



AJUNTAMENT D'ALCOVER

**ACTA DE LA SESSIÓ DE LA JUNTA DE GOVERN LOCAL
DE L'AJUNTAMENT D'ALCOVER**

Núm.: 7

Caràcter: ordinari

Data: 20 de juliol 2020

Horari: de 18.00 a 18.45 h

Lloc: sala de Plens

Alcalde-president:

Sr. Robert Figueras Roca

Regidors:

Sr. Josep M. Girona Compte

Sra. Carla Miret Llorca

Sra. Maria Roca Isern

Secretària interventora:

M. Rosa Pérez López

1. APROVACIÓ DE L'ACTA DE LA SESSIÓ ANTERIOR

Una vegada el senyor alcalde ha donat lectura a aquest punt contingut a l'ordre del dia, qüestiona als membres presents si desitgen realitzar cap al·legació a l'Acta de la sessió ordinària de 15 de juny de 2020 i no produint-se'n cap, es sotmet a votació.

Queda aprovada per unanimitat.





2. ASSUMPTES ADMINISTRATIUS

2.1. Proposta d'acord d'aprovació de la liquidació del 2n trimestre de l'exercici 2020 del cànon urbanístic a abonar per la mercantil CANTERAS LA PONDEROSA SA, d'acord amb l'establert en el conveni urbanístic signat amb l'Ajuntament d'Alcover (Exp. 1040/2020).

Vist que en data 23 de desembre de 2010 l'Ajuntament d'Alcover i la mercantil LA PONDEROSA, S.A., amb CIF número A-43028588, varen signar conveni urbanístic pel qual, i entre d'altres pactes, s'acordà l'abonament d'un cànon anual per part de la mercantil a l'Ajuntament, per import de 150.000,00 € (cent cinquanta mil euros), el qual s'ha d'abonar per trimestres vençuts abans dels dies 30/3, 30/6, 30/9 i 30/12.

Vist que aquest conveni fou ratificat pel Ple de la Corporació de data 18 de juliol de 2011 (publicat el 12 d'agost de 2011 al BOPT número 186) per a ser incorporat al POUM, el qual fou aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme en data 29 de novembre de 2012 (publicat en data 31 de gener de 2013 en el DOGC número 6305).

Vist que respecte al 2n trimestre del 2020, no s'ha produït l'abonament corresponent als 37.500,00 € (trenta-set mil cinc-cents euros), d'acord amb el certificat d'Intervenció que consta en l'expedient.

Per tot això, S'**ACORDA**:

Primer. Realitzar la següent liquidació del cànon urbanístic anual a abonar:

LIQUIDACIÓ Núm. 02/2020
CONCEPTE: 2n trimestre de l'exercici 2020
OBJECTE TRIBUTARI: cànon urbanístic
OBLIGAT: CANTERAS LA PONDEROSA, S.A.
CIF: A-43028588
IMPORT LIQUIDAT: 37.500,00 € (TRENTA-SET MIL CINC-CENTS EUROS)

Segon. **Notificar** aquest Acord a la mercantil CANTERAS LA PONDEROSA SA amb indicació dels recursos pertinents.

Sotmès a **votació** dels assistents, queda aprovada per unanimitat.





2.2. Proposta d'acord per sol·licitar al Departament de Territori i Sostenibilitat una subvenció d'acord amb la Resolució ARP/1411/2020, de 10 de juny.

Vista la Resolució ARP/1411/2020, de 10 de juny, per la qual es convoquen per a l'any 2020 els ajuts a la gestió forestal sostenible per a finques de titularitat pública destinats a la redacció i revisió dels instruments d'ordenació forestal, la xarxa viària per a la gestió dels boscos, les actuacions silvícoles de millora i generació del cicles ecosistèmics, la prevenció d'incendis forestals i restauració del potencial forestal i les inversions per a la transformació i comercialització dels recursos forestals.

Atès que pel temporal Glòria, la canonada d'aportació d'aigua a l'aljub de reserva d'aigua per a l'extinció d'incendis es va malmetre.

Atès que s'ha de continuar establint mesures de protecció contra incendis a la finca de titularitat pública, denominada Mas Forés.

S'ACORDA:

Primer. **SOL·LICITAR** al Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca i Alimentació, una subvenció pels següents conceptes:

- Línia ajuts per a la prevenció d'incendis forestals.
- Línia ajuts per a actuacions silvícoles

Segon. **COMUNICAR** aquest acord al Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca i Alimentació.

Sotmès a **votació** dels assistents, queda aprovada per unanimitat.

2.3. Proposta d'acord d'aprovació de la llicència d'obres per a la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat. (Exp. 193/2020)

Atesa la sol·licitud de llicència urbanística iniciada per V. R. B., per construir un habitatge unifamiliar aïllat a l'av. Miquel Martí i Pol, 53 que després d'estar informada per l'Arquitecte municipal i amb el vist i plau del regidor d'Urbanisme se sotmet a aprovació,

OBRA NOVA

NÚM. EXPEDIENT	PRESSUPOST	IMPOST
2/20-N 193/2020	421.655,79 €	10.963,05 €





Vist l'informe del tècnic municipal, **S'ACORDA:**

Primer. **APROVAR** la sol·licitud presentada per V. R. B. per construir un habitatge unifamiliar aïllat a l'av. Miquel Martí i Pol, 53 d'aquest municipi i concedir el permís d'obres condicionat a les condicions tècniques generals, i al compliment de les condicions particulars següents:

