



Ajuntament de
SANT ANDREU DE LLAVANERES
Secretaria

s:\tag\urbanisme\pau ur-01 roca de la nao\canvi de sistema supermaresme\documentcanvisist.doc

CANVI DE MODALITAT DEL SISTEMA D'ACTUACIÓ
URBANÍSTICA EN EL POLÍGON D'ACTUACIÓ
URBANÍSTICA UR-01.1 SUPERMARESME , PASSANT-
LO DE REPARCEL·LACIÓ EN LA MODALITAT DE
COOPERACIÓ A REPARCEL·LACIÓ EN LA
MODALITAT DE COMPENSACIÓ BÀSICA

DILIGÈNCIA: Aprovat inicialment per la
Junta de Govern Local en sessió ordinària
celebrada el dia 2 de desembre de 2014.
Sant Andreu de Llavanes, 3 de desembre
de 2014.

EL SECRETARI,


Josep Lluís Valentín i Martínez



Ajuntament de
SANT ANDREU DE LLAVANERES



I.- MEMÒRIA

- 1.- INTRODUCCIÓ
- 2.- OBJECTE DEL DOCUMENT
- 3.- PROMOCIÓ, REDACCIÓ I TRAMITACIÓ
- 4.- MARC LEGAL I URBANÍSTIC
- 5.- ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ I ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT
- 6.- USOS DE L'ÀMBIT D'ACTUACIÓ
- 7.- JUSTIFICACIÓ DEL CANVI DE MODALITAT DEL SISTEMA D'ACTUACIÓ
- 8.- DETERMINACIONS NORMATIVES

II.- DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

- 1.- PLÀNOL DE DELIMITACIÓ DE L'ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ



I.- MEMÒRIA

1.- INTRODUCCIÓ

La regulació urbanística del municipi ve determinada pel Text Refós del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Andreu de Llavaneres (en endavant POUM), el qual va ser aprovat en data 20 de setembre de 2012 i va entrar en vigor amb la seva publicació al DOGC de data 5 de març de 2013 (número 6328).

L'esmentat document fixa pel sector que el sistema d'actuació és la modalitat cooperació, en els termes que preveu en l'actualitat la fitxa normativa vigent del PA Ur01 "Roca de la Nao".

En data 18 de desembre de 2013 la Junta de Govern Local va aprovar inicialment la divisió poligonal del PA Ur. 01 "Roca de la Nao", de manera que quedés delimitat en dos polígons: Polígon d'Actuació urbanística (en endavant PAU) UR.01.1 Supermaresme i el PAU UR.01.2 Roca de la Nao. El document va ser aprovat definitivament en data 8 de juliol de 2014. . Contra l'esmentat acord es van formular set recursos de reposició que han estat resolts per la Junta de Govern local d'aquest Ajuntament sense que la resolució suposi la introducció en el document de modificacions de caràcter substancial.

L'objecte del document de divisió poligonal és dividir en dos PAU un polígon delimitat pel POUM, atenent bàsicament al fet que la part de Supermaresme té un grau de desenvolupament urbanístic més òptim que el de Roca de la Nao, i alhora, els veïns de Supermaresme tenen la voluntat i la iniciativa per completar el que manca de la urbanització, de manera que aquesta esdevingui un sector proveït amb tots els serveis necessaris i totes les obres d'urbanització completades. No és així en l'àmbit de Roca de la Nao, on els veïns es mostren contraris al desenvolupament del seu sector i, en el qual únicament es duria a terme l'obra d'instal·lació del servei de clavegueram el qual és actualment, inexistent.

Així doncs, i vist que els dos polígons tenen voluntats i necessitats diferents , es formula aquest projecte de canvi de modalitat del sistema d'actuació previst en el planejament vigent



pel desenvolupament del PAU UR.01.1 Supermaresme i el PAU UR.01.2 Roca de la Nao.

2.- OBJECTE DEL DOCUMENT

L'objecte del present document és canviar la modalitat del sistema d'actuació previst en el planejament vigent, únicament en el PAU UR.01.1 "Supermaresme", passant-lo de reparcel·lació per cooperació a reparcel·lació compensació bàsica.

