

# Pla d'ordenació Urbanística Municipal de Viladrau

## PROPOSTA DE SUSPENSÍO DE TRAMITACIONS I DE LLICÈNCIES

Febrer del 2017





# PROPOSTA DE SUSPENSÍO DE TRAMITACIONS I DE LICÈNCIES

1. Marc legal
2. Març reglamentari
3. Fase actual de desenvolupament de treballs de redacció del POUM
4. Relació dels àmbits de suspensió de tramitacions i de llicències
5. Justificació, per àmbits, de la suspensió de tramitacions i de llicències
6. Documentació gràfica que s'acompanya

## 1. MARC LEGAL

L'article 73.1 de la vigent legislació urbanística catalana (Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost i Llei de modificació del Text refós de la Llei d'urbanisme, Llei 3/2012, de 22 de febrer) estableix què:

*“Els òrgans competents per a l'aprovació inicial de les figures del planejament urbanístic poden acordar, amb la finalitat d'estudiar-ne la formació o la reforma, de suspendre la tramitació de plans urbanístics derivats concrets i de projectes de gestió urbanística i d'urbanització, com també de suspendre l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial.”*

Així mateix, l'apartat 3 de l'esmentat article determina que els acords de suspensió de tramitacions i de llicències a que fa referència, en el cas que ens ocupa, l'apartat 1 s'han de publicar en el butlletí oficial corresponent, i s'han de referir, en qualsevol cas, a àmbits identificats gràficament. També estableix que en la informació pública de l'instrument de planejament urbanístic a que es refereixen les suspensions acordades, s'ha de donar compliment al que estableix l'article 8.5.a:

*“Art. 8.5 La ciutadania té dret a consultar i ser informada sobre el contingut dels instruments de planejament i gestió urbanística i, a aquests efectes:*

- a) *En la informació pública dels instruments de planejament urbanístic, cal que, conjuntament amb el pla, s'exposi un document comprensiu dels extrems següents:*

*Primer. Plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències i de tramitació de procediments, i concreció del termini de suspensió i de l'abast de les llicències i tramitacions que se suspenen.”*

Pel que fa referència al termini de suspensió de tramitacions i de llicències, l'article 74 del TRLU determina:

1. *Els efectes de la suspensió de tramitacions i de llicències per a àmbits determinats no poden durar més d'un any en el cas regulat per l'apartat 1 de l'article 73, o de dos anys en cas d'acumulació dels supòsits regulats pels apartats 1 i 2 de l'article 73. Si no s'ha adoptat cap acord de suspensió amb anterioritat a l'aprovació inicial de l'instrument de planejament, la suspensió regulada per l'apartat 2 de l'article 73 pot tenir una durada màxima de dos anys.”*

## 2. MARC REGLAMENTARI

L'article 101.1 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, estableix que:

*"Són actuacions preparatòries de la formulació del planejament:*

*a) La suspensió de la tramitació de plans urbanístics derivats o instruments de gestió urbanística i d'urbanització, així com de l'atorgament de llicències."*

...

*b) La subjecció a informació pública de l'avanç de l'instrument de planejament."*

Pel que fa referència a la suspensió de la tramitació d'instruments urbanístics i de l'atorgament de llicències, l'article 102 de l'esmentat reglament determina el següent:

*"102.1 Els acords de suspensió previstos en l'article 71 de la Llei d'urbanisme han de concretar els àmbits afectats i han d'incorporar un plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències i de tramitació de procediments, en el qual aquests es grafiaran a l'escala adequada i amb detall i claredat suficients.*

*102.2 Els acords de suspensió han de precisar també l'abast de les llicències i tramitacions que suspenen.*

*102.3 El plànol ha de restar a disposició del públic en les oficines de l'administració actuant al llarg del termini de suspensió. En el cas que l'administració actuant no sigui l'ajuntament, el plànol també s'ha de poder consultar a les oficines municipals."*

## 3. FASE ACTUAL DE DESENVOLUPAMENT DE TREBALLS DE REDACCIÓ DEL POUM

Una vegada es va elaborar i lliurar a l'Ajuntament el document de "Bases de la redacció del POUM" el passat mes d'agost, d'aquesta data ençà s'ha procedit a la formació del document d'Avanç. Això ha permès assolir un grau de coneixement suficient de la realitat física, ambiental, urbanística, socio-econòmica, etc. de manera que ha possibilitat l'elaboració de diferents propostes alternatives de planejament, tenint en compte les diverses problemàtiques detectades i els objectius fixats.