- Abans de l'inici de les obres caldrà aportar el corresponent Projecte executiu de les obres, convenientment visat.
- Cal que s'incorpori un plànol de tanques en que es doni compliment a l'article 123.4 del POUM, que diu: "Tanques: Les de separació de partions entre veïns s'amidaran des de la cota natural del terreny en aquest límit. L'alçada màxima de les tanques serà 1,80 m, es podran fer amb material massís fins una cota màxima de 0,90 metres per damunt de la vorera o del terreny i s'acabarà amb reixes, tela metàl·lica o preferentment, amb vegetació d'arbust viu."
- Abans de l'inici de les obres caldrà aportar el Document d'acceptació d'un gestor de residus autoritzat, el qual garanteix la correcta destinació dels residus separats per tipus, on consti el codi del gestor, el domicili de l'obra i l'import del dipòsit.
- Abans de l'inici de l'obra caldrà aportar una secció longitudinal de l'edifici en que es justifiqui el compliment de la posició de la planta baixa, respecte la cota definitiva del terreny i de la natural, d'acord amb els articles 65 i 66 del POUM.
- Abans de l'inici de l'obra caldrà aportar el full d'assumeix de la direcció de l'execució de l'obra signat per un aparellador.
- En qualsevol cas caldrà donar compliment a l'article 21 del POUM pel que fa a l'adaptació topogràfica del terreny.

Segon. **NOTIFICAR** el present acord als interessats

Sotmès a votació dels assistents, queda aprovada per **unanimitat**.

2.4. Proposta d'acord d'aprovació de la llicència d'obres per a la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat. (Exp. 1048/2020)

Atesa la sol·licitud de llicència urbanística iniciada per C. B. G. i J. P. T., per construir un habitatge unifamiliar aïllat a l'av. Miquel Martí i Pol, 51 que després d'estar informada per l'Arquitecte municipal i amb el vist i plau del regidor d'Urbanisme se sotmet a aprovació,





OBRA NOVA

NÚM. EXPEDIENT	PRESSUPOST	IMPOST
7/20-N 1048/2020	349.000,00 €	9.074,00 €

Vist l'informe del tècnic municipal, **S'ACORDA:**

Primer. **APROVAR** la sol·licitud presentada per C. B. G. i J. P. T. per construir un habitatge unifamiliar aïllat a l'av. Miquel Martí i Pol, 51 d'aquest municipi i concedir el permís d'obres condicionat a les condicions tècniques generals, i al compliment de les condicions particulars següents:

- Cal que s'incorpori un plànol de tanques en que es doni compliment a l'article 123.4 del POUM, que diu: "Tanques: Les de separació de partions entre veïns s'amidaran des de la cota natural del terreny en aquest límit. L'alçada màxima de les tanques serà 1,80 m, es podran fer amb material massís fins una cota màxima de 0,90 metres per damunt de la vorera o del terreny i s'acabarà amb reixes, tela metàl·lica o preferentment, amb vegetació d'arbust viu."
- Cal que s'incorpori un plànol en que es justifiqui el compliment de l'article 21 del POUM pel que fa a l'adaptació topogràfica del terreny.
- Abans de l'inici de l'obra caldrà aportar el full d'assumeix de la direcció de l'execució de l'obra signat per un aparellador.
- Abans de l'inici de les obres caldrà aportar la fulla d'assumeix de la coordinació de la seguretat i salut per part de tècnic competent o document de justificació de la innecessarietat.
- Abans de l'inici de les obres caldrà aportar el document d'acceptació d'un gestor de residus autoritzat, el qual garanteix la correcta destinació dels residus separats per tipus, on consti el codi del gestor, el domicili de l'obra i l'import del dipòsit.

Segon. **NOTIFICAR** el present acord als interessats

Sotmès a votació dels assistents, queda aprovada per **unanimitat**.

2.5. Proposta d'acord de resolució de les al·legacions presentades al Projecte de reparcel·lació del Polígon d'Actuació Urbanística PAU-0 Hort de la Cinteta/Raval de Santa Anna d'Alcover i aprovació definitiva.

ANTECEDENTS

El 18 de maig de 2018, la Junta de Compensació PAU-0 va presentar el Projecte de Reparcel·lació del Polígon d'Actuació Urbanística PAU-0, Hort de la Cinteta/Raval de Santa Anna del POUM d'Alcover.





El 21 de juny de 2018, la Junta de Govern Local va aprovar inicialment el Projecte de reparcel·lació del Polígon d'Actuació Urbanística PAU-0, Hort de la Cinteta/Raval de Santa Anna del POUM d'Alcover.

El 20 de desembre de 2018, la Junta de Govern Local va resoldre les al·legacions presentades en el període d'informació pública.

El 13 de març de 2019, la Junta de Govern Local va resoldre dos recursos de reposició interposats contra l'acord de la Junta de Govern Local de 20 de desembre de 2018.

El 19 de setembre de 2019, la Junta de Compensació del Polígon d'Actuació Urbanística PAU-0, Hort de la Cinteta/Raval de Santa Anna del POUM d'Alcover, va presentar el Text Refós del projecte de reparcel·lació que pretén dur a terme el desenvolupament de l'actuació urbanística en la unitat d'execució PAU-0, amb la finalitat de donar compliment de les seves obligacions urbanístiques de manera concorde a les seves preferències.

El 17 de desembre de 2019, la Junta de Govern Local va aprovar inicialment per segona vegada l'expedient del Projecte de reparcel·lació del Polígon d'Actuació Urbanística PAU-0 Hort de la Cinteta/Raval de Santa Anna d'Alcover i el Text Refós presentat per la Junta de Junta de Compensació del Polígon d'Actuació Urbanística PAU-0, condicionat a l'apartat segon descrit a l'informe del tècnic municipal de data 28-11-2019.

El Text Refós del projecte de reparcel·lació es va sotmetre a informació pública durant el termini d'un mes, en el BOP de la província número 2020-00720 de 4 de febrer de 2020, així com també en el taulell d'anuncis de la seu electrònica. També se'n va donar audiència mitjançant citació personal als interessats, per termini d'un mes, perquè poguessin presentar les al·legacions que estimessin pertinents.

