



AJUNTAMENT DE SANTA CRISTINA D'ARO

ACTA (02/19) DE LA SESSIÓ EXTRAORDINÀRIA DEL PLE, REALITZADA EL DIA SIS DE FEBRER DE DOS MIL DINOU.

ASSISTENTS

PRESIDENT Sr. Xavier Sala i Congost

MEMBRES Sr. Josep Xifra i Deulofeu
Sra. Sílvia Fonoll Ribas
Sra. Sònia Pujol i Valls
Sr. Xavier Figueras Esteve
Sr. Narcís Palahí Garrido
Sr. Joan Alcalde Alonso
Sr. Jordi Aviño Rovira
Sr. Mario Aliu i Trenado
Sr. Julio Rico i Badosa

Absents Sra. Maria Lourdes Fuentes i Faig
Sr. Josep Llensa i Rocosa
Sr. Sebastian Mateo Herrero

Secretari, Miquel Coma i Tarrés

A Santa Cristina d'Aro, a les 14 hores del dia 6 de febrer de 2019, els membres que s'esmenten es reuneixen a la Sala de Sessions de l'ajuntament, a l'objecte de dur a terme la sessió ordinària.

A continuació fa conèixer els afers inclosos en

L'ORDRE DEL DIA:

1.- PROPOSTA DE SUSPENSIO DE L'APROVACIO DEFINITIVA DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL SECTOR SUD-13 "RIERA DELS MOLINETS"

Vist el Pla parcial urbanístic del sector SUD-13 "Riera dels Molinets" promogut per la societat Immobiliària Mar, SLU i redactat pels arquitectes Xavier Martí Garcés i Magí Sardà Valls (MARTÍ - SARDÀ, ARQUITECTES, SLP) i l'arquitecte urbanista Ramon Bosch Agustí, que va ser aprovat inicialment per acord de la Junta de Govern Local en la sessió ordinària de data 28 de maig de 2018

Vist que l'expedient ha estat sotmès a informació pública pel termini d'un mes, mitjançant publicació del corresponent edicte al BOP núm. 118 de 19/06/18, al diari El Punt de 14/06/18, al tauler d'anuncis de la Corporació i a l'e-Tauler, i garantint també l'accés telemàtic al seu contingut a través de la web municipal



Atès que durant el tràmit d'informació pública s'han presentat les següents al·legacions:

- Club de Golf Costa Brava, representat per G.A.D. (RE núm. 4646 de 18/07/18).

I fora de termini s'han rebut les següents:

- J.P.P., representada per M.C.P. (RE núm. 6553 de 11/10/18).

J.M.C.M., representat per L.K.C.Z. (RE núm. 5082 de 3/08/2018).

- D.S.M. (RE núm. 5442 de 21/08/18).

- P.O.(RE núm. 7241 de 13/11/18).

Vistos els informes emesos per l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental, l'Agència Catalana de l'Aigua i la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona.

Atès que el promotor del Pla, amb data 20 de desembre de 2018, presenta de manera telemàtica el Text refós del Pla parcial del sector SUD-13 "Riera dels Molinets", redactat per Martí-Sardà Arquitectes SLP i Ramón Bosch Agustí, arquitecte urbanista.

Vist l'informe emès per l'arquitecta municipal, que s'assumeix íntegrament, respecte l'adequació de la documentació presentada pel que fa a les determinacions dels informes de l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental, de l'Agència Catalana de l'Aigua i de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, amb relació a les condicions establertes en l'acord d'aprovació inicial del Pla parcial, respecte la justificació d'incorporació, o no, de les determinacions de les al·legacions presentades i sobre l'adequació de la nova ordenació proposada.

Vistos els articles 81.1a), 85.1, 87.1, 88, 89.5 i 89 del text refós de la llei d'urbanisme, i l'article 112 del decret 305/2006 de 18 de juliol, que aprova el reglament parcial de la llei d'urbanisme.

