

Data: 8 de maig de 2015

RV: /

RN: 2015 / 056713 / M/

Il.lma. Sra. Alcaldessa Presidenta de l'Ajuntament
Ajuntament de Begues
Avinguda Torres Vilaró, 4
08859 Begues
Baix Llobregat

Assumpte: Modificació puntual núm.2 del Pla parcial de Mas Pascual de Begues.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de l'àmbit metropolità de Barcelona, en la sessió de 5 de maig de 2015, ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, l'acord següent :

L'expedient de modificació puntual núm.2 del Pla parcial de Mas Pascual, de Begues, ha estat promogut per la societat Urbegas, SL i tramès per l'Ajuntament.

Objecte

La modificació té per objecte incorporar al sistema viari els carrers i aparcaments derivats de l'ordenació dels dos estudis de detall que van desenvolupar l'àmbit de modificació, així com també incorporar al sistema d'espais lliures els terrenys que l'estudi de detall destinava a zona verda privada. També es preveu ampliar incorporar l'ús residencial (hoteler, residències d'estudiants, residències de gent gran, etc, en cap cas habitatge) als usos permesos en dues parcel·les urbanes (comercial, oficines, magatzem i indústria petita de 1^a i 2^a categoria i equipaments).

L'interès públic de la modificació recau en la incorporació dels carrers i zones d'aparcament existents al sistema viari, tenint en compte que ja formen part de la xarxa viària que estructura aquesta zona, alhora que també s'aconsegueix la cessió (ja feta de manera anticipada i voluntària), com a sistema d'espais lliures, d'uns terrenys actualment qualificats de zona verda privada.

Àmbit d'actuació i descripció de la proposta

L'àmbit de la modificació, situat a ponent del nucli urbà de Begues, té una superfície de 10.675,72 m² i inclou els terrenys de l'antic sector PP6. Mas Pasqual qualificats de Serveis privats.

Es tracta d'un àmbit discontinu format per dues peces independents, l'illa de serveis S1 i l'illa de serveis S2, separades una de l'altra pel carrer Pervindre.

L'illa de serveis S1 és una peça rectangular, delimitada pel Camí Ral, el carrer Pervindre, la prolongació del carrer Indústria i la parcel·la qualificada d'equipament educatiu (IES). Es troba consolidada en la zona amb façana al Camí Ral i en la zona intermitja, on es situa la deixalleria. Queda per desenvolupar la parcel·la que fa façana al carrer Indústria.

L'illa de serveis S2 és una peça de forma irregular delimitada pels carrers Pervindre, Indústria i de les Eres. Actualment està totalment consolidada, amb una sola edificació que engloba diferents usos: comercial, magatzem, indústria petita i oficines.

Atesos l'objecte del document i el fet que afecta sòl urbà consolidat sense que comporti una reordenació general d'un àmbit totalment executat i consolidat, la modificació es presenta com una actuació aïllada de dotació.

La modificació en tràmit reconeix com a vialitat pública la derivada dels estudis de detall que van desenvolupar les dues illes qualificades de serveis privats pel pla parcial. Aquests estudis de detall van ordenar els volums de forma que els espais lliures propis de cada illa quedaven de facto adscrits al viari del pla parcial, completant-lo. També s'incorpora a espai lliure públic la zona verda privada derivada de l'ordenació de l'illa de serveis 2.

	PP	ED	PROPOSTA
SÒL PÚBLIC	---	---	4.510,37 m2
Viari (5)	---	---	3.029,83 m2
Espais lliures (6)	---	---	1.480,54 m2
SÒL PRIVAT	10.675,72 m2	10.675,72 m2	6.165,35 m2
Serveis privats (S)	10.675,72 m2	6.165,35 m2	6.165,35 m2
Viari privat	---	3.029,83 m2	---
Verd Privat	---	1.480,54 m2	---
TOTAL ÀMBIT MODIFICACIÓ	10.675,72 m2	10.675,72 m2	10.675,72 m2

D'altra banda, es proposa l'ampliació dels usos admesos en la parcel·la no edificada de l'illa S1 i en la planta primera de l'edifici d'oficines de l'illa S2, incorporant l'ús residencial als ja existents (comercial, magatzem, indústria petita de 1a i 2a categoria i oficines).

Segons l'article 88 de les normes urbanístiques del Pla general d'ordenació l'ús residencial correspon als allotjaments comunitaris tals com residències, asils, llars de vells, de matrimonis o de joventut; i als allotjaments temporals per a transeünts, tals com hotels, apartotels, motels i, en general, els del ram de l'hosteleria.

La modificació no representa un augment del sostre edificable.

