

ACTA SESSIÓ CONSELL ASSESSOR URBANÍSTIC MUNICIPAL – 15/07/2014

Consell Assessor Urbanístic Municipal

Data	Dimarts 15 de juliol de 2014				
Lloc	Sala Portals. Ajuntament de Collbató				
Hora convocatòria	18.30	Hora inici reunió	18.50	Hora finalització reunió	21.20
Convocats	Ana Úbeda, Ramon Ferrer, Concepció Alsina, Josep Estradé ; Lluís Capdevila ; Lorenzo Garcia; Miquel Vallès, Josep Anton Serra, Eva Trull, Joan Ros, Jordi Garcia, Núria Bayo , Jordi Rogent i Erika Blancas.				
Assistents	Ana Úbeda, Josep Estradé ; Lluís Capdevila ; Miquel Vallès, Eva Trull, Joan Ros, Jordi Rogent com a Assessor del CAUM, Erika Blancas com a Arquitecta Municipal i Alicia Grima com a Secretària.				

Temes tractats durant la reunió

- L'Ana Úbeda (AU) dona inici a la sessió, es comenta la proposta de modificació de l'acta de l'anterior sessió, tots es membres es mostren d'acord en la seva acceptació, es modifica l'acta i es dona per aprovada.
- L'AU transmet als membres del CAUM els 3 principals objectius que ha d'assolir l'Avanç:
 - o No sobrepassar els 6.900 habitants
 - o Urbanisme més densificat
 - o Creació d'habitatges més assequible que puguí donar solució a un perfil més ampli. Per exemple: Matrimonis que pensen en la jubilació que busca casa més petita.

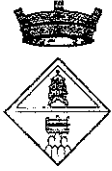
L'AU recorda que l'Avanç de POUM, fa propostes de resolució dels temes conflictius que es van detectar a través de la realització d'un treball exhaustiu que va permetre tenir un molt bon coneixement del territori, aquest treball va ser fet pel Sr. Pregonas. AU afegeix que en relació al PPU1 s'han rebut dues aportacions ciutadanes, AU dona la paraula a Erika Blancas (EB).

- L'EB explica als membres del CAUM que l'Avanç és un recull dels principis generals que ha de tenir el territori, això és el que es vinculant. L'avanç que es va redactar a Collbató, no només defineix sinó que també comença a dibuixar algunes de les actuacions, tot i que la definició es subjecte a la redacció del POUM.

1. SECTOR ENTRADA POBLE

I es procedeix a descriure el primer àmbit d'actuació present en l'ordre del dia de la sessió: L'Entrada del Poble (PPU1), EB descriu que l'objecte principal del Pla Parcial Urbanístic I, és baixar la edificabilitat de Can Dalmases 2, traslladant l'edificabilitat de Can Dalmases 2 a la zona de Llongànies.

- Joan Ros (JR) demana com es compensa als propietaris.
- L'EB respon que es tracta de jugar amb el percentatge d'edificació, cal assolir un balanç entre els terrenys, cal fer el còmput matemàtic.



- En Jordi Rogent (JRo) afegeix que és possible però difícil.
- En Josep Estradé comenta que aquesta permuta no és possible degut als pendents del terreny.

El membres del CAUM parlen sobre el pendent i les possibilitats de permuta i de modificació. En JE mostra un mapa de pendents superiors a 20% a Can Dalmases, on es pot identificar que hi ha grans zones amb pendent.

L'EB respon que un 20% del sector ha de ser zona verda amb un pendent inferior del 20%, però que pot haver més zona verda addicional amb un pendent superior.