En el termini d'audiència i d'informació pública s'han presentat al·legacions següents:

1. Al·legació de la senyora M. Elisa Antonio Musté. Registre d'entrada núm. 235 de 13 de febrer de 2020.

El 4 de juny de 2020, l'arquitecte municipal ha informat sobre aquest al·legació:

"INFORME DELS SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS

El projecte reparcel·lació del PAU-0 del POUM d'Alcover va ser aprovat inicialment per Junta de Govern Local (JGL) de data 21/6/2018.





En el procés d'informació pública es van presentar al·legacions que es van resoldre per acord de la JGL de data 20/12/2018.

Contra aquesta resolució es van presentar dos recursos de reposició que van ser resolts per acord de la JGL de data 13/3/2019.

La JGL de data 17/12/2019 va acordar la segona aprovació inicial del Text Refós l'expedient del Projecte de reparcel·lació del Polígon d'Actuació Urbanística PAU-0 Hort de la Cinteta/Raval de Santa Anna d'Alcover.

En data 13 de febrer de 2020 la Sra. Maria Elisa Antonio Musté presenta al·legació contra l'acord de data 17/12/2019 de la Junta de Govern Local en que s'aprova inicialment, per segona vegada, el Projecte de Reparcel·lació del PAU-0 Hort de la Cinteta, en base a les següents al·legacions:

Primera. *L'al·legant s'identifica com a copropietària d'una finca aportada a la reparcel·lació de referència.*

Segona. *La reparcel·lació no s'ajusta al que disposen els apartats f) i g) de l'article 126 del DL 1/2010 atès que:*

2.1 Caldria valorar i indemnitzar a l'alça la construcció existent a la parcel·la resultant núm. 4 definida com "cochera" atès que la part de l'edifici que no es destina a aparcament va ser reformada en profunditat l'any 1990 i això no ha estat tingut en compte. Així, segons l'arquitecte dels interessats, caldria aplicar un coeficient d'antiguitat del 0,72 a la part renovada, resultant una valoració d'aquesta construcció de 58.043,80 €, enlloc dels 44.302,07 € que preveu el Projecte.

2.2 S'assigna la finca resultant núm. FR-7 del Projecte de Reparcel·lació com a independent amb una superfície inferior a la mínima edificable, el que vulnera l'article 126 del DL 1/2010 i el 139 del D 305/2006.

L'article 126.g) de la Llei d'urbanisme diu el següent:

"S'han d'adjudicar com a finques independents les superfícies que compleixin els requisits de parcel·la mínima edificable i que tinguin la configuració i les característiques adequades per edificar-hi conformement al planejament urbanístic, sens perjudici del que estableix l'apartat 3. El sòl que no s'ajusti als requisits esmentats també es pot adjudicar com a finca independent, a instància de les persones interessades, si s'aconsegueix de formar una parcel·la mínima edificable en agrupar-la amb una altra finca que hi confini, externa a l'àmbit de reparcel·lació i d'una qualificació igual o compatible."

D'acord amb l'al·legació la FR-7 no compleix amb els requisits de parcel·la mínima edificable per les seves dimensions reduïdes. Alhora s'al·lega que no s'hi pot implantar un habitatge per no poder-se complir





amb les condicions d'habitabilitat que fixa el D 141/2012, per no poder-s'hi inscriure un cercle de 2,8 m que és el mínim que ha de tenir una sala d'estar.

En l'informe de febrer de 2020 de l'arquitecte Josep Llop Tous es defensa també que el valor del sostre de la finca FR-7 s'hauria de multiplicar per zero i no per 0,9, no es fa en el projecte perquè no és construïble. A més es diu que no es pot adjudicar de manera independent per ser inedificable.

Tercera. *L'ordenació de la finca assignada núm. FR-5 és inadequada i greument perjudicial als efectes de dur a terme una promoció d'habitatges regular i coherent per situar-se en una de les cantonades aixamfranades del polígon i per tenir un dels límits posteriors en biaix, fets que dificulten la seva construcció, limiten i fan estranya la promoció immobiliària i la comercialització.*

Els informes tècnics aporten un esquema en que es proposa una alternativa a la parcel·lació proposada que estima més racional i en que proposa col·locar les finques adjudicades a la interessada a la part central de la nova illa del polígon, sense que aquesta hagi de resoldre cap xamfrà i col·locant la finca resultant núm. 6 al sud-oest de la finca resultant 4 formant una finca única amb la FR-7, al voltant de l'edifici preexistent del raval de Santa Anna, 20.

En aquest sentit cal remarcar que en l'al·legació presentada per ZONA CLOSA, SL, la sra. Rosa F Florensa Palau, el sr. Pedro Busquets Masdeu en data 31/1/2020, aquests interessats manifesten que no s'oposen a l'adjudicació a que el projecte de reparcel·lació, amb la necessària adequació dels percentatges que correspongui, adjudiqui la Finca Resultant FR-4 a la Sra. Masqué i la FR-6 a ZONA CLOSA, SL.

En el mateix sentit, cal remarcar que en l'al·legació presentada per la sra. Maria del Carme Masqué Roig en data 13/2/2020 també es proposa una alternativa a la parcel·lació que col·loca les finques adjudicades a la interessada a la part sud-oest de la finca resultant 4 formant una finca única amb la resultant 7, al voltant de l'edifici preexistent del raval de Santa Anna, 20, propietat de la mateixa.

Vistos els antecedents, **INFORMO**

PRIMER. Caldrà ESTIMAR la primera al·legació, donant-se l'Ajuntament per assabentat. A més, cal tenir en compte que els interessats ja han estat incorporats com a propietaris al Projecte de reparcel·lació.

SEGON. Pel que fa a l'adequació de la Reparcel·lació al que disposen els apartats f) i g) de l'article 126 del DL 1/2010 cal dir el següent:

2.1 Caldrà ESTIMAR la primera part d'aquesta al·legació i revisar la





valoració que el Projecte de reparcel·lació fa de la construcció existent a la parcel·la resultant núm. 4 definida com "cochera" per verificar l'existència de la reformada en profunditat de l'any 1990 i revisar el coeficient d'antiguitat a aplicar-hi.

