

# ANNEX 1

## INFORME D'AL·LEGACIONS GENÈRIC

Aprovació provisional

Abril 2011



**EQUIP REDACTOR: TALLER D'ARQUITECTURA I TERRITORI**

José González Baschwitz,	arquitecte director
Núria Colomé Montull	arquitecta
Armando Méndez Pérez	geògraf
Raquel Ródenas Picó	estudiant d'arquitectura

**COL·LABORADORS:**

AGRO 90	estudis ambientals
Giró advocats	estudis jurídics
Oliver i Camps economistes	estudis econòmics

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE RIELLS I VIABREA



## RESPOSTA A LES PRINCIPALS AL·LEGACIONS FORMULADES AL POUM

<b>QÜESTIONS GENERALS I ENTORN DE VIABREA .....</b>	<b>3</b>
1. EL PROCÉS DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA .....	3
2. LA MEMÒRIA SOCIAL.....	3
3. EL CREIXEMENT PREVIST PEL POUM.....	4
4. ELS SECTORS PREVISTOS .....	5
5. LA CREACIÓ D'UN CENTRE PER AL MUNICIPI .....	5
6. L'HABITATGE DE PROTECCIÓ OFICIAL.....	6
7. EL TRACTAMENT DE LES URBANITZACIONS I LA SEVA CONSIDERACIÓ COM A SÒL URBÀ CONSOLIDAT O NO CONSOLIDAT .....	6
8. EL SISTEMA DE GESTIÓ DELS POLÍGONS DE MILLORA D'URBANITZACIONS .....	7
9. L'ANÀLISI DEL MERCAT .....	8
10. DESPESES D'URBANITZACIÓ .....	8
11. EL CANVI D'ÚS DE LES INDUSTRIES EXISTENTS EN EL NUCLI URBÀ.....	9
12. LA NECESSITAT DE DOTAR D'EQUIPAMENTS AL MUNICIPI. ....	10
<b>RIELLS DEL MONTSENY .....</b>	<b>13</b>
A) LA DESAPARICIÓ DE L'ÀREA DE TRACTAMENT PAISATGÍSTIC .....	13
B) LA DESCLASSIFICACIÓ DELS SECTORS PREVISTOS .....	13
C) EL PUNT D'INFORMACIÓ AL MOLÍ DE CAN JOIA.....	13
D) EL TRACTAMENT DELS CAMINS EN SÒL RÚSTIC.....	14
E) L'INVENTARI DE MASIES I CASES RURALS .....	15
F) ELS RECURSOS HÍDRICS.....	15
G) LES NECESSITATS DE SANEJAMENT .....	15
H) LES XARXES DE SERVEIS .....	15



## QÜESTIONS GENERALS I ENTORN DE VIABREA

### 1. EL PROCÉS DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

Pel que fa a la voluntat expressada pels ciutadans durant el procés de participació ciutadana, s'ha de dir que la formulació del POUM ha respectat estrictament el programa de participació aprovat pel Ple municipal en compliment d'allò establert a l'article 8 del DL 1/2005, de 26 de juliol pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme i l'article 22 del Reglament (Decret 305/2006, de 18 de juliol) que garanteix i fomenta els drets d'iniciativa, d'informació i participació de la ciutadania en els processos urbanístics de planejament i de gestió, i de l'article 59.3 del mateix text legal, que regula el contingut específic de la memòria dels plans generals d'ordenació urbanística municipal.

En aquest sentit, l'Avanç de POUM va oferir tot un programa de participació ciutadana que s'estructurava en tres fases: el procés participatiu durant la redacció de l'Avanç, mitjançant el qual, s'informava i també es recollien propostes, inquietuds i suggeriments; el procés participatiu durant l'exposició pública de l'Avanç de POUM, i per últim la recollida i valoració dels suggeriments presentats a l'Ajuntament i els sorgits de les diferents jornades de participació.

A la Part 3 de la Memòria del POUM aprovat inicialment es deixa constància de les sessions, debats i jornades efectuades per a recollir les aportacions dels diversos col·lectius, així com de les propostes ja incorporades a l'avanç de POUM, per incorporar en la següent fase; les propostes a les quals no es pot donar resposta perquè no són competència del POUM, i, finalment, les que no s'incorporaran per ser fruit d'una interpretació errònia de l'Avanç o per ser contradictòries amb el seu esperit general, i per tant, incompatibles amb el mateix.

Les propostes, tant les recollides durant el procés de redacció, com les fetes a l'Avanç durant l'exposició pública, s'agrupen en blocs temàtics per a una millor estructuració i lectura de les mateixes (punts 3.3.1 i 3.3.2 de la Memòria) i són descrites de forma extensa, tot justificant la incorporació o no de les mateixes en el document presentat per a l'aprovació inicial.

En definitiva, el procés de participació ciutadana, descrit de forma exhaustiva a la Memòria del POUM aprovat inicialment, compleix àmpliament els requisits exigits per la legislació urbanística vigent. Per aquest motiu s'entén que no hi ha hagut insuficiència del procés de participació ciutadana i que s'ha tingut en compte l'opinió dels habitants de Riells i Viabrea.