- En Lluís Capdevila (LC) demana de què serveix una zona verda fora del nucli urbà, a més destaca que la zona de Can Dalmases es molt poc probable que s'edifiqui.
- L'EB respon que es una zona de servei de gaudi pels ciutadans i per evitar l'impacte paisatgístic negatiu.
- En LC demana de què serveix tenir una zona verda allunyada del Nucli Antic si a sobre té un elevat pendent.
- L'EB: Diu que és una solució per evitar l'edificació en una zona de fort impacte visual i que els boscos serveixen per tenir una millor qualitat d'aire.
- En LC comenta que treure zona verda a l'entrada del poble comportaria començar entrada amb habitatges.
- L'ET aporta que a Can Dalmases falten zones verdes. Alguns membres del CAUM es mostren d'acord.
- En JRo especifica que és més un tema de preservació de paisatge que no pas de disposar d'una zona verda.
- L'EB es mostra d'acord amb en JRo, i reafirma que es una zona verda que busca que es preservi espai.
- L'AU, redirigeix el debat i planteja als membres del CAUM i es mostren d'acord en que l'entrada del poble per Llonganies i Pg. Fumada necessita ser revisat.
- En JR, respon afirmativament a la pregunta formulada per l'alcaldesa, però concreta que la solució no és la definida en l'Avanç. Especifica que seria més lògic que aquesta illa es declares terciari així permetria que no s'edifiqui a línia de carrer. Respectant la masia i la zona verda.
- L'AU afegeix la necessitat que té el poble de disposar d'una vivenda més assequible, per això és necessari disposar d'una zona que es pugui densificar i on sigui un urbanisme homogeni.
- L'EB afegeix que en el que cal estar d'acord és en la necessitat voler millorar la zona. Més endavant es pot mirar i treballar, l'important és estar d'acord en el caràcter general.
- En JE especifica que en les sessions del CAUM si que es defineix, comenta que la zona verda de Can Dalmases no computa, per tant, el verd que li toca allà baix (referint-se a l'àmbit de Llonganies), l'hem de col·locar allà a baix. I afegeix que seria més interessant que l'Ajuntament hi entrés.

Els membres del CAUM parlen de la parcel·la "triangular" (entre els carrers Hostal Vell i Cazerres) definida com a habitatge protegit.

- En JR parla d'un possible projecte d'urbanització amb estructura "d'esponja" que es bases en un espai destinat a persones de la tercera edat amb espais verds, i així solucionar l'entrada al poble i fer-la més digna. I proposa que com a solució per tenir un habitatge més petit, es podria plantejar que en parcel·les unifamiliar es permetés la creació de vivendes plurifamiliar.
- En JRo aquest és un tema bàsic, que actualment hi ha un canvi en el perfil de la població, i



que hi haurà una demanda ciutadana de cases més reduïdes.

- En JE comenta que si s'amplia la capacitat de les vivendes, passant de unifamiliars a plurifamiliars, aleshores caldria "treure" població d'una altra zona. Es mostra d'acord en que cal habitatge més petit. Però si es va sumant, caldrà anar restant per alguna banda. Quan s'arribi a Can Dalmases, caldrà consultar serveis jurídics i veure que cal fer amb el que no s'ha desenvolupat.
- L'EB afegeix data d'avui, desclassificar Can Dalmases 2, comporta indemnització econòmica, i que el sistema de valoració ho estableix una normativa estatal, la Ley de Suelo.
- En JRo comenta que no es farà mai i que la prova està en que hi ha estructures molt parades.
- L'AU comenta que deixar la zona en el POUM sense desclassificar, permetrà que sempre hi hagi la possibilitat que algú que pugui demanar llicència per urbanitzar.
- L'EB comenta que si entra el projecte d'urbanització del carrer Tortosa, s'ha d'aprovar i que les decisions polítiques depenen de l'equip de govern que hi ha en cada legislatura.

Es parla sobre els possibles escenaris de futur, i la dificultat de preveure'ls, també es parla d'establir criteris homogenis de cara a proper equips de govern.

- En Miquel Vallès (MV) demana si és necessari fer la permuta entre Llongànies i Can Dalmases o si es pot buscar alternativa.
- L'EB respon que si s'ha de qualificar el carrer Tortosa de zona verda s'ha d'incloure en un sector, ja que en cas contrari és objecte de demanar l'expropiació, i aquesta s'ha de pagar com a zona urbana.
- En JE mostra el mapa ordenació de sòl urbà a Can Dalmases.
- EB explica una modificació puntual a Can Dalmases 2 que es va aprovar inicialment però que no és possible aprovat provisionalment.
- En JE comenta que encara que s'hagin aprovat inicialment, però no és vigent.
- L'EB diu que en l'Avanç per error es va fer constar la modificació puntual com si fos vigent però no ho és, i que la comissió d'urbanisme en el seu informe també ho ha fet constar.
- En JE comenta que aquelles 3 parcel·les que apareixen en la zona verda cal retirar_les.