2.2 Pel que fa a l'assignació de finques independents amb superfície inferior a la mínima edificable, el que vulnera l'article 126 del DL 1/2010 i el 139 del D 305/2006, en primer lloc, cal tenir en compte que el POUM d'Alcover vigent per al PAU-0 determina l'aprofitament de la Zona de densificació urbana (Clau 3a). L'aprofitament d'aquesta zona es regula en els articles 117 de la normativa urbanística del POUM que diu el següent:

"Art. 1. Zona de densificació urbana, clau 3a

1. Definició

Aquesta zona correspon als creixements que, de manera compacta, es desenvolupen a partir del nucli antic amb la formació d'una trama regular, que forma un eixampla intensiu.

Es desenvolupa en una sola subzona: 3a - Illa tancada d'alta densitat.

2. Condicions de parcel·lació

- Façana mínima: 8 m

En els solars existents abans de l'aprovació de l'anterior planejament general s'admeten façanes de 6,00 m.

En els solars amb façana als carrers raval del Carme i al costat sud de l'avinguda de Mont-ral s'admet l'ampla de façana existent.

3. ..."

Així doncs, la Clau 3a del POUM no fixa en cap moment una parcel·la mínima i, per tant no es pot incomplir un paràmetre que no s'ha fixat. A més, la finca FR-7 de la reparcel·lació sí dona compliment a l'única condició de parcel·lació fixada: la façana mínima de 8 m.

Tanmateix, es considera que, efectivament, la finca FR-7 del Projecte no té la configuració i les característiques adequades per edificar-hi un habitatge conformement al D 141/2012 sobre condicions mínimes d'habitabilitat (per no poder-s'hi inscriure un cercle de 2,8 m), però sí s'hi poden construir edificis aptes per als altres usos permesos per a la Clau 3a.

Alhora, no es considera correcte multiplicar per zero el valor del sostre de la finca FR-7, atès que sí que té aprofitament, en cas que es mantingui la configuració de la FR-7 feta al Projecte de reparcel·lació aprovat inicialment per segona vegada. En cas que la finca FR-7 s'uneixi a part de la resultant núm. FR-4 (com es veurà en una altra al·legació presentada) aquesta ja tindria la configuració i característiques adequades per edificar-hi un habitatge.

Per tot l'exposat **es proposa ESTIMAR PARCIALMENT aquesta part de l'al·legació.**

TERCER. Pel que fa a l'ordenació de la finca assignada núm. 5 del Projecte es considera que el tècnic redactor en representació de la Junta de Compensació,





ha prioritzat en l'adjudicació la longitud en façana principal envers la posterior, entenent que la forma donada a les finques resultants permet resoldre l'edificació futura.

No obstant això, evidentment sempre es poden considerar diferents alternatives a la solució proposada. Tanmateix, aquestes alternatives s'han d'estudiar dins dels treballs previs a la presentació de la documentació a l'Ajuntament, per part dels propietaris inclosos dins de la Junta de Compensació.

D'altra banda, l'esquema aportat per l'arquitecte de la interessada podria ser plausible però no s'ajustaria tant al contingut de l'article 126.c) del DL 1/2010 que estipula que "s'ha de procurar que les parcel·les resultants que s'adjudiquin estiguin situades en un lloc proper al de les antigues propietats de les mateixes persones titulars, sens perjudici que, si això no és possible, s'apliqui la ponderació de valors pertinent".

*Tot i l'exposat anteriorment, vista la proposta de la interessada i vistes les al·legacions presentades per ZONA CLOSA, SL, la sra. Rosa F Florensa Palau, el sr. Pedro Busquets Masdeu i la sra. Maria del Carme Masqué Roig, **es proposa ESTIMAR parcialment aquesta al·legació** per a que el projecte de reparcel·lació adjudiqui la Finca Resultant FR-4 (o part d'aquesta) a la Sra. Masqué tot incorporant-hi la FR7 i adjudiqui la FR-6 a ZONA CLOSA, SL, amb la necessària adequació dels percentatges que correspongui.*

2. Al·legació de la senyora M. del Carme Masqué Roig. Registre d'entrada núm. 234 de 13 de febrer de 2020.

L'11 de maig de 2020, l'arquitecte municipal ha informat sobre aquest al·legació:

"INFORME DELS SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS

El projecte reparcel·lació del PAU-0 del POUM d'Alcover va ser aprovat inicialment per Junta de Govern Local (JGL) de data 21/6/2018.

En el procés d'informació pública es van presentar al·legacions que es van resoldre per acord de la JGL de data 20/12/2018.

Contra aquesta resolució es van presentar dos recursos de reposició que van ser resolts per acord de la JGL de data 13/3/2019.

La JGL de data 17/12/2019 va acordar la segona aprovació inicial del Text Refós l'expedient del Projecte de reparcel·lació del Polígon d'Actuació Urbanística PAU-0 Hort de la Cinteta/Raval de Santa Anna d'Alcover.

En data 13 de febrer de 2020 la Sra. Maria del Carme Masqué Roig presenta al·legació contra l'acord de data 17/12/2019 de la Junta de Govern Local en que s'aprova inicialment, per segona vegada, el Projecte de Reparcel·lació del





PAU-0 Hort de la Cinteta, en base a les següents al·legacions:

Primera. L'al·legant s'identifica com a copropietària d'una finca aportada a la reparcel·lació de referència.

Segona. La reparcel·lació no s'ajusta al que disposen els apartats f) i g) de l'article 126 del DL 1/2010 atès que caldria valorar i indemnitzar:

- a) El vestíbul en planta baixa, provinent de la finca aportada 5, que s'ha d'enderrocar i també les obres que caldrà executar per tal d'obtenir un nou accés que substitueixi el que s'ha de suprimir.
- b) L'enderroc del cos cilíndric de les escales d'accés a l'edifici veí i la construcció d'un nou accés.
- c) La cancel·lació de les servituds de llums i vistes de les que gaudeix la casa veïna com a predi dominant.