Cal afegir que en el tràmit d'informació pública subsegüent a l'aprovació inicial s'ha desenvolupat un ampli procés per facilitar la comprensió del document per part del veïns i conèixer-ne l'opinió (s'han desenvolupat noves jornades de participació, s'ha publicat un resum del POUM al butlletí municipal, s'ha elaborat una exposició, s'ha penjat tota la informació a la web municipal i s'ha atès personalment a aquells qui ho han sol·licitat per part de l'equip redactor i dels tècnics municipals). Com a resultat d'aquest tràmit d'informació pública el POUM s'efectua un nou plantejament pel que fa, principalment a les urbanitzacions històriques i a l'entorn de Riells del Montseny, a banda d'altres canvis de menor magnitud que també s'han incorporat.

### 2. LA MEMÒRIA SOCIAL

Tal i com s'assenyala al segon punt de la memòria Social (2-Anàlisi de la situació actual) les dades a partir de les quals s'ha construït la memòria social provenen majoritàriament de l'Institut d'Estadística de Catalunya (<http://www.idescat.cat>) que és l'institució que disposa de dades més actualitzades i fiables de la població catalana. També s'ha partit de les dades de consums d'aigua facilitades per l'empresa subministradora i de les llicències concedides facilitades per l'Ajuntament de Riells i Viabrea.

Com és d'esperar les dades que l'Idescat ofereix sobre Riells i Viabrea no volen falsejar la realitat sinó que s'han fet amb la mateixa metodologia i rigorositat amb la qual l'Institut opera a tota la geografia catalana. Les dades de l'Idescat ofereixen una panoràmica quinquenal de l'evolució dels municipis. No obstant l'any 2006 els cens no va recollir tota una sèrie de dades relatives al parc d'habitatges. Aquesta manca d'informació no es dona en el cas dels habitants que s'actualitzen anualment i per tant, reflexen la realitat municipal a partir del padró d'habitants.

Aquesta manca d'informació és comú a tota Catalunya i per tant (i a l'espera que l'any 2011 s'elabori un nou cens que faciliti la feina dels planejadors) s'ha de suplir amb altres dades que comunament s'han acceptat com a vàlides. Aquesta informació prové dels consums d'aigua i de les llicències municipals (tot i que aquestes poden presentar disfuncions en el cas de promocions amb llicències no executades).

Per aquest motiu, per conèixer el nombre d'habitatges actual s'ha partit de les altes d'aigua (ja que en pràcticament la totalitat de les cases que es construeixen se sol·licita l'alta del subministrament). La validesa d'aquesta dada es confirma ja que si al 2001 hi havia 1922 habitatges al 2003 consten amb abonament 1992 (un increment anual de 35 habitatges, dada prou fiable quan en anys posteriors es donen a l'entorn de 50 altes anuals).

Així doncs, cal resaltar que en cap moment la voluntat ha estat falsejar la informació. Sinó que la realitat del municipi s'aproxima a la que a l'estudi s'incorpora.

Finalment cal assenyalar que la documentació del POUM ha estat tramesa a totes les administracions amb competències sobre el territori i que l'Informe emès pel Departament d'habitatge ha valorat positivament la documentació elaborada.

### **3. EL CREIXEMENT PREVIST PEL POUM.**

El Pla General de 1976 encara vigent contempla un creixement exponencial del municipi, amb un sostre de població a l'entorn de les 20.000 persones i la consideració de tot el municipi com a sòl urbanitzable.

La Memòria del POUM declara que aquelles previsions de creixement xoquen frontalment amb els criteris bàsics de sostenibilitat i ús racional del territori, a més de ser contradictoris amb el planejament sectorial vigent, en referència al Parc Natural del Montseny.

Per això, el POUM realitza un estudi acurat de la dinàmica demogràfica del municipi i una avaluació de les necessitats d'habitatge i de reequipament, establint una projecció del nombre d'habitants previsible pel 2025 prenent com a marc de referència les particularitats del propi municipi i les projeccions de llars efectuades per l'institut d'estadística de Catalunya en l'àmbit del Pla territorial de les comarques gironines.

Segons l'escenari alt, la població en el 2025 podria situar-se entorn els 8.339 habitants i segons l'escenari baix, la població se situaria en 6.436 habitants. Donada la voluntat manifestada pel municipi en el procés de participació ciutadana i la influència de la crisi econòmica s'ha previst que el creixement respongui a l'escenari baix. Tenint en compte els habitatges ja existents al municipi, i la voluntat manifestada durant el procés de participació, els nous habitatges a preveure per a l'horitzó de l'any 2025 serien uns 1400-1800 (inclouent les parcel·les buides a les urbanitzacions), que alhora comportarien unes 970-1240 llars principals.

Cal destacar que els creixements des de l'any 1994 al municipi s'han situat entre el 7 i el 10%, mentre que el sostre de població que preveu el POUM de 6.583 habitants es dona considerant un creixement anual a l'entorn del 3,5%.

