



**ASSUMPTE:** Preguntes ERC respecte MPGM en l'àmbit definit pels carrers Santa Anna i del Remei, i el riu Sec

### **Bloc primer**

1. Una instal·lació amb les característiques que tindrà la futura zona comercial pot ésser instal·lada a qualsevol emplaçament de la trama urbana on ja sigui admès l'ús comercial. Si la iniciativa privada disposa d'aquest emplaçament no cal cap diagnosi estratègica. Concretament i pel cas que ens centra, el planejament vigent reconeix aquest ús.
2. L'autoritat sectorial competent (ATM) ha emés informe favorable de l'EAMG redactat per BCN Tècnica Urbanística SCP. Donat que la competència per informar els estudis de la Mobilitat Generada correspon a l'Autoritat del Transport Metropolità, entenem que el seu informe favorable dona total validesa al document en tot el seu contingut, per aquest motiu, no s'ha entrat a donar resposta a cadascun dels punts enumerats en les al·legacions sino que s'ha fet de forma genèrica.
3. L'expedient consta de tota la documentació obligatòria i necessària, i s'ha procedit a la seva tramitació d'acord amb la legislació urbanística

### **Bloc segon**

1. L'ampliació de la franja de sòl destinada a zona verda al costat del riu i davant del futur equipament s'obté per cessió gratuïta i obligatòria, l'execució del pont de connexió entre el carrer del Remei i Adam i Eva, és una actuació a dur a terme dins el projecte d'Iniciativa Urbana (URBAN) i està prevista la seva execució durant l'any 2013.
2. El document assenyala en les pàgines 22 i 23 les càrregues urbanístiques associades al polígon d'actuació definit per l'execució del planejament proposat.



Totes aquestes càrregues urbanístiques, entre les que hi ha les d'urbanització, són a càrrec del promotor, per tant sense cost per l'Ajuntament.

3. No existeix cap cost per l'Ajuntament
4. No existeix cap cost per l'Ajuntament
5. El document deixa perfectament clar les càrregues urbanístiques que haurà d'assumir el promotor i l'obligació de presentar en un termini definit els instruments de gestió urbanística (projecte d'urbanització i reparcel·lació) necessaris per executar el planejament.
6. El document inclou aquestes determinacions en la pàgina 26, en l'apartat 1.6. Agenda, on es defineix el pla d'etapes per dur a terme l'execució del planejament
7. Els terminis per iniciar i finalitzar les obres d'urbanització estan fixats en el document, així com les garanties exigibles segons determina l'art. 107.3 del TRLU
8. La referència legal de l'art. 102 del TRLU no és procedent, ja que el document en tràmit no és un pla urbanístic derivat d'iniciativa privada, sinó que és una Modificació puntual de PGM presentada per la iniciativa privada i que l'Ajuntament ha admès a tràmit.

### **Bloc tercer**

En primer lloc cal aclarir el concepte de requalificació urbanística que de forma reiterada es fa servir en aquest escrit, en referència a "la modificació puntual del Pla General Metropolità en l'àmbit definit pels carrers Santa Anna i del Remei, el riu Sec"

Existeix requalificació urbanística quan es realitza un canvi en la classificació urbanística del sòl, és a dir, per exemple de sol no urbanitzable a sòl urbà, o quan es realitza un canvi en la zonificació de l'àmbit per transformació global dels usos, és a dir, per exemple que passi de zona industrial a zona residencial.

Tal i com es desprèn del document aquí presentat, no estem en cap del casos esmentats, ja que no s'ha canviat la classificació del sòl que continua essent urbà



consolidat i no s'ha realitzat cap modificació global dels usos, perquè l'ús comercial es un ús admès en sòl classificat d'urbà i qualificat de zona industrial, clau 22a, en determinats supòsits que en aquest cas es donen, mantenint per tant la qualificació esmentada.

1. L'increment d'aprofitament que es produeix amb el canvi d'ús, està valorat en el document per un tècnic competent, segons la metodologia que estableix la legislació vigent i ha estat validada, amb el conjunt del document per l'informe del tècnic municipal.
2. El mateix que l'anterior
3. L'Ajuntament no ha obviat responsabilitats des el moment que hi ha un informe tècnic que ho valida.
4. No procedeix la sol·licitud d'informe a la comissió territorial d'urbanisme competent, ja que la referència legal que es cita, art. 99 del TRLU, determina en l'apartat 2.a) que només serà necessària aquesta sol·licitud si les determinacions del planejament general que s'han de modificar tenen una vigència inferior a cinc anys. En aquest cas el planejament que és modifica és el PGM, vigent des de 1976.
5. La referència legal a l'apartat 2 de l'art. 101 del TRLU no és d'aplicació, per estar referit a la formulació de planejament derivat per part de la iniciativa privada. L'Ajuntament està tramitant una Modificació puntual de PGM presentada per la iniciativa privada. Tanmateix tota la informació utilitzada per redactar el document és pública.
6. Ens remetem a la resposta 5.
7. Ens remetem a la resposta 5.
8. Ens remetem a la resposta 5.
9. En cap cas s'està fent una requalificació de sòl, es tracta de sòl urbà qualificat d'industrial, en el que en determinats supòsits, que en aquest cas es donen, la pròpia normativa del PGM admet l'ús comercial. La relació contractual del promotor amb els tècnics redactors dels documents és de caràcter privat.