Tercera. Assignació de finques independents amb superfície inferior a la mínima edificable, el que vulnera l'article 126 del DL 1/2010 i el 139 del D 305/2006.

L'article 126.g) de la Llei d'urbanisme diu el següent:

"S'han d'adjudicar com a finques independents les superfícies que compleixin els requisits de parcel·la mínima edificable i que tinguin la configuració i les característiques adequades per edificar-hi conformement al planejament urbanístic, sens perjudici del que estableix l'apartat 3. El sòl que no s'ajusti als requisits esmentats també es pot adjudicar com a finca independent, a instància de les persones interessades, si s'aconsegueix de formar una parcel·la mínima edificable en agrupar-la amb una altra finca que hi confini, externa a l'àmbit de reparcel·lació i d'una qualificació igual o compatible."

D'acord amb l'al·legació la finca resultant 7 no compleix amb els requisits de parcel·la mínima edificable per les seves dimensions reduïdes. Alhora s'al·lega que no s'hi pot implantar un habitatge per no poder-se complir amb les condicions d'habitabilitat que fixa el D 141/2012, per no poder-s'hi inscriure un cercle de 2,8 m que és el mínim que ha de tenir una sala d'estar.

En l'informe de febrer de 2020 de l'arquitecte Josep Llop Tous es defensa també que el valor del sostre de la finca resultant núm. 7 s'hauria de multiplicar per coeficient zero i no per 0,9 perquè no és construïble. A més es diu que no es pot adjudicar de manera independent per ser inedificable i que s'ha d'adjudicar com a part de la FR-4, que és l'única amb que confronta.

Quarta (tercera a l'escrit). L'ordenació de la finca assignada núm. 6 és inadequada i greument perjudicial als efectes de dur a terme una promoció d'habitatges regular i coherent per situar-se una de les cantonades aixamfranades del polígon i per tenir un dels límits posteriors en biaix, fets que dificulten la seva construcció, limiten i fan estranya la promoció immobiliària i la comercialització.

Els informes tècnics aporten un esquema en que es proposa una alternativa a





la parcel·lació proposada que s'estima més racional i en que es proposa col·locar les finques adjudicades a la interessada a la part sud-oest de la finca resultant 4 formant una finca única amb la resultant 7, al voltant de l'edifici preexistent del raval de Santa Anna, 20, propietat de la mateixa interessada.

Cinquena (quarta a l'escrit). Discrecionalitat en cap cas pot comportar arbitrarietat.

La potestat urbanística del planejament i la de formulació dels instruments de gestió són una potestat discrecional. Tanmateix per a no incórrer en arbitrarietat aquesta potestat s'ha d'exercir amb racionalitat i ha de ser tècnicament coherent.

La interessada entén que el Projecte de reparcel·lació aprovat inicialment realitza una proposta tècnicament incoherent i inadequada al planejament i a la normativa urbanística d'aplicació.

Vistos els antecedents, **INFORMO**

PRIMER. Caldrà ESTIMAR la primera al·legació, donant-se l'Ajuntament per assabentat. A més, cal tenir en compte que els interessats ja han estat incorporats com a propietaris al Projecte de reparcel·lació.

SEGON. Pel que fa al fet de si la reparcel·lació ha de valorar diferents elements existents a la finca aportada núm. 5 del Projecte:

a) Tan el vestíbul existent en planta baixa a la finca aportada núm. 5 del Projecte de reparcel·lació com el cos cilíndric de les escales d'accés a l'edifici veí existent a la finca aportada núm. 5 es van construir sense respectar les alineacions marcades en el seu dia i per això els senyors M^a Antonia Barberà Masqué i Germà Guarch Domenech van signar en data 12 de setembre de 1997 un document en que es comprometien a enderrocar la part de l'ampliació de l'habitatge fora d'alineació, en el moment que s'obris el carrer al seu càrrec.

És per això que **es proposa DESESTIMAR aquesta al·legació.**

b) Atès el document de compromís esmentat en l'apartat anterior també **cal DESESTIMAR l'al·legació** pel que fa a la valoració per part del Projecte de reparcel·lació del PAU-0 de l'enderroc de l'accés i l'escala i de l'execució d'un nou accés.

c) Pel que fa a la cancel·lació de les servituds de llums i vistes de les que gaudeix la casa veïna com a predi dominant caldrà que es doni compliment a les indicacions de la legislació civil concurrent.

TERCER. Pel que fa a l'assignació de finques independents amb superfície inferior a la mínima edificable, el que vulnera l'article 126 del DL 1/2010 i el 139 del D 305/2006:

El POUM d'Alcover vigent per al PAU-0 determina l'aprofitament de la Zona de densificació urbana (Clau 3a). L'aprofitament d'aquesta zona es regula en els articles 117 de la normativa urbanística del POUM que diu el següent:





"Art. 2. Zona de densificació urbana, clau 3a

1. Definició

Aquesta zona correspon als creixements que, de manera compacta, es desenvolupen a partir del nucli antic amb la formació d'una trama regular, que forma un eixampla intensiu.

Es desenvolupa en una sola subzona: 3a - Illa tancada d'alta densitat.

2. Condicions de parcel·lació

- Façana mínima: 8 m

En els solars existents abans de l'aprovació de l'anterior planejament general s'admeten façanes de 6,00 m.

En els solars amb façana als carrers raval del Carme i al costat sud de l'avinguda de Mont-ral s'admet l'ampla de façana existent.

3. ..."

Així doncs, la Clau 3a del POUM no fixa en cap moment una parcel·la mínima i, per tant no es pot incomplir un paràmetre que no s'ha fixat. A més, la finca resultant núm. 7 de la reparcel·lació sí dona compliment a l'única condició de parcel·lació fixada: la façana mínima de 8 m.