Atès que els documents presentats a aquest Ajuntament s'ajusten al contingut establert als articles 65 i 66 del TRLU. El contingut normatiu i la proposta es consideren correctes en compliment dels paràmetres bàsics del sector establerts per l'article 229 de la normativa del POUM vigent, no obstant manca justificació de l'ordenació proposada en referència a la ubicació de la zona d'equipaments i sobre la suficiència dels terrenys destinats a Serveis tècnics per ubicar-hi un sistema de depuració, i a més es detecten algunes deficiències i irregularitats a esmenar per a poder aprovar el document que es resumeixen a les conclusions de l'esmentat informe, i que es transcriuen a continuació:

"El Pla presentat, que modifica l'ordenació definida pel Pla parcial aprovat inicialment per tal d'adaptar-la a les determinacions dels informes sectorials rebuts, conté la documentació prevista als articles 65 i 66 del TRLU, tanmateix en la observació de la documentació presentada i d'acord amb els criteris exposats al llarg d'aquest informe, es detecten una sèrie deficiències o irregularitats que serà necessari resoldre prèviament a la seva tramitació, concretades en els següents requeriments:

1. Sobre les determinacions del Pla:

- *Cal justificar l'adequació del canvi d'emplaçament de la zona d'equipaments, respecte la idoneïtat del nou emplaçament desvinculat de l'àrea residencial amb els usos previstos, garantint la seva accessibilitat al públic a través d'un vial pavimentat i la bona connectivitat amb la resta de la trama viària. Vist el potencial de l'edificabilitat i ocupació màximes admissibles, també caldrà justificar l'adequació de la seva implantació respecte el paisatge identificat com d'interès paisatgístic, mitjançant la presentació d'un Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística, d'acord estableix per aquest tipus d'actuacions el PTPCG.*

- *La previsió de sòl destinat a serveis tècnics correspon al Pla parcial, pel que cal justificar que l'espai qualificat com a tal proposat és suficient i adequat per emplaçar un sistema de depuració autònom propi del sector d'acord les consideracions i conclusions de l'informe de l'ACA, i que a nivell normatiu s'admetin específicament els usos i instal·lacions referides.*



2. Sobre la documentació presentada

- Si bé el projecte d'urbanització que concreti la construcció dels passos previstos sobre la llera canalitzada de la riera del Vilar dimensionarà les infraestructures d'acord les determinacions normatives indicades per l'ACA, el Pla parcial ha de garantir a priori que la proposta dels dos passos plantejada és compatible amb el compliment dels criteris establerts pels documents normatius referits. Les característiques definides dels passos sobre la llera s'han de concretar en una valoració econòmica del cost de la seva construcció, a considerar explícitament en el pressupost del cost de les obres d'urbanització.
- El cost previst de les obres d'urbanització també haurà de considerar la instal·lació d'un sistema de depuració propi en el sector, d'acord informe de l'ACA.
- S'ha de justificar i descriure les actuacions fora de l'àmbit que afecten al sanejament i l'abastament. Caldrà garantir el subministrament d'aigua tan per als usos residencials (habitatges, hotel i apartahotel) com per als esportius (golf i casa club), amb informes de les companyies subministradores conforme es mantenen les condicions tècniques d'ambdues xarxes reglamentàriament exigibles.
- La documentació del pla ha de determinar les característiques i les actuacions d'urbanització previstes del camí de Can Pinoli que transcorre per la zona verda, especialment quan serveix d'accés i de pas a infraestructures de servei necessàries. Cal ordenar i definir-ne les característiques tan en plànol com en memòria, en previsió d'un baix manteniment i considerant la pronunciada pendent existent en alguns trams i la necessitat d'accés de vehicles.
- En haver dotat de vialitat les parcel·les d'HPO queden suficientment definides i són edificables d'acord els paràmetres reguladors, sent innecessària la seva subjecció a la tramitació de la concreció de l'ordenació de volums, segons estableix l'article 22 de la normativa del pla.
- Cal definir la vialitat prevista per la zona d'HPO, justificant l'adequació de la secció proposada a la Orden VI/561/2010, de condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació dels espais públics.
- Les determinacions de l'Estudi d'inundabilitat no es corresponen amb el que diu la memòria del Pla, i identifica les parcel·les amb una numeració de la parcel·lació que no és la proposada, induint a confusió. És necessària l'actualització de l'estudi i corregir la descripció de les actuacions a les necessàries en la nova ordenació, incloent la documentació gràfica.
- L'Informe ambiental també indueix a confusió en la identificació de les parcel·les, en concret quan es refereix a les determinacions de l'Estudi d'inundabilitat (pàg. 24 i 25)
- L'estudi econòmic presentat, si bé es complementa amb l'explotació prevista de l'equipament privat del golf, es fonamenta en un estudi de mercat de 2016. Cal actualitzar l'estudi de mercat de l'estudi econòmic i financer i justificar que les taxes i primes de risc aplicades s'ajusten a les despeses financeres de desenvolupar un sector en dues fases, en les quals no es podrà desenvolupar l'aprofitament previst fins que no es finalitzi la urbanització de la zona residencial, un cop executat el camp de golf i l'endegament de la riera
- En l'estudi de sostenibilitat econòmica no es consideren totes les tipologies per al còmput d'ingressos municipal, ni s'actualitza el document respecte el presentat l'any 2016, considerant les despeses de manteniment dels diferents sistemes d'acord les superfícies definides per la nova ordenació.
- En concordança amb el requeriment de l'informe de la CTU, respecte l'esmena del títol de la documentació del Pla parcial, caldrà esmenar els títols de tota la documentació adjunta per fer el document coherent (Memòria del Text refòs del Pla, Informe ambiental i Estudi econòmic i financer i sostenibilitat econòmica) i referències al respecte en la memòria (capítol II del document núm. 4).
- Cal esmenar la coloració en la llegenda de les claus H i Ph del plànol d'ordenació, segons informe de la CTU.