Planejament vigent

El planejament vigent és la Revisió del pla general d'ordenació urbana municipal aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona el 15 d'octubre de 1997.

El PGO classificava els terrenys objecte de la modificació de sòl urbanitzable, incloent-los al sector de sòl urbanitzable PP6. Mas Pascual, els paràmetres del qual són els següents:

Superfície àmbit	307.250 m2
Edificabilitat bruta	0,22 m2st/m2s
Sostre	67.595 m2st
Nombre d'habitatges	245
Ús	Residencial

El 18 de juliol de 2001 la Comissió d'Urbanisme de Barcelona va aprovar el Pla parcial del sector Mas Pasqual, on es proposava una ordenació que es concretava en les superfícies següents:

SÒL PÚBLIC	165.855,07 m2	
Viari (5)	53.002,15 m2	
Espais lliures (6)	33.739,02 m2	
Equipaments públics (7pu)	14.792,49 m2	
Serveis tècnics (4)	1.044,42 m2	
Parc forestal públic (PFpu)	63.265,99 m2	
SÒL PRIVAT	141.165,05 m2	62.436,18 m2st
Zona unifamiliar (17 a1-MP)	27.956,65 m2	12.580,48 m2st
Zona unifamiliar (17 a2-MP)	61.154,26 m2	23.989,00 m2st
Parc forestal privat (PFpr)	12.243,24 m2	---
Zona plurifamiliar (17c-MP)	24.2119,47 m2	15.714,00 m2st
Zona plurifamiliar (13MP)	4.915,71 m2	2.750,00 m2st
Serveis privats (S)	10.675,72 m2	7.402,70 m2st
TOTAL SECTOR	307.009,12 m2	

Les parcel·les objecte de modificació són les que el Pla parcial qualifica de zona de Serveis privats, clau S, per a la qual estableix, entre d'altres, les determinacions següents:

- Els serveis privats tindran usos complementaris a les zones residencials.
- Els usos admesos són: comercial; oficines; magatzem i indústria petita de 1^a i 2^a categoria; tots els equipaments definits a l'article 13 de la normativa del PP.
- Previ a l'obtenció de llicència d'obres cal aprovar un Estudi de Detall.
- S'admeten agrupacions d'empreses entorn a vial privat prèvia aprovació d'Estudi de Detall.

En compliment de les determinacions del citat pla parcial, l'Ajuntament de Begues va aprovar els documents següents:

- Estudi de detall per a la determinació de les condicions volumètriques i alineacions de l'illa de Servies 1 del Sector Mas Pasqual (12 de desembre de 2001).
- Estudi de detall per a la determinació de les alineacions, rasants i ordenació volumètrica de l'illa de Serveis 2 del sector Mas Pasqual (22 de desembre de 2004).

El primer feia referència a la parcel·la situada entre l'equipament escolar i el carrer Pervindre, i als efectes d'establir determinacions sobre l'ordenació volumètrica establia 4 àmbits: S-1.2, S-1.2 i S-1.3 on s'ubiquen les edificacions; i S-Vp, destinat a vial i aparcament d'ús públic.

El segon Estudi de detall, referit a l'altra parcel·la qualificada de Serveis privats, establia 3 àmbits diferenciats en funció del seu ús o destí: S-2.1, per a parcel·les edificables; S-2.V per a zona verda privada; i S-2.Vp per a vial i aparcaments d'ús públic.

Val a dir que la totalitat d'aquests vials i zones d'aparcament van ser urbanitzats i, segons consta al document de modificació, cedits a l'ajuntament. També consta que la zona verda privada va ser cedida de manera anticipada i voluntària a l'ajuntament per part de la propietat.

Tramitació municipal

El document redactat per l'arquitecte Jaume Pujol Pedrico, va ser aprovat inicialment per la Junta de Govern Local en sessió de 24 de setembre de 2014 i es va exposar al tràmit d'informació pública durant el termini d'un mes mitjançant publicació d'edictes al BOPB de 16/10/2014, al diari El Punt Avui de 9/10/2015, al tauler d'anuncis de l'Ajuntament i a la web municipal. Posteriorment, el Ple de l'Ajuntament en sessió de 26/02/2015 va aprovar provisionalment el document.

Durant el tràmit d'informació pública de l'expedient s'han presentat dos escrits d'al·legacions que han estat degudament informades pels serveis tècnics de l'Ajuntament e el sentit de desestimar-les.

