

## **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 aquestes segones

### **APORTACIONS (2a.PART)**

#### **Àmbits d'Intervenció (2)**

##### **Pont del Sergent**

L'AVANÇ (pg.139) fa referència al PGOU.84 i qüestiona algunes de les previsions que s'hi contenen, especialment les referides a l'edificabilitat admesa (i executada) a la part superior dels vial actualment existent, el qual atribueix (amb raó) un traçat irregular que no compleix els criteris exigibles d'accessibilitat i seguretat viària. També esmenta la MPPGOU de 2010 (hauria de dir de 2012. DOGC 6060 de 6.2.2012) que va corregir alguns d'aquests aspectes però que en bona part resta pendent de completar. Igual com també està pendent l'execució de MPPEPPA (C-55) del Pont Sergent 1 (any 2003), que a més de decretar el manteniment de l'edifici principal (Can Coll) i el seu enjardinament, també preveu una cessió de la seva part baixa, frontal amb l'actual vial, que a parer de **GdE**, caldrà agilitzar.

Dit això, **GdE** s'apunta a la conclusió final d'aquest apartat i considera una **actuació prioritària l'execució (urbanització) del vial del Pont del Sergent** per la seva important connexió amb els equipaments escolars locals i per tant, també està d'acord amb la proposta de **creació d'un PAU** (polígon d'actuació urbanística) que englobi i reparteixi les possibles càrregues urbanístiques i econòmiques necessàries.

##### **Can Busquets**

**GdE està d'acord** amb l'alternativa.1 que presenta l'AVANÇ (pg.145) de canviar la classificació actual d'aquest àmbit no executat, de sol urbà consolidat (12.990m2/sostre i 65 habitatges) a sol urbà no consolidat suprimint l'edificabilitat. Es tracta d'una zona clau, estratègicament situada al centre del turó de Caldes, que inclou la masia i la torre adjunta, considerada com BCIN que cal preservar, d'acord amb els paràmetres que especifica la seva catalogació.

##### **Hotel Estrac**

D'entrada, l'AVANÇ proposa mantenir la clau hotelera actual (pg.150 i 156), però alhora exposa les opcions d'utilització dels amplis terrenys posteriors a l'edificació principal actual per la connexió viària amb l'àmbit de Can Muntanya i Can Cabanyes, algun dels quals (enllaç carrer Remei amb carrer Església) ja estava previst al PGOU.84. A partir de l'experiència viscuda en els darrers vint-trenta anys, i tenint en compte que l'hotel està catalogat dins el PEPPA vigent, **GdE** estaria d'acord amb què, si es demostra que l'ús hoteler no és viable, es modifiquin els usos de l'àmbit i de l'hotel en el sentit que s'expressa a l'AVANÇ, declarant alhora, això sí, l'edifici com BCIL dins el nou PEPPA que resultarà del nou POUM.

## Torrenova 46 (Estudi Volumetria)

L'AVANÇ (pg.150-151) fa una descripció de la tramitació de l'estudi volumètric del projecte constructiu de 14 habitatges en dues edificacions de PB+3 que la JGL va APROVAR el 28.10.2019, i que després, la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona (CTUAMB), en resolució de 13.12.2020 va retornar a l'Ajuntament per considerar-lo incompetent, segons llei, per aquesta aprovació, tot indicant però algunes **prescripcions urbanístiques** a tenir en compte si és volia seguir avançant en l'aprovació del projecte.

Insòlitàment, a parer de **GdE**, el Govern va considerar que calia seguir endavant en la tramitació i mitjançant Decret Alcaldia 55/2020, de 24.01.2020, va requerir al promotor (Fundació Montañà) per a que complimentés les prescripcions de la CTUAMB i respongués a les al·legacions que veïns i afectats, havien presentat durant el període d'informació pública subsegüent a l'aprovació de la JGL de 28.10.2019. Igualment, l'Alcaldia va remetre l'expedient als Departaments de Salut i de Cultura perquè emetessin els informes que sol·licitava la CTUAMB, si es continuava el tràmit.

L'AVANÇ no cita aquesta acció del Govern i es centra en el contingut de les prescripcions de la CTUAMB, la principal de les quals, referida a la tipologia escollida per l'àmbit (codi.10), diu que: "és totalment aliena a les qualificacions de l'entorn i comporta una alçada (PB+3) que no queda justificada en vistes a una òptima inserció del nou edifici en l'entorn del qual forma part".