El sistema de cooperació determinat per al PAU UR.01.2 Roca de la Nao es manté inalterable i no pateix cap modificació.

3.- PROMOCIÓ, REDACCIÓ I TRAMITACIÓ

Aquest canvi de modalitat de sistema d'actuació es promou a iniciativa de l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavanes. La redacció del document ha estat realitzada pels tècnics de la secretaria i de l'oficina tècnica municipals.

La tramitació del document es realitzarà d'acord amb el que preveuen els articles 119,1,d. i 119,2 del Text Consolidat de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer i per la Llei 2/2014 de 27 de gener de mesures fiscals), en endavant TRLU.

En aquest sentit, pertoca a l'Ajuntament l'aprovació inicial i definitiva del document, el qual s'haurà de sotmetre a informació pública pel termini d'un mes, una vegada acordada la seva aprovació inicial. Dins aquest termini d'informació, s'ha de concedir audiència a les persones interessades, amb citació personal.

L'aprovació definitiva del document, s'ha de produir en el termini de dos mesos des del



finiment de la informació pública. En cas contrari, s'entén que el projecte ha quedat aprovat definitivament per silenci administratiu positiu.

4.- MARC LEGAL I URBANÍSTIC

El marc legal ve donat pel TRLU, el reglament de la llei aprovat per Decret 305/2006 de 18 de juliol (en endavant RLU) i, en el que sigui d'aplicació del Real Decret Legislatiu 2/2008 de 20 de juny pel qual s'aprova el text refós de la ley del suelo (TRLS).

A nivell municipal, el marc urbanístic ve donat pel POUM de Sant Andreu de Llavanes el qual va ser aprovat en data 20 de setembre de 2012 i va entrar en vigor amb la seva publicació al DOGC de data 5 de març de 2013 (número 6328). També el document de la divisió poligonal del PA Ur. 01 "Roca de la Nao", el text definitiu del qual ha quedat aprovat per la Junta de Govern de data 30 juny de 2014.

5.- ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ I ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

L'àmbit afectat pel canvi de modalitat del sistema d'actuació passant de cooperació a compensació és el PAU UR.01.1 Supermaresme. La totalitat de l'àrea afecta al canvi és de 180.977,04 m², segons consta en el document de la divisió poligonal aprovat definitivament. De la total superfície 122.282,59 m² estan destinats a sòl provat i 58.694,45 són sistemes públics (viari, parcs, ...). En la documentació cartogràfica del present projecte, s'adjunta el corresponent plànol de delimitació i on es determina l'àmbit de modificació.

La relació de propietaris afectats és la següent:

PROPIETARIS	SUPERFICIE (m²)
	120.952,61
CARASSO VENDRELL ANDRÉS	2.013,00
COLOMER CARON M ^a ROSA	2.013,00



Ajuntament de
SANT ANDREU DE LLAVANERES
Secretaria

SUPERMARESME	2.074,00
BALCELLS SURIS ANTONIO	2.639,64
INMOB. ILLA, S.A.	5.360,14
LLOPART GREGORI VANESA	2.616,70
INMOB. ILLA, S.A.	2.003,16
CARBONELL PUJOL RAFAEL	2.182,96
CUARENTA MIL, S.A.	8.064,04
CONDEMINAS HUGHES MANUELA	2.090,74
ISRABERÍA ASSETS MANAGEMENT, S.L.	2.094,43
CUMBERLING, S.L.	2.900,43
VENTIN CAMPRUBI JUAN CARLOS	3.036,70
SINERGIAS COM. EXTERIOR, S.L.	2.048,28
VERONA HUMET JOAQUÍN	2.017,03
VIETA ANGUERA JOAQUÍN	2.209,11
PLANELLA RIERA JOSE Mª	2.701,44
PLANELLA RIERA JOSE Mª	3.444,54
JAIME DEOP, S.L.	4.300,00
PATRIMONIAL FEARCA, S.L.	6.994,57
SERASTA, S.L.	7.100,00
ALEKSEI STAROZHUK	2.178,00
YACO INMUEBLES	2.230,28
YACO INMUEBLES	2.391,72
SUPERMARESME	2.002,00
FAUST WALTER L	2.027,59
SORJUS PAUCHET BERTA	2.559,31
GAIAN TENENCIA Y GESTIÓN, S.L.	2.866,07
FMT LAND 99, S.L.	2.335,47
NIMBAART, S.L.	2.050,00
SUPERMARESME	2.010,00
OBRADORS ARQUÉ ALBERT	2.003,79