Tanmateix, es considera que, efectivament, la finca resultant 7 del Projecte no té la configuració i les característiques adequades per edificar-hi un habitatge conformement al D 141/2012 sobre condicions mínimes d'habitabilitat (per no poder-s'hi inscriure un cercle de 2,8 m), però sí s'hi poden construir edificis aptes per als altres usos permesos per a la Clau 3a. Així doncs, no es considera correcte aplicar un coeficient de zero al sostre adjudicat a la finca resultant núm. 7, sinó que s'hauria de determinar un valor entre el 0 i el 0,9 que proposava el Projecte de reparcel·lació.

Finalment, atès que la FR-7 sí es considera edificable no és obligat adjudicar-la com a part de la FR-4, com defensa el tècnic Josep Llop. Tanmateix, qui subscriu no té inconvenient a que així es faci, sempre que això vagi acompanyat de l'acord entre les diferents propietats afectades.

Per tot l'exposat **es proposa ESTIMAR parcialment aquesta al·legació.**

QUART. Pel que fa a l'ordenació de la finca assignada núm. 6 del Projecte es considera que el tècnic redactor en representació de la Junta de Compensació, ha prioritzat en l'adjudicació la longitud en façana principal i la cantonada (xamfrà com a valor positiu) envers la posterior, entenent la forma donada a les finques resultants permet resoldre l'edificació futura.

No obstant això, evidentment sempre es poden considerar diferents alternatives a la solució proposada, però pertoca d'estudiar-les dins els treballs previs a la presentació de la documentació a l'Ajuntament pels propietaris inclosos dins de la Junta de Compensació.

L'esquema aportat per l'arquitecte de la interessada en que es proposa col·locar les finques adjudicades a la interessada a la part sud-oest de la finca resultant 4 formant una finca única amb la resultant 7, al voltant de l'edifici preexistent del raval de Santa Anna, 20, propietat de la mateixa interessada, podria ser plausible però no es donaria compliment a l'article 126.c) del DL 1/2010 que estipula que "s'ha de procurar que les parcel·les resultants que





s'adjudiquin estiguin situades en un lloc proper al de les antigues propietats de les mateixes persones titulars, sens perjudici que, si això no és possible, s'apliqui la ponderació de valors pertinent".

*Tot i l'exposat anteriorment, vista la proposta de la interessada i vistes les al·legacions presentades per ZONA CLOSA, SL, la sra. Rosa F Florensa Palau, el sr. Pedro Busquets Masdeu i la sra. Maria Elisa Antonio Musté, **es proposa ESTIMAR parcialment aquesta al·legació** per a que el projecte de reparcel·lació adjudiqui la Finca Resultant FR-4 (o part d'aquesta) a la Sra. Masqué tot incorporant-hi la FR7 i adjudiqui la FR-6 a ZONA CLOSA, SL, amb la necessària adequació dels percentatges que correspongui.*

CINQUÈ. *Pel que fa la discrecionalitat en cap cas pot comportar arbitrarietat i per això ens remetem a les respostes donades en el present informe i **es proposa DESESTIMAR la darrere al·legació.***

3. Al·legació de la mercantil ZONA CLOSA, SL, la senyora Rosa F. Florensa Palau i el senyor Pedro Busquets Masdeu. Registre d'entrada núm. 171 de 31 de gener de 2020.

El 4 de juny de 2020, l'arquitecte municipal ha informat sobre aquest al·legació:

"INFORME DELS SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS

El projecte reparcel·lació del PAU-0 del POUM d'Alcover va ser aprovat inicialment per Junta de Govern Local (JGL) de data 21/6/2018.

En el procés d'informació pública es van presentar al·legacions que es van resoldre per acord de la JGL de data 20/12/2018.

Contra aquesta resolució es van presentar dos recursos de reposició que van ser resolts per acord de la JGL de data 13/3/2019.

La JGL de data 17/12/2019 va acordar la segona aprovació inicial del Text Refós l'expedient del Projecte de reparcel·lació del Polígon d'Actuació Urbanística PAU-0 Hort de la Cinteta/Raval de Santa Anna d'Alcover.

En data 31/1/2020 la mercantil ZONA CLOSA, SL, la Sra. ROSA F. FLORENSA PALAU i el Sr. PEDRO BUSQUESTS MASDEU presenten al·legació contra l'acord de data 17/12/2019 de la Junta de Govern Local en que s'aprova inicialment, per segona vegada, el Projecte de Reparcel·lació del PAU-0 Hort de la Cinteta, en base a les següents al·legacions:

Primera. *Els al·legants no s'oposen a l'adjudicació a que el projecte de reparcel·lació, amb la necessària adequació dels percentatges que*





correspongui, adjudiqui la Finca Resultant FR-4 a la Sra. Masqué i la FR-6 a ZONA CLOSA, SL.

En aquest sentit cal remarcar que en l'al·legació presentada per la sra. Maria Elisa Antonio Musté en data 13/2/2020 es proposa una alternativa a la parcel·lació que col·loca les finques adjudicades a la interessada a la part central de la nova illa del polígon, sense que aquesta hagi de resoldre cap xamfrà i col·locant la finca resultant núm. 6 al sud-oest de la finca resultant 4 formant una finca única amb la FR-7, al voltant de l'edifici preexistent del raval de Santa Anna, 20.

En el mateix sentit, cal remarcar que en l'al·legació presentada per la sra. Maria del Carme Masquè Roig en data 13/2/2020 també es proposa una alternativa a la parcel·lació que col·loca les finques adjudicades a la interessada a la part sud-oest de la finca resultant 4 formant una finca única amb la resultant 7, al voltant de l'edifici preexistent del raval de Santa Anna, 20, propietat de la mateixa.

Segona. *Els al·legants exposen que la FR-8 es destina al centre de transformació elèctrica i s'adjudica a la Junta de compensació per a la seva posterior cessió a l'empresa subministradora o a l'Ajuntament en execució del Projecte d'urbanització.*

El tècnic que subscriu ja va informar que la FR-8 no té la qualificació de sistema de serveis tècnics i ambientals (clau T), sinó que, segons el POUM, la seva qualificació és la de Zona de densificació urbana (clau 3a) i que, en aquest sentit, la finca creada no compleix amb la façana mínima que preveu el POUM per a la clau 3a (art. 117.2).