Els membres del CAUM consulten el mapa del planejament vigent. Es parla sobre el preu de la vivenda, i els factors que hi afecten. Sobre com adaptar la construcció per reduir-ne el cost. També es parla sobre el preu de l'habitatge és el preu que la gent vol pagar. Habitatge protegit és més car que el no protegit. Es comenta que és més barat comprar la casa feta, que no pas comprar terreny i construir casa.

- En Jordi Garcia (JG) afegeix que hi ha moltes cases per vendre, seria molt estrany vendre solars, havent cases buides i sent tant barates.
- En JE demana deixar la part de Can Dalmases per estudiar com a sector diferenciat. I centrar-se en l'entrada al poble, oblidant-nos del verd que hi ha d'anar allà dalt.
- Es fa votació sobre si deixar o no l'edificabilitat al carrer Tortosa o qualificar-la com a zona verda:
 - Vots favor de poder edificar al carrer Tortosa de Can Dalmases 2: LC, JE, MV, JR
 - Vots a favor de baixar l'edificabilitat i requalificar el carrer Tortosa com a zona verda: AU, ET.
- En JR recorda que és una gestió urbanística molt complicada
- AU afegeix que és difícil però que l'urbanisme ho permet, i proposta també centrar-se en entrada poble.
- EB especifica que és possible, però que requereix un bon estudi. Si agafem la premissa de no volem que no s'edifiqui i com que no s'edificarà no ho classifiquem, pot ser que algun



dia algun presenti projecte d'urbanització.

- En JRo comenta que caldria demanar-li uns avals.

Els membres del CAUM decideixen centrar la sessió en la zona de l'entrada al poble.

- En JR: comenta que proposa per l'illa de la Fumada/lateral autovia/ b112 /Llongànies fer terciari.
- L'EB recorda que ISAP diu que cal preservar barrera vegetal.

Es parla del sector UA-9. que es proposa en l'avanç del POUM, s'acorda estudiar la tipologia d'habitatge que hi pot anar.

- En JR demana si van fer projecte de millora urbana o d'urbanització?
- L'EB respon que no el van haver de fer, ara haurien de tornar a fer reparcel·lació i fer el projecte d'urbanització.
- En MV comenta que si resollem de Llongànies en amunt, sota C/Llongànies hi ha zona fins el problema del lateral de l'autovia que no queda resolta.
- En JR comenta que encara es crea un problema afegit, ja que hi hauria un problema de pàrquing.
- EB respon que està previst l'eixamplament del carrer, per resoldre aquest problema.
- En MV comenta que es reduirà el problema, però que aquest hi continuarà sent.
- En JR afirma que no veu clar que hi hagi vivendes alineades al carrer.
- EB respon que les vivendes no tenen perquè estar alineades.
- En JR respon que les zones verdes previstes al carrer Llongànies són marginals.
- L'EB afegeix que això dependrà de l'ordenació de la zona.
- En JG en relació a la peça objecte de debat, comenta que el problema que té el municipi és l'autovia. I que és una oportunitat es crear sector comercial, aporta que no funcionaria un urbanisme amb vivendes compactades, però si hi ha comerços si que tindrà sentit a tenir vivendes.
- L'AU proposa que podria ser residencial i que la franja que toca a l'autovia sigui terciari.
- En JG reflexiona sobre els possibles usos, i planteja que aquest lateral podria ser una zona comercial de gama mitja-alta.
- En LC, expressa que no entén l'edificabilitat de vivendes més petites, argumenta que ja hi ha projectes d'habitatge molt petit que no s'estan desenvolupant.

Es parla dels usos que es podria tenir en aquest sector.

- En JRo, comenta que els plànols no han de ser només de ratlles, si es fa un estudi profund a tota la peça, tenint en compte el límit d'habitants i la possibilitat de convertir un bosc en zona verda. S'ha de demanar un esforç a l'equip redactor.
- L'EB enumera el llista de requeriments que caldria fer a l'equip redactor: estudi d'introduir l'ús terciari, com a únic o integrat a d'habitatge, crear una pantalla acústica, estudiar una ordenació que s'integri amb l'entorn i unes zones verdes de transició i no marginals.
- En JE es mostra d'acord en que la zona esdevingui sector terciari, però comenta que el límit nord hauria de ser el Pg. de la fumada (segons s'havia plantejat en el Comissió de Compatibilitat Ambiental del Consell de Medi Ambient).