Per tal de regular les previsions temporals d'execució i controlar el ritme de creixement i desenvolupament espacial, el POUM incorpora una agenda que regularà el seu

desenvolupament els 4 primers anys. Posteriorment, si hi hagués pressió per desenvolupar el POUM a un ritme superior al desitjat, l'Ajuntament podrà formular un programa d'actuació urbanística municipal (PAUM) amb el contingut que preveu l'article 76 del RLUC, per tal de garantir una temporització adequada del desenvolupament del pla.

### 4. ELS SECTORS PREVISTOS

El pla general vigent classificava com a sòl urbanitzable tot el municipi. La part alta com a no delimitat i la part baixa (des del ferrocarril fins a Residencial Riells II, incloent el 2n polígon de Can Plana de Sant Llop que s'enfilava pel Montseny més de 2,5 Km al nord del límit del casc actual) com a sòl ja delimitat i, per tant, subjecte a desenvolupament immediat a partir de plans parcials. Per altra banda, la manca d'equipaments del municipi i el seu accelerat ritme de creixement ha conduït a la necessitat d'ubicar els equipaments en terrenys supeditats al desenvolupament de futurs plans parcials. És a dir, bona part dels equipaments actuals s'han pogut situar gràcies a convenis vinculats al futur desenvolupament d'altres sòls (que són els que el POUM incorpora). Cal assenyalar que les instal·lacions al servei del sòl urbà no poden situar-se en sòls no urbanitzables i, per tant, no és possible ubicar les escoles, zones esportives, centre socials, ... en sòl no urbanitzables per reduir-ne el cost.

Per tant, des de l'any 1.991 s'ha hagut de signar acords per dotar al municipi dels equipaments necessaris:

- Poliesportiu: vinculat a la qualificació com a sòl residencial dels terrenys situats al sud de l'ajuntament, entre el tren i la carretera i fins a l'alçada de la Rajoleria
- Antic camp de futbol (i nou Centre d'Educació Infantil i Primària): vinculat al desenvolupament dels terrenys de la Rajoleria
- Nou camp de futbol: la necessitat d'ampliar el CEIP, projecte ja aprovat per educació, fa necessari reubicar el camp de futbol. Per fer-ho s'ha hagut de vincular el desenvolupament d'un sector entre el torrent Sant Llop i el camí de les Aigües.

Tot el creixement degut a aquests desenvolupaments, i que és el que constitueix el nou centre del municipi l'integren 427 habitatges (PPr-2 Pla del ferrocarril, 116 habitatges; PPr-3 La Rajoleria 119 habitatges; PPr-4 Torrent de Sant Llop 192 habitatges). Aquesta quantitat no es pot considerar desmesurada, si tenim en compte el ràpid creixement del municipi (més de 200 habitants anuals), les llicències que s'han concedit (abans de la crisi econòmica se'n concedien més de 100 cada any) i que el POUM es planteja una durada d'entre 15 i 20 anys.

### 5. LA CREACIÓ D'UN CENTRE PER AL MUNICIPI

El POUM ha optat per crear un veritable centre al municipi. Això permetrà dotar-lo dels equipaments necessaris, de comerç de proximitat i crear habitatges més accessibles per donar resposta a la població més jove amb necessitats d'emancipació. Aquest nucli també permetrà millorar la mobilitat, evitant grans desplaçaments, generar vies toves (vies on es prioritzen els desplaçaments a peu i en bicicleta sobre la mobilitat en vehicle privat) que facilitin l'apropament al tren, crear un pol de població que potenciï l'ús de l'autobús,...

Tots aquests objectius que es persegueixen amb la creació d'un nucli es consideren necessaris per generar un municipi equilibrat que permeti dotar dels serveis necessaris, garantir la igualtat d'oportunitat entre homes i dones i permetre l'establiment de noves famílies, bàsicament derivades de l'emancipació dels joves que el model residencial actual dificulta. Cal destacar que l'atur femení al municipi és molt elevat donades les necessitats de mobilitat familiars vinculades al model residencial de Riells i Viabrea i a la manca d'oportunitats de feina en un entorn sense ocupació en els sectors de serveis i comerç.

Durant el procés de participació ciutadana no es va mostrar l'oposició a la creació d'un centre. De fet durant les jornades prèvies a la definició de l'avanç del POUM i en els suggeriments a aquest els matissos es van presentar en les característiques que havia de tenir aquest centre (veure memòria de participació ciutadana, memòria participativa de l'avanç de planejament).

## 6. L'HABITATGE DE PROTECCIÓ OFICIAL

L'aplicació de la normativa urbanística vigent i de la llei pel dret a l'habitatge determina que el 30% del sostre residencial de nova implantació siguin habitatges de protecció pública. Segons les memòries del POUM (Memòria social pàg 53) els HPO previstos són 407, dels quals 273 són de règim general i 134 de règim concertat.

## 7. EL TRACTAMENT DE LES URBANITZACIONS I LA SEVA CONSIDERACIÓ COM A SÒL URBÀ CONSOLIDAT O NO CONSOLIDAT

El POUM ha de classificar tot el sòl del municipi en sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable.