10. En l'expedient consten els diferents informes tècnics i jurídics que justifiquen l'admissió a tràmit del document.
11. Els tècnics que signen els diferents documents que componen el projecte són tècnics competents i qualificats.
12. Els informes dels tècnics municipals que consten en l'expedient estan referits a la totalitat del document i a la seva validació.
13. Les càrregues urbanístiques associades al polígon d'actuació definit per l'execució del planejament proposat, són a càrrec del promotor, per tant sense cost per l'Ajuntament. Sí que l'Ajuntament obté importants plusvàlues, ja que obté per cessió obligatòria i gratuïta les zones verdes (6.432,92 m<sup>2</sup>) i la finca destinada a equipaments (1.174,61 m<sup>2</sup>)
14. El document tècnic de la modificació puntual del Pla General proposada conté la valoració aproximada dels costos de les càrregues urbanístiques que en aquest cas son a càrrec del promotor.
15. No es necessari que acompanyi cap informe de l'Àrea de Comerç al tractar-se d'un informe no preceptiu per a la tramitació de l'expedient. No obstant, des de l'Ajuntament es va sol·licitar un informe a la Direcció General de Comerç de la Generalitat de Catalunya. Aquest informe es favorable i consta a l'expedient
16. L'àmbit d'aquesta Modificació de PGM se situa dins el perímetre de la Trama urbana consolidada (TUC) actual de Cerdanyola del Vallès i dins d'aquesta es poden implantar petits (PEC), mitjans (MEC), grans establiments comercials (GEC) i grans establiments comercials territorials (GECT), per tant la Modificació s'adequa als criteris de localització i ordenació de l'ús comercial que estableixen a l'article 9 del Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, i l'article 114 de la Llei 9/2011, de 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica i així ho confirma l'informe de la Direcció General de Comerç de la Generalitat de Catalunya.
17. Els tipus d'establiments comercials previstos, donada la dimensió màxima que poden assolir en la parcel·la, tindran un escàs impacte en la xarxa comercial existent. Alhora, també cal tenir en compte que aquests tipus d'establiments



comercials poden instal·lar-se al nucli urbà, on l'ús comercial sigui admès, sense la necessitat d'un tràmit previ de planejament.

- 18.** El servei responsable de la tramitació de l'expedient és el d' Urbanisme, Espai Públic i Ecologia Urbana

#### **Bloc quatre**

1. L'ús comercial és admès pel PGM, per tant reiterem que l'àrea responsable de la tramitació de l'expedient és la d' Urbanisme, Espai Públic i Ecologia Urbana
2. Ens remetem a la resposta anterior.
3. Cal entendre que bona part d'aquests actes de compra anuals associats a la instal·lació d'aquesta nova superfície comercial ja s'estan realitzant, en bona part, per part dels ciutadans de Cerdanyola en superfícies comercials similars en poblacions veïnes i, per tant, cal entendre que no es restarà activitat comercial local, ans al contrari, es tracta d'activitats complementàries que dinamitzaran en general el comerç de la ciutat.
4. Ens remetem a la resposta anterior
5. Ens remetem a la resposta anterior
6. L'ús comercial és admès pel PGM i els criteris emprats són els d'aplicació i desenvolupament del propi planejament i la legislació urbanística.
7. L'esmentada modificació puntual ha estat sotmesa a informació pública, amb la publicació del corresponent anunci al diari "El Punt", el 20 de juny de 2012, al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona, el 21 de juny de 2012, al tauler d'anuncis municipal des del dia 15 de juny al 19 de setembre de 2012 i a la pàgina web municipal des del dia 21 de juny al 23 de juliol de 2012, per tal de que tot el que estigués interessat presentés les al·legacions per la defensa de llurs interessos.
8. Respecte a la informació pública esmentada en el punt anterior, cal aclarir que només s'ha presentat al·legacions per part de dos grups municipals i la Sra. Rosa Diviu que és interessada en l'expedient administratiu, essent significatiu que no



s'ha presentat cap al·legació més, ni per part de cap particular, ni de cap associació relacionada amb el comerç de la ciutat.

## **Bloc cinquè**

S'han contestat totes les preguntes agrupades donat que tenen també una única resposta genèrica en tots els casos.