Informes:

La Direcció General de Turisme en data 3 de novembre de 2014 ha emès informe favorable amb les observacions següents: es recomana excloure tota referència a establiments d'allotjament de l'ús residencial; s'adverteix que els apartaments i els motels no són modalitats d'establiment hotelier previstes per l'article 41 de la Llei de turisme de Catalunya; per tal d'aclarir la normativa urbanística, es recomana especificar la modalitat d'establiment d'allotjament turístic que es vol admetre en la zona de serveis privats.

Documentació

Configuren el document de la modificació la memòria, que entre d'altres inclou la descripció de la proposta de modificació, l'estudi ambiental, la memòria social, l'estudi de mobilitat i l'estudi econòmic; i la documentació gràfica.

En compliment de l'article 66 del TRLU caldria incloure una normativa articulada on, entre d'altres determinacions, constin els articles del pla parcial que es modifiquen.

D'altra banda, i en compliment dels articles 84 i 86 del RLU caldria incloure una descripció, gràfica i escrita, de l'estructura de la propietat del sòl.

Valoració de l'expedient

Segons la Disposició addicional segona del TRLUC, són actuacions de transformació urbanística de dotació aquelles actuacions aïllades previstes en modificacions del planejament, sobre terrenys que en origen tenen la condició de sòl urbà consolidat, i que tenen per objecte l'ordenació i l'execució d'una actuació que, sense comportar una reordenació general d'un àmbit, dona lloc a la transformació dels usos preexistents o a l'augment de l'edificabilitat o de la densitat de determinades parcel·les i a la correlativa exigència de majors reserves per a zones verdes, per espais lliures i per equipaments.

En les actuacions de dotació els propietaris han de cedir el percentatge de l'increment de l'aprofitament urbanístic que correspongui.

La memòria inclou l'apartat de "Justificació de les cessions de zones verdes, equipaments i increment de l'aprofitament mig per la incorporació de l'ús residencial a la zona de serveis privats" on, en relació a les cessions de l'increment de l'aprofitament mig, es fa un comparatiu entre el valor del sostre amb ús d'oficina (el de més valor dels actualment permesos) i amb l'ús hotelier previst. D'aquest comparatiu es desprèn que el valor del

sostre hotel·ler és superior al d'oficines i del diferencial s'aplica el 10% de cessió. Finalment s'especifica que aquest import es farà efectiu amb la llicència d'obres.

Caldria fixar normativament aquesta cessió, prevista a l'article 43 del TRLU, creant a tal efecte un article de la normativa urbanística. En aquest article també cal especificar que el càlcul de l'increment d'aprofitament es farà segons la fórmula descrita a l'estudi econòmic de la memòria i que la cessió serà condició indispensable per a l'atorgament de la corresponent llicència d'obres i/o d'activitats.

En aquest mateix apartat de la memòria es fa una justificació sobre la no necessitat de fer la major reserva de sòl per a zones verdes, espais lliures i equipaments que preveu l'article 100.4 del TRLU entenent que es tracta d'una ampliació d'usos i no d'una transformació dels usos globals.

Es considera que aquesta justificació no és correcta i que la incorporació d'un nou ús comporta, obligatòriament, la transformació dels usos previstos pel planejament vigent en les dues parcel·les afectades per la modificació. Així caldria modificar aquest punt de la memòria i fer la previsió segons les determinacions de l'article 100.3. En qualsevol cas cal dir que amb la qualificació de sistema d'espais lliures de la parcel·la de verd privat aquesta reserva queda àmpliament garantida i que segons consta en el document de modificació aquests terrenys ja van ser cedits de manera voluntària i gratuïta a l'ajuntament.

En relació a les zones verdes cal fer referència a allò que determina l'article 98 del TRLU sobre modificació dels sistemes urbanístics d'espais lliures o zones verdes, en relació al manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació.

En aquest sentit cal dir que la proposta ajusta els límits de la zona verda paral·lela a la Ronda urbana qualificant-ne una petita porció, 84 m², de vial. Aquest ajust respon al reconeixement de l'estat actual dels terrenys, on hi ha una rotonda per permetre el retorn en cul de sac del carrer Indústria. Es considera doncs que es tracta d'un ajust en la delimitació de l'esmentat espai que no n'altera la funcionalitat ni la superfície, tenint en compte l'increment final de 1.480 m² de zones verdes com a resultat del canvi de qualificació de la parcel·la de zona verda privada.

En relació als antecedents de la modificació és molt important fer esment dels dos estudis de detall aprovats entenent-los també com a planejament vigent, i així és com s'ha fet per a la redacció del present informe.

Si bé és cert que els estudis de detall no qualifiquen sòl, si que van establir uns àmbits diferenciats en funció de l'ús i destí final amb paràmetres propis.