Constitueixen el sòl urbà els terrenys que han estat sotmesos al procés d'integració en el teixit urbà, tenen tots els serveis urbanístics bàsics o bé són compresos en àrees consolidades per l'edificació d'almenys dues terceres parts de llur superfície edificable.

La totalitat de les urbanitzacions del municipi, que segons el planejament anterior eren sòl urbanitzable, es classifiquen en el POUM com a SÒL URBÀ ja que, amb major o menor intensitat, han estat subjectes a un procés d'urbanització que les va dotar dels serveis urbanístics bàsics (abastament d'aigua i sanejament, accés rodat, energia elèctrica i enllumenat) i que ha permès un elevat grau de consolidació per l'edificació.

No obstant, dins la categoria de SÒL URBÀ, el POUM ha d'incloure les urbanitzacions en les subcategories de SÒL URBÀ CONSOLIDAT o SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT.

D'acord amb la legalitat, cal incloure els terrenys en la subcategoria de SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT, si es donen alguna de les següents circumstàncies, no necessàriament acumulatives:

- a) el procés d'urbanització no està finalitzat, doncs falta l'execució de determinats serveis urbanístics bàsics o el planejament en tràmit preveu alguna transformació respecte de l'ordenació vigent
- b) el procés de compliment de deures urbanístics de cessió obligatòria i gratuïta (cessió de vialitat, zones verdes públiques, equipaments i 10% d'aprofitament mitjà) no està finalitzat per qui ostenta la condició de promotor.
- c) la conveniència o no de sotmetre la urbanització a les previsions de la Llei 3/2009, del 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb déficits urbanístics.

El document de POUM aprovat inicialment va categoritzar la majoria de les urbanitzacions com a SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT per tal de facilitar la seva subjecció a la Llei de millora de les urbanitzacions amb déficits urbanístics i donada la manca de documentació que garantis que el procés d'urbanització (planejament, reparcel·lació, cessions i urbanització) havia estat correctament finalitzat.

Nogensmenys, una anàlisi posterior de la situació jurídic-urbanística de les urbanitzacions (en base a la informació subministrada pels propietaris, doncs l'arxiu municipal era molt deficient i mancava de rigor) ha permès estimar en diferents casos que els tràmits legalment necessaris podien considerar-se realitzats.

D'altra banda, com s'ha dit, la categorització com a sòl urbà no consolidat i la subjecció a la Llei 3/2009, d'urbanitzacions amb déficits urbanístics (que preveu la possibilitat d'exigir als propietaris el 10% de l'aprofitament mitjà per a la seva reinversió en urbanització) ha generat molta polèmica i una important oposició dels propietaris de parcel·les en el tràmit d'informació pública del POUM, que consideren que no els correspon el compliment d'un deure (la cessió

del 10% al municipi) que pertocava al promotor originari. Aquesta queixa és absolutament lògica i fonamentada doncs és clar que mentre hi hagi el promotor originari, aquest continua essent responsable del compliment dels deures de cessió i especialment de la cessió del 10% de l'aprofitament en parcel·les edificables o en metàl·lic.

Val a dir que sobre aquesta qüestió l'equip de govern municipal ja va manifestar-se públicament (en l'acte celebrat el dia 26 de febrer), tal i com subratllen alguns al·legants, en el sentit de què es modificarà el criteri inicial pel que fa al tractament de les urbanitzacions.

Cal precisar també que aquesta no és la situació dels propietaris d'aquelles urbanitzacions que s'han subrogat en la condició de promotor i per tant donaran compliment als deures de cessió a través de projectes de reparcel·lació econòmica.

D'acord amb les anteriors consideracions, amb independència de la subcategorització com a sòl urbà consolidat o no consolidat que pertocui, el pagament del 10% de l'aprofitament mig només serà exigible al promotor original (sempre que la junta de propietaris de la urbanització no s'hagi subrogat la condició de promotor) que és qui va contraure els compromisos urbanístics amb l'administració municipal.

La proposta de tractament de les urbanitzacions en el POUM que sera objecte d'aprovació provisional és la següent.

### **SÒL URBÀ CONSOLIDAT, SENSE DELIMITACIÓ DE POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA.**

- Boscós de la Batllòria,
- Can Salvà (sense perjudici d'exigir al promotor la cessió del 10%)
- Residencial Riells II,
- Can Plana.

### **SÒL URBÀ CONSOLIDAT, AMB DELIMITACIÓ DE POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA PER FINALITZAR O COMPLETAR LA URBANITZACIÓ. (PAC).**

- Ordenació (se sotmetrà a la Llei de millora de les urbanitzacions deficitàries i es fixarà el sistema de reparcel·lació en la modalitat de cooperació per acollir-se als programes d'adequació que contempla dita llei)

### **SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT, AMB DELIMITACIÓ DE POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA (FINALITZAR LA URBANITZACIÓ, FORMALITZAR LES CESSIONS DE SISTEMES I DEL 10% I EXECUTAR LES MODIFICACIONS D'ORDENACIÓ QUE PROPOSA EL POUM)**