AJUNTAMENT DE SANTA CRISTINA D'ARO

- S'ha de recollir en la normativa del Pla (article 33) que la instal·lació d'aigües regenerades i el subministrament d'aigua necessària per al reg de les zones verdes no tindrà cap cost per a l'ajuntament.
 - La nova ordenació elimina les zones qualificades de Vp, que s'havia previst entre els habitatges exposats a l'impacte de pilotes del camp de joc i la zona de golf, tanmateix no es justifica quina protecció alternativa es donarà als habitatges (parcel·les 1 a 6 i 103 a 107).
 - En la memòria del Pla es fa referència reiterada a la tramitació simultània del projecte d'urbanització, el qual no s'ha presentat adaptat a la nova ordenació, pel que s'haurien d'eliminar aquestes referències i si cal recollir la informació corresponent que s'escaigui en el Pla.
 - La valoració del cost de les obres d'urbanització es manté respecte el pla aprovat inicialment en 14.746.664 €, malgrat haver incrementat la superfície destinada a vialitat en 2.000 m², i haver d'incorporar la previsió d'instal·lació d'un sistema de depuració autònom en compliment de l'informe de l'ACA.
3. Altres
- El promotor ha de donar resposta fonamentada a la totalitat d'al·legacions presentades.”

Es proposa al ple l'adopció dels següents acords:

PRIMER.- SUSPENDRE de FORMA TOTAL L'APROVACIÓ DEFINITIVA del Pla parcial urbanístic del sector SUD-13 “Riera dels Molinets” fins a l'esmena, per part de la Immobiliària Mar, SLU, de les deficiències i irregularitats que s'assenyalen a l'informe emès per l'arquitecta municipal amb data 28 de gener de 2019 i que s'assumeixen íntegrament, formen part i motivació del present acord.

SEGON.- COMUNICAR el present acord als interessats.

Intervencions:

Sr. SALA

En primer lloc excuso al Sr. Llensa que no pot assistir per temes personals; i també a la Sra. Fuentes i al Sr. Mateo.

Bé, ja comentat, en el passat ple ordinari, es volia passar per urgència aquest punt, però després de parlar amb els portaveus dels diferents grups municipals, hi havia la petició per allargar-ho per poder argumentar l'informe tècnic. A les 13 hores ens hem reunit perquè s'exposés; i el tràmit és suspendre provisionalment i demanar que s'esmenin.