En aquest sentit caldria refondre, tant en el plànol de proposta com en la normativa, la zonificació dels estudis de detall, diferenciant cadascuna de les zones privades amb característiques pròpies. Un cop refoses les determinacions dels estudis de detall, i per simplificar l'aplicació i execució del planejament, es recomana estudiar la possibilitat de deixar-los sense vigència, incloent a tal efecte a la normativa la corresponent disposició derogatòria i eliminant totes les referències normatives a dits documents urbanístics.

En relació a la incorporació de l'ús residencial, cal dir que no contradiu les determinacions del PGO i no comporta augment de sostre. A la memòria s'especifica que aquest ús només es vol admetre en dues parcel·les concretes, cosa que no es reflecteix en el plànol d'ordenació. Caldria identificar en el plànol de proposta aquelles parcel·les on s'admet l'ús residencial.

Normativa

El document no incorpora una normativa urbanística dels articles que es modifiquen del Pla parcial, d'acord amb el que determina l'article 17.6 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

Fonaments de dret

Vist el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i el seu Reglament, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

Acord

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics, i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió acorda:

-1 Aprovar definitivament la modificació puntual núm.2 del Pla parcial de Mas Pascual, de Begues, promoguda per la societat Urbegas, SL i tramesa per l'Ajuntament, i supeditar-ne la publicació al DOGC i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós, per duplicat, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat, que incorpori les prescripcions següents:

-1.1 En relació a la proposta d'ordenació cal refundre, tant en el plànol de proposta com en la normativa, la zonificació dels estudis de detall, diferenciant cadascuna de les zones privades amb característiques pròpies. Un cop refoses les determinacions dels estudis de detall, i per simplificar l'aplicació i execució del planejament, es recomana estudiar la possibilitat de deixar-los sense vigència, incloent a tal efecte a la normativa la corresponent disposició derogatòria i eliminant totes les referències normatives a dits documents urbanístics. També cal identificar en el plànol de proposta aquelles parcel·les on s'admet l'ús residencial.

-1.2 En relació a les cessions de zones verdes, equipaments i increment de l'aprofitament mig cal incloure un article específic a la normativa sobre l'obligatorietat de cedir el 10% de l'increment de l'aprofitament derivat de la modificació previst a l'article 43 del TRLU. En aquest article cal especificar que el càlcul d'aquest increment es farà segons la fórmula descrita a l'estudi econòmic de la memòria i que la cessió serà condició indispensable per a l'atorgament de la corresponent llicència d'obres i/o activitats.

També cal esmenar l'apartat de la memòria "Justificació de les cessions de zones verdes, equipaments i increment de l'aprofitament mig per la incorporació de l'ús residencial a la zona de serveis privats", entenent que la modificació si representa una transformació dels

usos preexistents, segons l'article 100.4 del TRLU. També cal incloure la justificació del compliment de les cessions que estableix l'article 100.3 del TRLU.

-1.3 En relació a la documentació de la modificació, cal incorporar una normativa articulada on, entre d'altres, constin els articles del pla parcial que es modifiquen, així com també incloure una descripció, gràfica i escrita, de l'estructura de la propietat del sòl, en compliment dels articles 84 i 86 del RLU

-2 Indicar l'Ajuntament que el text refós inclourà el text de les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació en suport informàtic i en format editable de tractament de textos, en compliment de l'article 17.6 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, i de l'ordre PTO/343/2005, de 27 de juliol, per la qual s'estableixen els requeriments tècnics de la presentació, en suport informàtic, de les normes urbanístiques de les figures de planejament urbanístic als òrgans de la Generalitat de Catalunya competents per a la seva aprovació definitiva.

-3 Comunicar-ho a l'Ajuntament, al promotor i als propietaris afectats.

Contra aquest acord, que es refereix a una disposició administrativa de caràcter general, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el termini de dos mesos a comptar des de l'endemà de la seva notificació o publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, de conformitat amb el que preveu l'article 107.3 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, i els articles 10, 25 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sense perjudici que els particulars puguin interposar qualsevol altre recurs que considerin procedent, i de la possibilitat que tenen els ajuntaments i altres administracions públiques, de formular el requeriment previ que preveu l'article 44 de la 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

En el cas de formular requeriment, aquest s'entendrà rebutjat si, dins el mes següent a la recepció, no és contestat. En aquest supòsit, el termini de dos mesos per a la interposició del recurs contenciós administratiu es comptarà des de l'endemà d'aquell en què es rep la comunicació de l'acord exprés o d'aquell en què s'entén rebutjat presumptament.

La secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de l'àmbit metropolità de Barcelona