- Junior Park (les cessions pendents s'exigiran al promotor que és el titular registral. S'estableix a tal efecte el sistema de reparcel·lació en la modalitat de cooperació)
- Can Hosta (es sotmetrà a la Llei de millora de les urbanitzacions deficitàries, però segueix amb el sistema de compensació ja que s'està formulant el projecte de reparcel·lació)
- Fogueres de Montsoriu (es sotmetrà a la Llei de millora de les urbanitzacions deficitàries. Les cessions pendents s'exigiran al promotor que és el titular registral. S'estableix a tal efecte el sistema de reparcel·lació en la modalitat de cooperació)

## **8. EL SISTEMA DE GESTIÓ DELS POLÍGONS DE MILLORA D'URBANITZACIONS**

Segons estableix l'article 115 del DL 1/2005, de 26 de juliol, és l'administració competent, en ocasió de l'aprovació del planejament urbanístic, la que decideix el sistema d'actuació

urbanística i la modalitat que cal aplicar, en funció de les necessitats, els mitjans econòmic-financers amb què compta, la col·laboració de la iniciativa privada i altres circumstàncies que hi concorrin.

En la determinació dels sistemes d'actuació mitjançant els quals s'ha de desenvolupar cadascuna de les actuacions urbanístiques previstes al present POUM, s'han valorat totes aquelles circumstàncies de l'àmbit a desenvolupar.

La disconformitat amb el sistema de gestió que preveu el POUM no es concreta en un àmbit o no s'assenyala quin sistema es considera més adequat. En qualsevol cas, l'elecció d'una o altra modalitat del sistema de reparcel·lació no ha de tenir una incidència econòmica diferent pels propietaris.

Cal afegir a més, que arrel de les al·legacions presentades i de la documentació aportada s'ha reconsiderat el tractament urbanístic de les urbanitzacions existents:

- S'ha eliminat la previsió del desenvolupament de polígons d'actuació a les urbanitzacions de Can Salvà, Boscos de la Batllòria, Residencial Riells II i Can Plana.
- Es preveu el desenvolupament per compensació de Can Hosta.
- Es fixa la cooperació a Ordenació (ja es preveu aquest sistema al projecte presentat a la subvenció de la llei de millora d'urbanitzacions que ha estat concedit) a Junior park i a Fogueres de Montsoriu per tal que sigui l'ajuntament l'encarregat de reclamar al propietari original les cessions no realitzades i de inscriure en el Registre de la Propietat totes aquelles cessions que encara no consten de titularitat pública.

### 9. L'ANÀLISI DEL MERCAT

Els valors de l'estudi econòmic estan encaminats a establir un criteri comparatiu en quant a la viabilitat dels sectors, però en cap cas són d'aplicació a l'hora de fixar la valoració específica del 10% de cada polígon d'actuació. El valor del 10% sempre es l'hauran de fixar pels projectes de reparcel·lació en el mateix moment en què es redactin, ja que aquesta gestió es pot dilatar en el temps.

Dit això cal recordar que els preus establerts en l'estudi econòmic no reflecteixen l'opinió dels redactors ja que s'ha deduït a partir de 256 ofertes de venda d'edificis i 106 ofertes de venda de solars, obtinguts de pàgines web conegudes i habituals ([www.habitat24.com](http://www.habitat24.com), [www.inmonauta.com](http://www.inmonauta.com), [www.habitaclia.com](http://www.habitaclia.com), [www.anunciosinmobiliarios.es](http://www.anunciosinmobiliarios.es), [www.casa.trovit.es](http://www.casa.trovit.es), [www.fotocasa.com](http://www.fotocasa.com), [www.pisos.com](http://www.pisos.com)).

Altrament, els al·legants tenen raó en dos aspectes: per una banda, no s'ha tingut en compte l'habitual decalaix entre el preu d'oferta i el preu de compra, que es podria estimar de mitjana entre el 10% i el 15%, i per altra banda els intervals de superfície de parcel·la establerts en l'estudi, fan que les parcel·les de 800 metres resultin sobrevalorades, ja que el preu per m2 decreix de manera inversament proporcional a la grandària de la parcel·la.

Per tant, es modificarà l'estudi de valors incorporant el decalaix mencionat i revisant els intervals per a què les parcel·les més habituals (400 i 800m2) resultin al mig dels intervals i no en l'extrem superior, per tal d'ajustar més l'estudi a la realitat. Si bé hem de recordar que és competència dels projectes de reparcel·lació establir els valors definitius de l'aprofitament de cada polígon.

### 10. DESPESES D'URBANITZACIÓ

L'estudi econòmic realitzat és un estudi teòric per tal de comprovar l'equilibri entre el valor final d'una actuació i el cost total de les obres realitzades per aconseguir aquest valor (tot i que està clar que les parcel·les existents no estan en venda i les obligacions d'urbanització varien en funció de les urbanitzacions). En cap cas s'ha pretès establir el cost de les contribucions urbanístiques que calen per completar la urbanització d'un polígon concret, ja que la

determinació d'aquestes contribucions corresponen al projecte de reparcel·lació o a l'expedient de contribucions (si la unitat ja estigués reparcel·lada).