El POUM preveu la Clau T explícitament per a "estacions transformadores" (art. 110) i estableix que en cas de no existir una reserva específica de sòl en aquest planejament es podran disposar en SNU, espais lliures o equipaments. Aquestes no són opcions viables.

En al fitxa del PAU-0 (art. 127) es regulen les condicions d'urbanització així:

"En el cas que per l'increment de potencia elèctrica requerida per les noves activitats, calgui disposar d'una nova estació transformadora per al subministrament elèctric, s'haurà de concretar una parcel·la en condicions de superfície i ús d'acord amb els requeriments de la companyia subministradora o, si fos el cas, es repercutiran proporcionalment en els costos d'implantació de la estació elèctrica si la companyia que presta el servei la construeix en un altra indret del municipi."

*Es conclou que la normativa deixa clar que permet implantar un sistema de serveis tècnics en un àmbit, on aquest no està previst i que, a més a més, en el cas concret del PAU-0 permet que es "**concreti**" una parcel·la per a la instal·lació específicament d'una estació transformadora.*





Així es reclama mantenir la FR-8 que preveu el Projecte de reparcel·lació sotmès a informació pública, atès que la interpretació de la normativa urbanística en el seu conjunt així ho permet, essent dita interpretació ajustada a Dret.

A més, com que el destí de la parcel·la FR-8 no és residencial es conclou que no li pot ser d'aplicació la Clau 3 en cap cas.

Se sosté que el projecte de reparcel·lació concreta la parcel·la per a poder implantar l'estació transformadora dins el PAU-0.

S'argumenta que aquest no és un tema de litigi amb els altres propietaris i que té el suport de la Junta.

Finalment, com alternativa es proposa modificar la reparcel·lació amb l'únic objectiu de constituir una servitud consistent en la implantació d'una estació transformadora en un sòl privat amb aprofitament, que afectaria només a la parcel·la adjudicada número 3 i que, lògicament, hauria de contemplar les indemnitzacions corresponents per aquest concepte.

INFORMO

PRIMER. Pel que fa a la primera al·legació, vista la predisposició dels interessats i vista les al·legacions presentades per les senyores Maria Elisa Antonio Musté i Maria del Carme Masquè Roig, es proposa **ESTIMAR aquesta al·legació** per a que el projecte de reparcel·lació adjudiqui la Finca Resultant FR-4 (o part d'aquesta) a la Sra. Masqué tot incorporant-hi la FR7 i adjudiqui la FR-6 a ZONA CLOSA, SL, amb la necessària adequació dels percentatges que correspongui.

SEGON. Pel que fa a la segona al·legació cal posar de manifest que:

- L'article 124.1. del DECRET LEGISLATIU 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme diu que "El sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació pot tenir per objecte repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística, o regularitzar la configuració de les finques i situar-ne l'aprofitament en zones aptes per a l'edificació, **d'acord amb el planejament urbanístic**".

Així, d'acord amb el POUM vigent, la qualificació urbanística de la finca FR-8 del Projecte aportat és la de Zona de densificació urbana amb la clau 3a mentre no es modifiqui aquest planejament.

Així, el projecte de reparcel·lació no pot "concretar" una parcel·la que no doni compliment al planejament urbanístic, en aquest cas la Façana mínima de 8 m fixada per a la Clau 3a a l'article 117.2 del POUM.





- El PAU-0 necessita la construcció d'una estació transformadora però el planejament no n'ha previst el seu emplaçament. El POUM preveu (art. 110.5) que quan això passi es podrà optar per Sòls no urbanitzables, Espais lliure o Equipaments, fet que no es possible en aquest cas per no haver-n'hi en aquest polígon.
- La Fitxa del PAU-0 que trobem a la normativa del POUM preveu (art. 127.6) que si cal "disposar d'una nova estació transformadora per al subministrament elèctric, **s'haurà de concretar una parcel·la en condicions de superfície i ús d'acord amb els requeriments de la companyia subministradora** o, si fos el cas, es repercutiran proporcionalment en els costos d'implantació de la estació elèctrica si la companyia que presta el servei la construeix en un altra indret del municipi".

El criteri de qui subscriu és que quan la normativa diu que "s'haurà de concretar un parcel·la en condicions de superfície i ús d'acord amb els requeriments de la companyia subministradora", no vol dir que la parcel·la que es generi no hagi de seguir complint amb les determinacions de parcel·la que el mateix planejament determini per a la zona en qüestió, de la mateixa manera que haurà de tenir les condicions de superfície i ús que estableixi la companyia subministradora.
- L'al·legació planteja que com que el destí de la parcel·la FR-8 no és residencial no li pot ser d'aplicació la Clau 3 i s'afirma que qui legitima la destinació de la finca a cessió a l'empresa subministradora o a l'Ajuntament és el seva qualificació com a serveis tècnics.

El criteri del tècnic que subscriu és que la Clau que s'aplica a uns sòls concrets els fixa l'ordenació del planejament d'aplicació i no l'ús que li volem donar. Si bé es pot estar d'acord en que qui legitima per a realitzar una cessió és la qualificació com a sistema, i no al revés. Així, la destinació a cessió no legitima per a qualificar sòl.

Per tot l'exposat es proposa **DESESTIMAR PARCIALMENT aquesta al·legació tot estimant la segona opció** que es planteja de modificar la reparcel·lació amb l'únic objectiu de constituir una servitud consistent en la implantació d'una estació transformadora en un sòl privat amb aprofitament, que afectaria només a la parcel·la adjudicada número FR-3 i que, lògicament, hauria de contemplar les indemnitzacions corresponents per aquest concepte i la desaparició de la parcel·la FR-8.

