són dues obres pendents que el promotor ha d'executar com a part essencial del Projecte d'Urbanització de tot l'àmbit de Can Solé de Baix i que caldria exigir en el marc del replantejament general que abans hem citat quan parlàvem de l'evolució seguida fins ara.

Can Vidal

La redacció d'aquest àmbit que fa l'AVANÇ ens sembla molt inconcreta. Parla de la seva evolució a partir de la MPPGOU del 2011 i de la posterior sentència 117/2014 que la deixa sense efecte, i es limita a anunciar que *"... en aquests moments -cal entendre 2018- s'està plantejant una nova modificació que allibera la condició d'habitatge dotacional d'aquesta finca, passant la part d'habitatge protegit a lliure, que per tal de no perdre aquests usos -es refereix a l'Ajuntament- es traslladen a l'edifici del carrer Callao 13, mantenint l'equipament en planta baixa i els espais lliures previstos a la finca de can Vidal. Aquest plantejament resoldria l'obtenció dels espais públics previstos però caldria vehicular-la mitjançant un nou conveni urbanístic que garantís una cessió no conflictiva en cas d'incorporar-se al nou POUM o avançar-la amb una MPPGOU"* (pg.146)

No diu que abans de la MPPGOU de 2011, el PGOU de 1984, qualificava els dos cossos edificats coma a zona d'ordenació contínua tradicional (zona.7) i el pati de l'illa, així com el seu accés, com a sistemes d'equipament (clau.6) la qual cosa significava, si es tenia present la MPPGOU de 2010 que no permet situar habitatges en planta baixa, que a Can Vidal es podien situar habitatges en P1 i P2, amb un sostre aproximat de 640 m2 i un màxim de 8 habitatges.

La MPPGOU de 2011, canviava alguns paràmetres, reconvertint l'àmbit en zona residencial d'habitatges protegits (zona.7ph) i entre altres, reservava la PB per equipaments i destinava un sostre aproximat de 952 m2 per a construir en P1 i P2 un màxim de 14 habitatges protegits, que per raó de les imposicions del PEPPA vigent, en realitat acabaven essent 12.

Ara, pel que sembla, hi ha sobre la taula la **MPPGOU en l'àmbit urbà discontinu format pels subàmbits de Can Vidal i del Patronat Mercè Torras**", redactada després de varies propostes, al juliol de 2018, per l'arquitecte Silvia Compta, de l'equip del qui ha estat durant els darrers anys assessor urbanístic municipal, l'arquitecte Albert De Pablo, que, en essència, proposa requalificar Can Vidal, manllevant el sostre previst d'habitatges protegits, -que va a parar a Mercè Torras- i retornant l'edificabilitat anterior (zona.7, ordenació contínua tradicional), passant-la però dels 8 habitatges del PGOU, als 12 que preveu la MPPGOU, això sí, sense esmentar si el PEPPA també obligarà a una reducció tal com passava al 2011.

Naturalment la MPPGOU no només contempla aquest canvi d'edificabilitat, sinó que també estableix la qualificació com equipament de tot l'interior de l'illa de Can Vidal i del seu accés, tal i com de fet, ja s'establia al PGOU de 1984 i, com a novetat, incorpora cessions de planta baixa com a obra morta a l'Ajuntament i que el pati interior i l'accés es lliurarien rehabilitats i urbanitzats. Tot això, la MPPGOU (pg.21) ho relata fent referència a un **conveni urbanístic signat entre l'Ajuntament i la propietat**, del qual no se sap la resta de contingut, ja que per ara, dos anys després, encara no s'ha donat a conèixer, ni s'ha tramitat la seva aprovació pel Ple com correspon.

Bé, arribats a aquest punt, **GdE** considera que cal saber quines són les intencions del Govern Municipal com a protagonista que és de l'encàrrec de la redacció d'aquesta MPPGOU, conèixer si dona per bones les prescripcions que s'hi contenen, saber del presumpte conveni urbanístic signat i finalment assabentar-nos de les previsions de tramitació, ja sigui com MPPGOU independent o incorporant el seu contingut dins l'AVANÇ del PGOU, sense més.