Algunes de les propostes que incorpora l'Avanç comporten canvis de diferent naturalesa, contingut i abast respecte de les actuals determinacions del planejament vigent i, per tant, l'alteració del "*stato quo*" podria condicionar, àdhuc impossibilitar, les decisions urbanístiques que es puguin adoptar en el futur.

És, doncs, en aquest context què, d'acord amb les previsions que al respecte estableix el marc legislatiu d'aplicació, s'estima oportú i convenient delimitar un conjunt d'àmbits en els que, per diferents motius, i atenent els objectius, es proposa la suspensió cautelar de tramitació de procediments urbanístics i determinat tipus de llicències.

#### 4. RELACIÓ DELS ÀMBITS DE SUSPENSÍO DE TRAMITACIONS I DE LICÈNCIES

##### ○ D'EDIFICACIÓ

- 1 Veïnat de "Les Casiques"
- 2 Illes R1, R2, R6 i R7, de "Les Guilleries"
- 3 Peça de sòl situada entre els carrers de Prat de l'Orella i de Sant Martí
- 4 Finca núm. 12 de la plaça Major
- 5 Finques núm. 5 i 7 del carrer de Sant Marçal

##### ○ SUSPENSÍO DE TRAMITACIÓ D'INSTRUMENTS DE PLANEJAMENT DERIVAT I DE GESTIÓ, DE LICÈNCIES DE PARCEL·LACIÓ I D'EDIFICACIÓ

- 6 Veïnat de "Les Corts"
- 7 Veïnat de "Les Índies"
- 8 Veïnat de "Les Paitides"
- 9 Sector SUD-2 "Pla de Montfalcó"
- 10 Sector SUD-3 "Sot de Can Jan"
- 11 Sector SUD-5 "Passeig dels Castanyers"
- 12 Unitat d'actuació UA-4 "Sot de Can Jan (I)"
- 13 Unitat d'actuació UA-5 "Sot de Can Jan (II)"
- 14 Part de la Unitat d'actuació UA-11b "Can Pujol"
- 15 Unitat d'actuació UA-14 "Passeig de les Planes"
- 16 Unitat d'actuació UA-16 "Cementiri – Antic camí de Cal Mostatxo"
- 17 Unitat d'actuació UA-18 "Sot del Torrent"
- 18 Unitat d'actuació UA-20 "Sot de la Font Nova"
- 19 Sector "Puigtorrat"
- 20 Parcel·les del Centre Educatiu "Santa Marta"
- 21 Parcel·les núm. 26, 28 i 30 del carrer de la Rectoria; part de les núm. 8 i 10, i peces de sòl confrontants
- 22 Parcel·la núm. 10 del carrer de les Planes
- 23 Parcel·la núm. 15 del carrer de les Planes
- 24 Parcel·la núm. 7 de l'avinguda de Marcos Redondo
- 25 Parcel·la núm. 4 de l'avinguda de Marcos Redondo
- 26 Parcel·la núm. 3 del carrer Torventosa
- 27 Parcel·la núm. 9 del passatge Sant Jordi
- 28 Parcel·la núm. 33-35 del passeig de Ramon Bofill
- 29 Parcel·la núm. 6-8 del passeig de Ramon Bofill
- 30 Parcel·la núm. 3-11 de l'avinguda de la Verge de Montserrat
- 31 Parcel·la núm. 13-15 de l'avinguda de la Verge de Montserrat
- 32 Parcel·la núm. 17-21 de l'avinguda de la Verge de Montserrat
- 33 Parcel·la núm. 14-16 de l'avinguda de la Verge de Montserrat
- 34 Parcel·la núm. 25-27 de l'avinguda de la Verge de Montserrat
- 35 Parcel·la núm. 31 de l'avinguda de la Verge de Montserrat
- 36 Parcel·la núm. 29 del passeig de Ramon Bofill
- 37 Àmbit del Parc del Montseny