Les despeses d'urbanització calculades en l'estudi econòmic corresponen al cost total de la urbanització completament acabada, entenent-se que aquelles despeses que els propietaris ja han assumit en el moment de la compra de la parcel·la o mitjançant les contribucions que hagués girat l'ajuntament amb aquesta finalitat, no s'han de tornar a assumir.

D'altra banda durant el període d'al·legacions s'ha pogut recopilar gran quantitat d'informació relativa a l'estat de tramitació i de recepció de les urbanitzacions. Això ha permès revisar les obligacions dels propietaris de cadascuna. A partir d'això, se suprimiran aquelles fitxes de valoració de les urbanitzacions històriques que ja han donat compliment a tots els requisits legals per tal d'evitar malentesos (Can salvà, Boscos de la batllòria, Residencial Riells II i Can Plana), i es concretarà en cadascuna de les fitxes dels sectors que encara no han complert totes les obligacions quines són aquelles pendents d'execució.

### **11. EL CANVI D'ÚS DE LES INDÚSTRIES EXISTENTS EN EL NUCLI URBÀ**

Actualment a Gres Breda hi treballen, 19 persones, de les quals 7 són de Riells i Viabrea. A Nuova Fima hi treballen 39 persones de les quals 4 són del municipi. És a dir, que les 2 indústries actualment ocupen únicament a 11 treballadors.

Riells i Viabrea se situa al corredor industrial de la Tordera, que permet disposar d'una ocupació industrial a una curta distància. En aquest industrial hi ha diferents entorns a desenvolupar entre els quals trobem la Plemen. Aquest sector es troba a cavall entre Riells i Viabrea i Sant Celoni i permetrà crear un nou sector industrial de dimensions superiors a l'actual polígon del Sud-oest. Finalment, el Pla territorial parcial de les comarques gironines defineix l'entorn de Gres Breda i la zona industrial no desenvolupada al sud de la carretera Gi-552 com a àrea especialitzada específica on es proposa la substitució de la indústria prevista per residència.

El POUM proposa com a escenari de futur que en el moment en què aquestes indústries vulguin abandonar el municipi no s'hi implanti un nou ús industrial (cal destacar que aquestes dues indústries se situen al costat del CEIP actual i del nou ja projectat per Educació).

L'objectiu és que aquestes indústries mantinguin la seva activitat sense cap tipus de limitació temporal, però que quan es traslladin es garanteixi que les noves edificacions s'adeqüen a l'entorn urbà on es troben. Per fer-ho possible el POUM ha definit 2 plans de millora urbana, un per a cada indústria de manera que sigui la pròpia fàbrica qui decideixi el seu futur, sense que la pressió d'altres propietaris n'acceleri la sortida.

Per altra banda, cal destacar que l'ocupació que generen aquestes indústries és molt inferior a la que genera un sostre comercial o terciari (més tenint en compte la situació de manca de serveis i comerç del municipi que permetrà garantir la viabilitat dels comerços i serveis que s'hi instal·lin). La reserva d'espais per a usos terciaris i comercials és una necessitat imperiosa del municipi que el POUM ha cregut necessari abordar. L'ocupació actual és molt desequilibrada respecte de la situació al conjunt de Catalunya. Un 45% de la població es dedica a la indústria (la mitjana catalana és del 25%) i un 45% dedicada als serveis (la mitjana catalana és del 62%). Aquesta disfunció afecta clarament a les dones que són les principals demandants d'ocupacions terciàries més properes a l'habitatge, que els permetin compatibilitzar la vida familiar i laboral.

En un municipi amb l'estructura de Riells i Viabrea amb manca d'equipaments i serveis i la necessitat d'acompanyar als fills en tots els seus desplaçaments, el paper de la mare com a principal garant del funcionament de la família es veu augmentat i això repercuteix en el seu nivell d'ocupació (problema que augmenta amb la manca de llocs de feina que pot ocupar). A

Riells i Viabrea la població activa masculina és del 40,6%, mentre que la femenina no arriba al 25%.

### **12. LA NECESSITAT DE DOTAR D'EQUIPAMENTS AL MUNICIPI.**

Un dels trets principals de la vigent Llei d'urbanisme és la recepció del principi del desenvolupament sostenible que asoleix la categoria de principi general del dret urbanístic i, per això, ha de conformar tota l'activitat i la normativa urbanística. Segons disposa l'article 3.1 del DL 1/2005, el desenvolupament urbanístic sostenible es defineix com la *utilització racional del territori i el medi ambient i comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.*

I, l'apartat 2 del mateix precepte afegeix que atès que el sòl és un recurs limitat, el desenvolupament urbanístic sostenible, comporta també la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en sòl urbà, atenguin a la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals i consolidin un model de territori globalment eficient.

La doctrina més autoritzada ha sintetitzat el desenvolupament urbanístic sostenible en tres objectius bàsics: a) la integració i cohesió social; b) la qualitat de vida dels ciutadans i, c) l'estalvi i la protecció dels recursos naturals, especialment el sòl.