**1.2.3.4.5.6.7 i 9.-** Respecte el tema de la mobilitat cal indicar que el 17 de juliol de 2012 l'Autoritat del Transport Metropolità de l'Àrea de Barcelona va emetre informe favorable respecte a l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada incorporat al projecte de modificació. Entenem que aquest informe dóna total validesa al document en tot el seu contingut, i és per aquest motiu que no s'ha entrat a donar resposta a cadascun dels punts enumerats en les al·legacions sinó que s'ha fet de forma genèrica.

**8.** El Pont de connexió del carrer del Remei amb el carrer Riu Sec, s'executarà durant l'any 2013.

**10 i 11.** Pel que fa a les obres que es realitzen dins de la pròpia finca, cal entendre que tindran una repercussió mínima a la via pública i, en qualsevol cas, el mateix control i supervisió que qualsevol altra obra que es realitzi a la ciutat. Respecte a les obres d'urbanització del sector es prendran les mesures ordinàries per tal de que l'impacte sigui el menor possible, com sempre es realitza davant de qualsevol obra d'urbanització pública o privada.



## **Bloc sisè**

**1, 2 i 3.** El 5 de desembre de 2012, El Sr. Joan Carles Cobacho Ceresuela, en representació de PRAEDIUM DESARROLLOS URBANOS, SL, presenta documentació relativa a la mercantil promotora que consisteix en l'escriptura de constitució de la societat, canvi de denominació, nomenament d'administradors, trasllat de domicili i escriptura d'arrendament financer.

**4.** En l'apartat 1.3.4 de la memòria del document de modificació aprovat inicialment, ja es fa constar l'estructura de la propietat. Respecte a la finca denominada "MAFINSA" consta com a propietari el Banc de Sabadell SA i com a titular de l'arrendament financer amb opció de compra PRAEDIUM DESARROLLOS URBANOS SL.

**5.** El document que s'està tramitant en aquest expedient administratiu es una modificació puntual del Pla General Metropolità per tal d'ordenar l'ús comercial a la parcel·la preexistent, a banda dels acords privats que puguin arribar els propietaris de la finca amb empreses privades, emparades en l'àmbit de les relacions civils i comercials i en el que l'Ajuntament no té competència excepte per donar les autoritzacions i llicències que siguin pertinents.

Així mateix cal fer constar que la carta a la que es fa referència a l'escrit presentat, no es de data 10 de maig de 2012, sinó del 27 d'octubre de 2011 amb registre d'entrada 2011/20897.

**6.** El document que es va aprovar inicialment conté les notes simples del Registre de la Propietat corresponents a les finques que intervenen en aquesta modificació, així en el expedient també consten les certificacions registrals de les esmentades finques.

**7.** Tots els actes realitzats dins de l'expedient administratiu han estat degudament notificades al Banc de Sabadell, SA, en qualitat de propietari de la finca, per a que aquest pugui exercir els mitjans legalment establerts per la defensa de llurs interessos.



8. Les notificacions esmentades anteriorment consten dins l'expedient administratiu que resta a la disposició d'ésser consultat.
9. En la documentació gràfica del projecte consta un plànol topogràfic amb la mesura real de totes les finques implicades en aquesta modificació puntual.
10. Tal i com es fa constar en l'apartat anterior, en el document consta un topogràfic amb les superfícies reals de les finques, essent aquestes dades reals i no les registrals les que s'han de fer constar a l'expedient, d'acord amb l'art. 132.2 del Reglament de la LU.
11. No existeixen compromisos econòmics particulars adquirits entre l'empresa PRAEDIUM DESARROLOS URBANOS SL i l'Ajuntament, a banda dels que es generin per compliment de la legislació urbanística vigent, sempre en el marc del desenvolupament del planejament i la seva efectiva execució.
12. i 13 Serà l'instrument de gestió urbanística (Projecte de Reparcel·lació) el que garanteix les cessions gratuïtes i obligatòries determinades pel planejament.
14. La informació sobre l'historial de les finques incloses en el sector està recollida a l'apartat 1.3.5 de la memòria del document.
15. Tal i com estableix la normativa vigent la Comissió d'Urbanisme de Barcelona ha d'intervenir de forma expressa després de l'aprovació provisional del document, no abans, per tant serà amb posterioritat d'aquesta que la totalitat de l'expedient serà remès a aquest organisme per la seva aprovació definitiva.
16. 17 i 18. La referència legal de l'art. 102 del TRLU no és procedent, ja que el document en tràmit no és un pla urbanístic derivat d'iniciativa privada, sinó que és una Modificació puntual de PGM presentada per la iniciativa privada i que l'Ajuntament ha admès a tràmit. Així mateix, cal insistir en que les garanties es dipositaran en el moment de l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització i estan regulades a l'article l'art. 107.3 del TRLU.
19. Entenem que la pregunta es formula en base a una presumpció difícilment determinable, la qual cosa impossibilita donar una resposta precisa.