##### ○ SUSPENSÍO D'EXECUCIÓ D'OBRES D'URBANITZACIÓ I DE LICÈNCIES D'EDIFICACIÓ

- 38 Part del Polígon d'actuació PA-25 "Camp de futbol"

## 5. JUSTIFICACIÓ, PER ÀMBITS, DE LA SUSPENSÍO DE TRAMITACIONS I DE LICÈNCIES

- a) A l'àmbit 1 (veïnat de "Les Casiques") es proposen diferents alternatives que contemplen des de la seva integració en el règim de sòl urbà, mitjançant la formulació d'un pla de millora urbana, a reduccions de l'edificabilitat i del nombre d'habitatges potencials.
- b) A les illes R1, R2, R6 i R7, de "Les Guïlleries" es proposa la reducció del nombre d'habitatges potencials i, en el seu cas, de l'edificabilitat neta de parcel·la.
- c) A la peça de sòl situada entre els carrers de Prat de l'Orella i de Sant Martí es planteja la possibilitat de destinar aquest sòl a "espai lliure públic", atenent la seva situació i la preservació de visuals urbanes cap el territori, en aquest cas, a l'espai natural de les Guïlleries i el Pirineu.
- d) A la finca núm. 12 de la plaça Major, actualment en estat ruïnós, s'estima convenient estudiar la possibilitat de resoldre l'encontre amb l'alineació nord del carrer d'Arbúcies, amb la finalitat d'obrir la perspectiva a la plaça, des de l'esmentat carrer, acomodant la línia de façana amb la de l'edifici confrontant.
- e) A les finques núm. 5 i 7 del carrer de Sant Marçal es planteja la possibilitat de formulació d'un pla de millora urbana amb l'objectiu de resoldre d'una manera coherent i adequada la recuperació del pla de façana de la masia existent i l'espai lliure situat al seu front, amb la futura construcció d'un edifici en el solar confrontant (núm. 5) evitant l'aparició de parets mitgeres que malmetrien la imatge urbana en aquest indret, tal com succeeix actualment.
- f) Als veïnats de "Les Corts", "Les Índies" i "Les Paitides" es plantegen diferents alternatives entre les quals: la reconsideració del seu caràcter de "veïnat", la redefinició dels àmbits corresponents i la reducció de l'índex d'edificabilitat net i del nombre d'habitatges potencials que, juntament amb la possibilitat de generar noves parcel·les, permeten les actuals NSP mitjançant un pla especial de millora rural.
- g) Als sectors SUD-2 "Pla de Montfalcó", SUD-3 "Sot de Can Jan" i SUD-5 "Passeig dels Castanyers", algunes de les alternatives proposen la seva desclassificació a sòl no urbanitzable, o la reconsideració de l'àmbit i els aprofitaments urbanístics.
- h) A les unitats d'actuació UA-4 "Sot de Can Jan (I)" i UA-5 "Sot de Can Jan (II)" es proposa reconsiderar l'ordenació prevista per les NSP vigents, atès que no s'han formulat els projectes de reparcel·lació i urbanització.
- i) A la part no consolidada de la UA-11b "Can Pujol" es planteja una nova ordenació, en el seu cas amb un àmbit de planejament derivat, i un nou instrument de gestió urbanística que resolguin, entre d'altres, la problemàtica generada per la vulneració de les NSP respecte del sistema de "cursos d'aigua" (clau: A) que es va obviar en el projecte de reparcel·lació.
- j) A les unitats d'actuació UA-14 "Passeig de les Planes", UA-16 "Cementiri – Antic camí de Cal Mostatxo", UA-18 "Sot del Torrent" i UA-20 "Sot de la Font Nova", atès que no s'han formulat els projectes de reparcel·lació i urbanització; per tant, resta oberta la possibilitat de re-estudiar noves ordenacions en coherència amb les solucions urbanístiques de l'entorn i els objectius del POUM.
- k) Al sector "Puigtorrat" les NSP ja preveuen la formulació d'un "Pla Especial de Protecció i Rehabilitació. Es proposa mantenir aquesta determinació (actualment, en el context de la legislació urbanística vigent, seria un "pla de millora urbana"), però no condicionar les solucions urbanístiques fins que el POUM les determini i prevegi, en el seu cas, un règim transitori amb possibles modificacions respecte de l'actual.