Com assenyala Maresca Cabot (*“Los principios generales del derecho urbanístico”*, obra col·lectiva *Comentarios a la Ley de Urbanismo de Cataluña*, pág. 62, Ed. Thomson Aranzadi), s'escau aclarir, en primer lloc, que no s'ha de confondre el desenvolupament urbanístic sostenible amb l'inmobilitat urbanística. El propi terme “desenvolupament” denota canvi, transformació, progrés i creixement, si bé a partir d'ara aquest creixement urbanístic haurà d'harmonitzar-se amb el de “sostenibilitat”, és a dir, un desenvolupament urbanístic que garanteixi la qualitat de vida del ciutadà.

Tot això suggereix la necessitat de tendir cap a models territorials que formin una estructura on no s'interrompin els elements urbanitzadors. Una estructura que ha de disposar de límits molt estrictes amb el paisatge de l'entorn, un paisatge que no pot confondre's amb la ciutat.

Els urbanistes Carrera, Rovira i Batlle (*“L'urbanisme i el desenvolupament sostenible”*, SAM Àmbit Urbanisme) fan propostes concretes per a evitar la dispersió: planificar els nous creixements entorn als nuclis existents i concentrant les edificacions; evitar els usos segregats del sòl a favor de la conjunció d'usos en un mateix espai; planificar el transport conjuntament amb l'urbanisme oferint sempre la possibilitat d'un circuit alternatiu per a bicicletes i vianants; evitar els creixements sobtats i masius i evitar la pèrdua d'identitat.

El POUM en tràmit respecta i segueix els anteriors criteris proposant un model territorial sostenible que alhora garanteix la qualitat de vida dels ciutadans amb la previsió dels equipaments i dotacions necessàries.

A més, no pot oblidar-se que Riells i Viabrea és un municipi dotat de competències pròpies que ha d'exercir en règim d'autonomia i sota la seva responsabilitat, sense perjudici de la coordinació deguda en la programació i execució amb altres administracions. Entre les competències pròpies del municipi s'inclouen, entre moltes altres, la prestació de serveis socials, la participació en la gestió de l'atenció primària de la salut, les activitats i les instal·lacions culturals i esportives, l'ocupació del lleure i el turisme. Igualment, el municipi té competències en la programació de l'ensenyament i la cooperació amb l'administració educativa en la creació, construcció i manteniment dels centres docents públics (article 66 del text refós de la llei municipal i de règim local dels ens locals). D'altra banda, per a la gestió dels seus interessos, el municipi també pot exercir activitats complementàries de les pròpies d'altres administracions públiques i, en particular, les relatives a: l'educació, la cultura, la joventut i l'esport, la promoció de la dona, l'habitatge, la sanitat, la protecció del medi, l'ocupació i la lluita

contra l'atur, els arxius, les biblioteques, els museus, els conservatoris de música i els centres de belles arts, el foment de les estructures agràries i la prestació de serveis d'interès públic agrari (article 71 del mateix text legal).

Amb això es vol dir que l'ajuntament no pot defugir de la seva condició d'administració territorial que ostenta competències públiques i considerar que les dotacions o equipaments que han de servir a l'exercici d'aquelles competències queden cobertes amb les dotacions o equipaments que pertanyen a un altre municipi, com es suggereix a l'al·legació. La Memòria del POUM explicita les necessitats de Riells i Viabrea i contempla l'obtenció futura d'uns equipaments i serveis segons els estàndards compatibles amb el principi de desenvolupament urbanístic sostenible a fi de garantir la qualitat de vida dels riellencs.



## RIELLS DEL MONTSENY

### A) LA DESAPARICIÓ DE L'ÀREA DE TRACTAMENT PAISATGÍSTIC

Tot i la desclassificació de l'entorn de l'abadia de Sant Martí de Riells com a sòl urbà i la seva classificació com a sòl no urbanitzable es mantenen una sèrie d'elements que es contemplaven en aquest entorn per tal de resoldre les necessitats derivades de l'ús de l'abadia i de l'accés al parc del Montseny des d'aquest punt. L'objectiu serà concentrar tots els espais necessaris i evitar l'accés indiscriminat en vehicle privat a l'abadia. Amb aquesta mesura es fa possible no preveure l'Àrea de Tractament Paisatgístic (ATP) a l'entorn del nucli que pot afectar als residents d'aquesta zona.

En aquest sentit es manté la necessitat de:

- Destinar el Molí de Can Joia a equipament per poder-hi ubicar un centre d'interpretació del parc;
- La creació d'una zona d'aparcaments per evitar l'accés indiscriminat a l'abadia. Es desplaça la ubicació prevista per l'aparcament per situar-la a les planes entre la granja i la carretera, tal i com se sol·licita. La gestió de l'accés a l'abadia per evitar l'arribada massiva, però permetre l'accés de persones amb problemes de mobilitat s'haurà de gestionar posteriorment, ja que no és competència del POUM plantejar mesures en aquest sentit.
- La creació d'uns serveis públics a l'edifici del colomar (annex a la rectoria) que ja disposen de projecte redactat i a l'espera de subvenció per a poder-se executar.
- La incorporació al planejament de l'Hort del rector com a zona verda pública (V1) amb la voluntat que pugui servir per al gaudi de visitants i residents, tal i com se sol·licita.