Sr. PALAHÍ

Faré un petit resum del que hem pogut parlar abans. Des del maig de 2008 que es tramita. Era un sector ja delimitat a les normes subsidiàries. Els informes han estat demanats i aquests marcaven deficiències, sobretot de l'ACA, que marcava unes zones inundables i també que s'incloués la previsió per la instal·lació de la depuradora. Urbanisme també demana que manquen superfícies d'equipaments. Es canvien d'ubicació però no es justifiquen i més quan es canvi sensible. També hi ha al·legacions que s'hauran de resoldre, idem l'informe de bombers. Ara estem en aquest punt.

Sr. AVIÑÓ

Perdó per no haver assistit a la reunió d'abans. Parem el sector o tot el POUM.



Sr. SALA

L'Avanç de POUM està aprovat i que contemplava; i la suspensió que es va fer no afectava pas a aquest sector. Com no és un sector novedós, es va presentar el pla parcial i cal arreglar les deficiències i per tant cal fer la suspensió fins a l'esmena d'aquestes

Sr. AVIÑÓ

Nosaltres havíem entès que es suspenia tot

Sr. SALA

No podem obviar que hi ha una sensibilitat a nivell territorial, també dels ecologistes, de veïns i de grups polítics que tenen criteris diferents. Però és un formalisme del pla parcial presentat.

Sr. AVIÑÓ

La nostra posició és d'abstenció perquè no ens quadra.

Sr. RICO

Primer de tot agrair la bona voluntat demostrada. Intentaré fer resum. Estem absolutament d'acord que sense arreglar aquestes esmenes no es pot portar a aprovar definitivament el sector. La qüestió és si cal fer la suspensió total o donar un termini més ampli.

Aquest projecte es contempla a les normes del 1997. Al 2011 s'aprova el pla parcial que no es publica. Al 2016 hi ha una modificació per encabir la riera, i al 2018 s'aprova inicialment el pla parcial que ara tenim. Procés llarg i dilatat amb canvis de direcció marcats per les administracions. Planteja un problema perquè genera inestabilitat per la complicació per determinades iniciatives. Nosaltres creïem en creixements sostinguts, ben fets, i ben ordenats; és bàsic pel municipi. Amb aquest projecte, lo important és saber la voluntat, de si el volem o no. Quina idea en general tenim. Cal saber el que volem. Crec que amb aquest projecte estan en joc una sèrie d'actius: a part del negoci immobiliari, estan en risc unes infraestructures hidràuliques. També un número d'habitatges de protecció pública, un equipament molt gran, i un espai verd consolidat pel futur. I una quantitat econòmica per l'administració local amb taxes e impostos. El desenvolupament d'una economia que brota: comerç al territori i consum domèstic. En definitiva, haguéssim preferit que s'hagués estès el plaç per poder entrar les al·legacions. En definitiva, votarem en contra.

Sr. ALIU

Nosaltres, des de Junts, hem vingut a la reunió explicativa. Ho hem escoltat amb molt deteniment i hem entès de que anava el tema. Aplaçament fins que es corregeixi el tema. Un cop entrin això, hem quedat satisfets. És lo correcte, el que s'ha de fer. És un aplaçament, no pas una aniquilació d'un pla parcial.

Tot seguit es sotmet a votació la proposta modificada, resultant aprovada pel següent resultat.

Vots a favor: 8 dels senyors Sala i Xifra i la senyora Fonoll del Grup d'ERC, de la senyora Pujol i del senyor Figueras del Grup de Guanyarem, dels senyors Palahí i Alcalde del Grup d'Independents, i del senyor Aliu del Grup de Junts.

Vots en contra: 1 del senyor Rico del Grup d'Emprenedors.

Abstencions: 1 del Sr Aviño del Grup CiU.

I sense més assumptes s'aixeca la sessió essent les catorze hores i trenta minuts del dia sis de febrer de dos mil dinou, de la qual cosa en dono fe.