Amb independència però de quina sigui la resposta a la qüestió essencial anterior, **GdE** vol deixar clara la seva disconformitat amb el contingut de la MPPGOU, perquè considera innecessària la seva vinculació amb l'àmbit del Patronat Mercè Torras, per incrementar la densitat d'habitatges (3) de renda lliure a Can Vidal (pg.22 MPPGOU) i per concentrar a l'edifici del Patronat la dotació d'habitatges protegits municipals que, si cal, es podrien ubicar en altres sectors del municipi.

No ens sembla oportuna la major edificabilitat, ni el canvi de la seva qualificació (de protegits a renda lliure) per molt que es vulgui compensar amb cessions d'equipaments. Pel que fa el **Patronat** – el qual no es cita en aquest capítol de l'AVANÇ ni en cap altra que no sigui dins el catàleg del PEPPA-, **GdE** aposta per mantenir la seva qualificació urbanística actual de zona d'ordenació contínua tradicional (zona.7) per així permetre la seva més ràpida execució i posterior cessió de la PB per equipaments municipals (possiblement consultori mèdic i casal gent gran).

Entorn aparcament fotovoltaic i estació tren

Després d'enunciar consideracions genèriques sobre les decisions preses en aquest àmbit, l'AVANÇ cita els seus quatre elements essencials: La zona esportiva, l'aparcament fotovoltaic, el carrer dels Eucaliptus i l'estació, però no esmenta cap proposta d'ordenació futura (pg.149).

GdE ja va comentar a la reunió de presentació de l'avanç, que el futur planejament hauria de contemplar la supressió de l'actual accés rodat des de la carretera N-II, i substituir-lo per un altre que es situaria a la rotonda que s'ha de construir a la cruïlla entre la mateixa NII i la carretera que porta a Sant Vicenç del Montalt, proposta que sembla ja figura al projecte que s'està elaborant per part de la Generalitat en el marc del Pacte per a la Mobilitat del Maresme recentment aprovat.

Amb aquesta obra, es facilitaria l'accés a la zona dels vehicles que circulen per la N-II sentit Barcelona, dels que surten de Caldes o de la zona esportiva, a més dels que venen de la carretera de Sant Vicenç i de la mateixa N-II sentit Girona..

Essencialment la proposta consistiria en perfeccionar a la mida adequada l'actual accés que ja condueix des de la N-II a l'aparcament fotovoltaic, tot donant-li continuïtat fins enllaçar amb la plaça de l'Estació, desmuntat el penyal que ara els separa i dibuixant així una nova configuració de tot l'espai pràcticament al mateix nivell de la via del tren i de l'estació. Això hauria de facilitar també, **la construcció del pas de vianants**, pendent des de la implantació de la doble via fèrria, que permetés als usuaris del pàrquing, travessar-la, per accedir a la zona marítima del poble. Es tracta d'una obra que sense cap mena de dubte hauria d'anar a càrrec de la Generalitat, incorporant-la, amb les precisions i/o millores corresponents, al conjunt d'inversions que s'han de concretar en els propers anys , incloses al Pacte de Mobilitat abans citat com un dels "park and ride" que s'hi preveuen d'abast supramunicipal.

Pel que fa el **carrer dels Eucaliptus**, potser no cal definir res més al POUM que no sigui fixar **la seva urbanització que entenem és de caràcter urgent** per permetre accés fàcil, protegit i segur dels vianants que van i venen del barri de l'Isla, la zona esportiva i el centre del poble, tot permetent també la sortida de vehicles per enllaçar amb l'actual NII, tal i com funciona fins ara. Segons les dades disponibles, aquesta urbanització és un compromís inclòs en el Projecte d'Urbanització de Can Solé de Baix, que ja hauria d'haver executat el promotor al seu càrrec.

Caldes d'Estrac, 7 de novembre de 2020

GM. Gent d'Estrac

AJUNTAMENT