Examinada la documentació que l'acompanya i l'informe de secretaria intervenció,

S'ACORDA:

PRIMER. Sobre l'al·legació de la senyora M. Elisa Antonio Musté, i pels motius expressats en l'informe de l'arquitecte municipal que consta en els antecedents:





1.1. ESTIMAR la primera al·legació en què la al·legant s'identifica com a copropietària d'una finca aportada a la reparcel·lació de referència.

1.2. Pel que fa a l'adequació de la Reparcel·lació al que disposen els apartats f) i g) de l'article 126 del DL 1/2010:

1.2.1. ESTIMAR la primera part de l'al·legació i revisar la valoració que el Projecte de reparcel·lació fa de la construcció existent a la parcel·la resultant núm. 4 definida com "cochera" per verificar l'existència de la reformada en profunditat de l'any 1990 i revisar el coeficient d'antiguitat a aplicar-hi.

1.2.2. ESTIMAR PARCIALMENT la segona part de l'al·legació, d'acord amb la justificació de l'informe del tècnic municipal.

1.3. ESTIMAR PARCIALMENT la tercera al·legació. El projecte de reparcel·lació ha d'adjudicar la Finca Resultant FR-4 (o part d'aquesta) a la Sra. Masqué tot incorporant-hi la FR7 i adjudicar la FR-6 a ZONA CLOSA, SL, amb la necessària adequació dels percentatges que correspongui, d'acord amb la justificació de l'informe del tècnic municipal.

SEGON. Sobre l'al·legació de la senyora M. del Carme Masqué Roig, i pels motius expressats en l'informe de l'arquitecte municipal que consta en els antecedents:

2.1. ESTIMAR la primera al·legació en què la al·legant s'identifica com a copropietària d'una finca aportada a la reparcel·lació de referència.

2.2. Pel que fa al fet de si la reparcel·lació ha de valorar diferents elements existents a la finca aportada núm. 5 del Projecte:

a) **DESESTIMAR la primera part de l'al·legació** perquè tan el vestíbul existent en planta baixa a la finca aportada núm. 5 del Projecte de reparcel·lació com el cos cilíndric de les escales d'accés a l'edifici veí existent a la finca aportada núm. 5 es van construir sense respectar les alineacions marcades en el seu dia i per això els senyors M^a Antonia Barberà Masqué i Germà Guarch Domenech van signar en data 12 de setembre de 1997 un document en que es comprometien a enderrocar la part de l'ampliació de l'habitatge fora d'alineació, n el moment que s'obris el carrer al seu càrrec.

b) **DESESTIMAR la segona part de la segona al·legació** pel que fa a la valoració per part del Projecte de reparcel·lació del PAU-0 de l'enderroc de l'accés i l'escala i de l'execució d'un nou accés, atès el document signat el 12 de





setembre de 1997 i descrit en l'apartat anterior.

c) **ESTIMAR PARCIALMENT la tercera part de la segona al·legació** i pel que fa a la cancel·lació de les servituds de llums i vistes de les que gaudeix la casa veïna com a predi dominant caldrà que es doni compliment a les indicacions de la legislació civil concurrent, d'acord amb la justificació de l'informe del tècnic municipal.

2.3. ESTIMAR PARCIALMENT la tercera al·legació, d'acord amb la justificació de l'informe del tècnic municipal.

2.4. ESTIMAR PARCIALMENT la quarta al·legació (tercera a l'escrit) perquè el projecte de reparcel·lació adjudiqui la Finca Resultant FR-4 (o part d'aquesta) a la Sra. Masqué tot incorporant-hi la FR7 i adjudiqui la FR-6 a ZONA CLOSA, SL, amb la necessària adequació dels percentatges que correspongui, d'acord amb la justificació de l'informe del tècnic municipal.

2.5. DESESTIMAR la cinquena al·legació (quarta a l'escrit) pel que fa la discrecionalitat en cap cas pot comportar arbitrietat d'acord amb l'informe de l'arquitecte municipal.

TERCER. Sobre l'al·legació de la mercantil ZONA CLOSA, SL, la senyora Rosa F. Florensa Palau i el senyor Pedro Busquets Masdeu, i pels motius expressats en l'informe de l'arquitecte municipal que consta en els antecedents:

3.1. ESTIMAR la primera al·legació per tal que el projecte de reparcel·lació adjudiqui la Finca Resultant FR-4 (o part d'aquesta) a la Sra. Masqué tot incorporant-hi la FR7 i adjudiqui la FR-6 a ZONA CLOSA, SL, amb la necessària adequació dels percentatges que correspongui.

3.2. DESESTIMAR PARCIALMENT la segona al·legació i ESTIMAR la part en referència al plantejament de modificar la reparcel·lació amb l'únic objectiu de constituir una servitud consistent en la implantació d'una estació transformadora en un sòl privat amb aprofitament, que afectaria només a la parcel·la adjudicada número FR-3 i que, lògicament, hauria de contemplar les indemnitzacions corresponents per aquest concepte i la desaparició de la parcel·la FR-8, d'acord amb la justificació de l'informe del tècnic municipal.

QUART. APROVAR DEFINITIVAMENT el Projecte de reparcel·lació del Polígon d'Actuació Urbanística PAU-0 Hort de la Cinteta/Raval de Santa Anna d'Alcover, supeditar-ne l'executivitat a la presentació d'un text refós que inclourà l'establert en els acords primer, segon i tercer.

Aquest text refós, amb l'informe favorable del tècnic municipal, serà verificat per aquest òrgan.





AJUNTAMENT D'ALCOVER

CINQUÈ. NOTIFICAT els presents acords a tots els interessats.

Sotmès a votació dels assistents, queda aprovada per **unanimitat**.

I, sense més assumptes a tractar, s'aixeca la sessió i del seu contingut, com a secretària interventora, estenc aquesta acta amb el vistiplau de l'alcalde president.

Alcover, a data de la signatura electrònica.