L'AVANÇ es recolza en aquesta i les altres prescripcions per posar de manifest **la indefinició de la redacció del PGOU.84 sobre aquest i altres àmbits del turó de Caldes (zona.9b)**, que ha donat peu a múltiples i diferents interpretacions, si bé, potser cap tan exagerada com la que es pretén consolidar en aquest àmbit concret de Torrenova 46. Per això considera que **el nou POUM ha de resoldre la problemàtica de la zona.9b, amb paràmetres coherents amb l'entorn de ciutat jardí i arbrat que l'envolta**, posant com exemple a seguir el de la veïna **Casa Ugalde**.

GdE ja s'ha manifestat públicament contrària a la pretensió del promotor i també, contrariada per la iniciativa del Govern d'aprovar-la inicialment i de donar-li després la tramitació com si fos la més adequada. Pensem que al tractar-se d'interpretacions de la clau de la zona.9b, fins a cert punt és lògic que el privat intenti passar la interpretació que més afavoreix els seus interessos, però també pensem que en base el mateix criteri, el Govern -l'Ajuntament- ha de defensar el que consideri i entengui més adequat a l'interès públic, tal i com, per sort (o no) ha fet la CTUAMB.

És per això que **GdE està d'acord** amb la recomanació que fa l'AVANÇ sobre la necessitat de concretar els aprofitaments i demés paràmetres urbanístics d'aquesta zona al nou POUM citats anteriorment (pg.151) i també amb els criteris d'ordenació a tenir en compte per a seva qualificació urbanística (pg.154), i per això demana que mentre això no sigui una realitat, la interpretació de la norma vigent es faci en base aquests mateixos criteris i, per tant, es revoqui l'aprovació inicial de la JGL del 28.10.2019 i la tàcita del Decret d'Alcaldia de 24.01.2020.

## Propostes de qualificació urbanística

Com sigui que el redactat de tot aquest apartat de l'AVANÇ (pg.153-157) té un caràcter genèric que planteja modificacions i concrecions substancials a la normativa actual, cal dir que **GdE es mostra favorable** a la seva aplicació i posterior concreció en el text del POUM.

En aquest sentit, considerem molt encertada la proposta que es planteja dins la qualificació d'**Ordenació antiga tradicional (Zona.7)** (pg.153) de regular millor la casuística d'enderrocs, rehabilitacions i canvis d'ús que garanteixi la preservació patrimonial quan calgui, però que també millori la compatibilitat amb activitats comercials, terciàries i d'equipament. Importància especial també a la limitació que proposa de canvis de fondària.

També ens sembla especialment rellevant la introducció de  criteris limitadors d'aprofitaments i de preservació de l'entorn que es proposen per a la qualificació d'**Ordenació Específica (Zona.9b)** (pg.154) pels motius que abans hem expressat al tractar l'àmbit de Torrenova.46. Considerem important mantenir el de limitació de construcció en terrenys de forta pendent, com element de control i preservació del paisatge que avui encara és manté a determinats sectors del municipi, essencialment al turó de Caldes.

Són molt importants les propostes, similars a l'anterior, que es contempen per a qualificació **Plurifamiliar en filera (Zona.10)**, corresponent a **l'àmbit de l'esplanada Muntanyà**, al centre del poble. Ja s'han dit quins són els objectius a aconseguir en aquesta zona i per tant, caldrà especificar bé la qualificació per assegurar el seu compliment.

**GdE** recolza plenament la proposta limitadora que es conté dins la qualificació **Aillada en Passeig Marítim (Zona.16)** en el sentit de no facilitar els Plans Especials que fins ara s'han permès que en molts casos han determinat increments d'aprofitaments, majoritàriament excessius, i de restringir les noves edificacions a la tipologia original de planta baixa i pis, excloent alternatives plurifamiliars.

També destaquem com a necessari el que es planteja a qualificació de **Verd Privat (Zona.19)**, especialment quan es diu que els verds privats s'haurien de regular conjuntament amb la clau que els origina i no com a àmbits independents, tal i com passa ara. Per una banda s'evitarien disfuncions i per l'altra s'aconseguiria unificar criteris d'intervenció i de preservació especialment importants en els àmbits que s'inclouen: Hotel Estrac, Can Solé de Baix i la Casa Ugalde.