TANNOUS ARTIGAS FOUAD	2.006,25
4LC INVEST, S.L.	2.596,56
MIES ONOFRE, S.L.	2.245,87
SUPERMARESME	2.002,05
AGAMYRAT HOJAKULIYEV	2.002,74
CLAUDE GEORGES MANDEL	6.277,00
VICTOR MIRABET JULIACHS	2.027,00
ENRIQUE MIRAS	2.052,00
SUSANNE SALMANPOUR	5.185,00

La relació de propietaris i els metres quadrats de superfície, cal entendre'ls amb caràcter informatiu sense validesa normativa. La relació definitiva de finques i propietaris es realitzarà i concretarà definitivament en el corresponent projecte de reparcel·lació a tramitar.

6.- USOS DE L'ÀMBIT D'ACTUACIÓ

El PAU UR.01.1 Supermaresme te determinat exclusivament l'ús residencial en la seva modalitat d'habitatge unifamiliar (clau 5c) .

7.- JUSTIFICACIÓ DEL CANVI DE MODALITAT DEL SISTEMA D'ACTUACIÓ

L'article 121.3 del TRLU determina que : “ L'administració competent (...) ha de decidir el sistema d'actuació urbanística i la modalitat que cal aplicar, en funció de les necessitats, els mitjans economicofinancers de què disposi, la col·laboració de la iniciativa privada i les altres circumstàncies que hi concorrin.”

Els propietaris de la urbanització “Supermaresme”, han estat des del principi els impulsors de la tramitació i aprovació de tots els documents i projectes que afecten a l'àmbit de Roca de la Nao. Ha estat el seu interès en el desenvolupament urbanístic del sector el que ha comportat l'aprovació del document de delimitació poligonal, atès que un gran nombre superior al 60%



dels propietaris està d'acord en dotar a la urbanització de tots els serveis i completar-la en la seva totalitat.

Així doncs, tot i que el sistema previst és el de cooperació, la realitat ens indica que la iniciativa en aquest sector està en mans dels privats. Cal també considerar que la legislació vigent sempre dóna preferència a la reparcel·lació per compensació per sobre de la cooperació o l'expropiació.

Per tot això, considerant que aquesta modalitat serà més àgil i còmode per als particulars, i que l'administració podrà economitza en temps i recursos tant de personal com econòmics, s'estima adient modificar la modalitat del sistema d'actuació vigent en el PAU UR.01.1 "Supermaresme", passant-lo de reparcel·lació per cooperació a reparcel·lació per compensació bàsica.

8.- DETERMINACIONS NORMATIVES

El sistema d'actuació del PAU UR.01.1 "Supermaresme" s'estableix pel de reparcel·lació en la seva modalitat de compensació bàsica, d'acord amb el previst als articles 130 a 134 del TRLU i en els articles 170 a 173 del RLU.

Sant Andreu de Llavanes, 28 de novembre de 2014

DILIGÈNCIA: Aprovat inicialment per la Junta de Govern Local en sessió ordinària celebrada el dia 2 de desembre de 2014. Sant Andreu de Llavanes, 3 de desembre de 2014.

EL SECRETARI,

Josep Lluís Valentin i Martínez
Josep Lluís Valentin i Martínez

Sònia Pulido i Mestre
Sònia Pulido i Mestre

Tècnic d'administració general



Xavier Andreu i Barrera
Xavier Andreu i Barrera
Arquitecte municipal



Ajuntament de
SANT ANDREU DE LLAVANERES
Secretaria

II.- DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

DILIGÈNCIA: Aprovat inicialment per la Junta de Govern Local en sessió ordinària celebrada el dia 2 de desembre de 2014. Sant Andreu de Llavaneres, 3 de desembre de 2014.

EL SECRETARI,
JOSEP LLUIS VALENTIN I MARTINEZ
Josep Lluís Valentin i Martínez



Ajuntament de
SANT ANDREU DE LLAVANERES