- l) A les parcel·les del centre Educatiu “Santa Marta”, pel seu reconeixement com a “equipament” i la resolució de l’adscripció del sòl corresponent al camí vell de les Puntaires.
- m) A l’àmbit delimitat de les parcel·les núm. 26, 28 i 30 del carrer de la Rectoria, part de les núm. 8 i 10, i peces de sòl confrontants lateralment, atenent que la dimensió d’algunes finques, la seva geometria irregular, la possibilitat d’implantació de noves edificacions i el front de contacte amb el Sot de la Font Nova, comporta que es proposin alternatives en les que es contempla la formulació d’un pla de millora urbana amb l’objectiu d’ordenar aquesta àrea urbana amb coherència i integració en l’entorn, preservant les característiques paisatgístiques i de vegetació de l’indret.
- n) A les parcel·les núm. 10 i 15 del carrer de les Planes, núm. 4 i 7 de l’avinguda de Marcos Redondo, núm. 3 del carrer Torrentosa, núm. 9 del passatge Sant Jordi, núm. 6-8, 29 i 33-35 del passeig de Ramon Bofill, i núm. 3-11, 13-15, 14-16, 17-21, 25-27 i 31 de l’avinguda de la Verge de Montserrat, atenent la magnitud de les finques i les edificacions, i l’antiguitat d’aquestes, tenint en compte l’actual marc normatiu que no estableix cap tipus de limitació en el nombre d’habitatges que es podrien generar mitjançant la formulació d’un “PERI” (Pla especial de reforma interior); actualment, l’instrument seria un Pla de millora urbana.
- o) A la major part del polígon d’actuació PA-25, atenent que no s’han executat les obres d’urbanització, i que s’han plantejat propostes alternatives que comportarien un trasllat dels aprofitaments urbanístics al sector SUD-5, ampliat, i a un nou sector (“Els Segalars”) amb l’objectiu de destinar el conjunt del sòl del Sot de la Font Nova per a un nou parc urbà, preservant i reforçant les actuals característiques paisatgístiques del mateix.
- p) A l’àmbit del Parc del Montseny, atenent la recent Sentència núm. 2650/2016 de la Sala Contenciós-Administrativa, Secció Cinquena, del Tribunal Suprem, que desestima la causa d’inadmissibilitat en els recursos de Cassació interposats contra la Sentència dictada el 26 de juny de 2015 de la Secció Tercera de la Sala Contenciós-Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya i estima el recurs interposat contra la desestimació per acte presumpte de reposició formulat contra la resolució dictada l’11 de desembre de 2008 pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya, que va declarar nul de ple dret, ha quedat anul·lat l’acord d’aprovació definitiva, de data 11 de desembre de 2008, del Pla especial de protecció del medi rural i del paisatge del Parc del Montseny per no haver estat sotmès al procediment d’avaluació ambiental. L’objectiu és el de garantir el nivell de protecció que havia establert l’esmentat pla especial fins que el POUM estableixi les determinacions urbanístiques que s’estimin adients per a la preservació d’aquest espai.

## 6. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA QUE S’ACOMPANYA:

- (1/2) Plànol de proposta de suspensió de tramitacions i de llicències (nucli urbà i entorn)
- (2/2) Plànol de proposta de suspensió de tramitacions i de llicències (Les Guilleries, veïnats i SNU)

Viladrau, febrer 2017



Joaquim Obon i Dosdad  
Arquitecte



Miquel Orriols i Mas  
Arquitecte



Carlos Puigdomènech i Ganó  
Advocat