GdE també està d'acord amb les propostes teòriques que es plantegen per a la qualificació de **Renovació urbana amb transformació d'ús (Zona.19) (pg.157)**, especialment centrada en la finca de **Can Cabanyes** (i potser Can Cassases i similars), però prioritant la segona alternativa, la d'un canvi d'ús (similar al que es proposa a la zona.18) que permeti la rehabilitació de l'edificació encara que sigui renunciant a la seva qualificació actual d'equipament. En aquest sentit, **GdE** considera que dins el redactat del nou POUM, hi hauria d'haver un capítol que avalués i concretés les necessitats reals futures d'equipaments, d'acord amb el creixement del municipi previst, per evitar que es repeteixin casos de reserves genèriques com el de Can Cabanyes, que va ser qualificada com a tal al PGOU.84 i que trenta sis anys després segueix "esperant", sense opció de rehabilitació ni d'utilització, a ser adquirida per l'Ajuntament per a destinar-la a equipament.

### **Conservació del Patrimoni Arquitectònic**

L'AVANÇ (pg.114-124) explica la situació actual, la previsió i també l'obligació de redacció d'un Pla de Protecció (PEPPA) que substitueixi l'actual de 1996. **GdE** està d'acord amb els criteris a seguir que s'exposen (pg.120) i considera que el treball que ha efectuat l'arquitecte Sílvia Compta de "Criteris Inicials per a la revisió del PEPPA de Caldes d'Estrac" (setembre,2019) s'hauria d'incorporar com a part essencial de l'AVANÇ o del mateix POUM, especialment pel que fa els criteris de salvaguarda que s'exposen, les incorporacions d'elements singulars que es proposen i l'adaptació del usos permesos en algunes de les edificacions singulars que s'inclouen.

## **Modificacions puntuals del text de l'AVANÇ**

(pg.21) Resum Zones Verdes. - Cal repassar qualificacions

(pg.23, línia 7) Masia Can Milans (actual biblioteca). Canviar redactat

- Hauria de dir: Inaugurada com Centre Cívic al 1991 i com a Biblioteca el 1993

(pg.24, línia 1) Safareig Municipal. Canviar redactat:

- Hauria de dir: "D'aigua termal, en desús, caràcter històric, edificat el 1866 i reformat el 1990).

(pg.28-131) Relació Equipaments. - Completar llistat (alguns citats pg.22-25)

- Administratius.- PK Maragall / PK Fondo / PK fotovoltaic
- Culturals.- Sala Cultural (Ajuntament) / Fabriqueta (E.Jove)
- Sanitaris.- Residència Floridablanca (privada) / Balneari Platja (HC)
- Religiosos.- Capella Remei (costat Ajt)
- Lleure.- Parcs Infantils / Parc Bassa / Pèrgola (P.Maragall) / Pèrgola (P.Muntanyà)
- Escalles accés St.Pere Abanto (potser incloure en altre apartat: trames urbanes (pg.134)

(pg.108-110).- Mobilitat en vehicle / Aparcament.- Repassar i adequar redactat.

## **CONSIDERACIONS FINALS**

**Primera.-** A més del text de l'AVANÇ subjecte a discussió, considerem que cal definir calendari i passos a seguir per a la seva aprovació abans de procedir a l'encàrrec de redacció del POUM, que haurien de concretar les fases que es descriuen al propi document de l'AVANÇ (pg.9). Especial rellevància al procés de participació ciutadana i al posterior de valoració de les aportacions que es puguin produir.

**Segona.-** Igualment pensem que de manera immediata i per evitar confusions i descartar males interpretacions, s'ha de procedir a la desestimació de l'anunci que encara apareix al Perfil del Contractant de la "Consulta preliminar del mercat per a la licitació de la redacció del POUM de Caldes d'Estrac", publicat el dia 2 de setembre de 2020, data en la qual encara no s'havia aprovat l'AVANÇ del POUM que hi consta (de fet, ni s'havia presentat als membres del Consistori per a la seva discussió). L'anunci, precipitat al nostre entendre, fins i tot diu que la data prevista per la licitació de la redacció del POUM és la del 2 de novembre de 2020 (data ja prescrita), obviant el fet que prèviament l'AVANÇ del POUM s'ha d'aprovar per Ple i s'ha de sotmetre a informació pública en el termes que es preveu a la llei i que el propi AVANÇ descriu (pg.9).

**Caldes d'Estrac, 16 de novembre de 2020**

**GM Gent d'Estrac**

**AJUNTAMENT**