Hi ha membres del CAUM que plantegen que la peça hauria de ser la totalitat, i que el límit fos el C. Angel Guimerà.

- Respecte el terciari en JE es mostra d'acord però amb la condició que aquest sigui molt esponjós.

Tots els membres del CAUM es mostren d'acord. I es planteja que l'estudi de la peça s'ampliï fins a Can Feliu.

- En JR especifica que dins d'aquest terciari es podria contemplar l'ús per activitats



esportives.

La major part dels membres estan d'acord en que exclusivament terciari i no habitatges, però no hi ha un consens.

- En JG planteja que potser hi podria haver habitatges al C/Llongànies, però si es prohibeix, s'estaria limitant usos.
- L'EB afegeix que cal prendre la decisió, ja que a l'hora de definir i urbanitzar, caldrà tenir-ho en compte.
- En JR afegeix que Collbató ja té prou sòl que pot ser habitatge.
- L'EB planteja que potser el que cal és crear vivendes diferents, aprofitant el parc d'habitatges ja existent.
- En JR especifica que el preu del m² d'habitatges petits és més elevat que en cases grans.
- EB comenta que tot i això, segurament acaba sortint a compte.
- En JR explica que el sector UA9 té un nombre d'habitatges determinat, a no ser que el POUM el modifiqui.
- La Concepció Alzina (CA) no es mostra convençuda sobre la creació d'habitatges al c/Llongànies transformant-lo en un carrer mixte.

Es parla d'exemples de zones mixtes, algunes d'èxitsos i d'altres menys. També es comenta que cal tenir una part de darrera, es posen exemples, es parla de la dificultat de no tenir "zones de darrera" però es conclou que si s'estudia bé és possible resoldre el problema.

- AU també es mostra a favor d'estudiar la possibilitat d'introduir-hi habitatges.

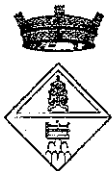
Es parla d'un possible ús residencial però únicament per tercera edat.

- EB i jRo comenten que el POUM no pot ordenar si pot ser només de 65 anys. Dificultat d'articular-ho. Si que es pot definir el ús.

2. SECTOR LA MASSANA

- EB presenta el sector: Es tracta d'acabar el pg. Ronda, terreny que cal preservar, i també cal trobar sortida de la benzinera. Cal establir franja amb sistema de zones verdes. Possibilitat de la necessitat de tancar Passeig de Ronda, i barrera de terciari, però petita.
- En JE destaca que és una zona inundable.
- L'EB diu que no segons l'estudi del 2014 i que en tot cas es poden fer mesures.
- En JE contesta que això augmenta el cost i demana com poden estar fetes unes cessions d'un ús que no està programat.
- EB respon que hi ha un error en el document projectat, però no hi ha res cedit. Afirmar que no hi ha cessions.
- En LC demana per què cal canviar la zona.
- EB: No fer res és no fer res, té implícita una proposta, implicar mantenir el que hi ha actualment.
- En MV demana si es pot tancar la circulació aprofitant els vials actuals.
- L'EB comenta que com que hi ha límits de terrenys municipals té més sentit fer el vial en el límit de Bosc del Missé.
- En JG no té massa clar el ús terciari en aquesta zona, però no hi està en contra.
- En LC comenta que els habitatges existents es veurien afectats negativament.

Es comenten les diverses possibilitats de vials i dels sentits de circulació d'aquests. No es veu sentit a fer més vials dels ja existents, es traspassa el problema de trànsit (C/Barcelona diumenges) a un altre punt. Els membres del CAUM es mostren d'acord amb la proposta que proposa l'EB de establir tot una gran marge de zona verda i destinar la part que connecta amb la benzinera de usos terciaris.



AJUNTAMENT
DE
COLLBATÓ
(BAIX LLOBREGAT)
(BARCELONA)

Els membres del CAUM es mostren d'acord en pensar-ho i parlar-ho en la propera sessió.

Collbató, 22 de juliol de 2014

Alicia Grima Guixé