La ubicació, dimensions i quantitat de mobiliari que s'ubiqui a l'entorn de l'abadia no és competència del POUM. Cal assenyalar que no es definirà cap entorn com a sòl urbà i, per tant, el disseny i sol·licitud a què se sotmeti l'entorn haurà d'adequar-se a la seva realitat com a sòl rústic.

### B) LA DESCLASSIFICACIÓ DELS SECTORS PREVISTOS

D'acord amb la voluntat manifestada durant el procés de participació ciutadana d'aquest POUM i als criteris de tractament dels parcs naturals, en els quals no es permet la definició de zones urbanes no consolidades s'eliminen tant el pla de millora urbana (PMU-5 Riells del Montseny) com el polígon d'actuació (PAc-6 Hostal Bell-lloc) previstos en l'entorn de Riells del Montseny, de manera que es desclassifica tot l'entorn i es manté com a sòl no urbanitzable.

En aquest entorn únicament es permetrà el manteniment de les edificacions existents i la consolidació dels camins actuals. Els equipaments i serveis previstos al sectors es mantenen, però en sòl no urbanitzable: el centre d'interpretació del parc al molí de can joia, la zona d'aparcaments, que es desplaça a les planes entre la granja de Can Joia i la carretera, l'equipament sòcio-cultural previst a l'edificació existent al camí de Gualba i la plaça pública de l'hort de la rectoria.

### C) EL PUNT D'INFORMACIÓ AL MOLÍ DE CAN JOIA

Es considera necessari preveure un espai com a futur punt d'informació del parc que permeti concentrar la informació relativa al parc (permetrà facilitar itineraris que evitin l'accés indiscriminat al bosc que actualment es dona per la manca d'una orientació cap als itineraris previstos) i definir una zona d'apacament controlat que eviti l'accés en vehicle fins a l'abadia de Sant Martí de Riells. L'anàlisi del servei que haurà de donar aquest punt d'informació i el perfil d'atracció que se li dona s'haurà de definir en el moment en què es vulgui desenvolupar.

Al no desenvolupar-se el PMU-5 Riells del Montseny a petició de bona part dels residents de l'entorn, el POUM ha qualificat una sèrie d'espais com a equipaments i zones verdes en sòl no urbanitzable per garantir que es dota l'entorn dels serveis que es preveien a l'Àrea de Tractament paisatgístic prevista pel Pla Especial del Parc Natural del Montseny (per poder eliminar-la). En aquest sentit el planejament qualifica com a equipament la zona del Molí de can Joia a petició del Consorci del Parc per a què en un futur pugui ser adquirit i rehabilitat per part de la Diputació de Girona. També es qualifica com a equipament (en aquest cas al servei dels residents de les masies de l'entorn) l'edifici de les antigues escoles. Es preveu una zona d'aparcament a les planes entre la granja de Can Joia i la carretera en contacte amb el molí de Can Joia.

### **D) EL TRACTAMENT DELS CAMINS EN SÒL RÚSTIC**

En relació als camins s'aclarirà la nomenclatura per tal de garantir la correcta comprensió entre normativa, memòria i plànols. Els camins es classificaran en:

- Camins estructurants
- Camins bàsics
- Camins paisatgístics

Tots aquests camins apareixen grafiats als plànols d'ordenació del sòl no urbanitzable (N-4.1). És a dir, que aquells que no apareixen grafiats, tot i que actualment poden existir no són necessaris per a la explotació, manteniment i gaudi del sòl no urbanitzable.

Aquesta estructura de camins es regula a l'article 108 Sistema viari (clau X) del POUM. Cadascun d'aquest tipus de camins té una amplada i unes servituds pròpies que garanteixen el seu correcte ús. Així es defineix una amplada de 6 metres pels camins estructurats i els camins bàsics, mentre pels camins paisatgístics se'n preveu una de 4 metres. Pel que fa a la servitud urbanística (és a dir, l'àmbit que tot i ser de domini privat no pot ser edificable) es preveu una franja de 10 metres tant als camins estructurats com paisatgístics, mentre que aquesta es redueix a 5 metres en els camins bàsics. Aquesta amplada superior per als camins paisatgístics es deu al valor d'aquests com a eixos de passeig, que hauran de permetre marcar uns itineraris que evitin l'accés indiscriminat al parc, però que alhora s'han de preservar per mantenir-ne les característiques actuals.

En relació a les modificacions sol·licitades a la xarxa de camins: s'elimina el camí entre els corralets i can Nadeu,

Pel que fa a la realització d'un pla de camins, com s'assenyala a la Normativa del POUM (article 169 Plans especials per a la millora del medi natural i el paisatge) es preveu la redacció d'un pla especial que reguli la connectivitat per tal de:

- Facilitar l'accés als diferents punts del territori per garantir-ne la seguretat.
- Estructurar els accessos a l'entorn natural evitant l'accés indiscriminat, però garantint una permeabilitat bàsica que permeti el gaudi de l'entorn.
- Avaluar el funcionament dels camins existents per tal de proposar-ne de nous en cas necessari.
- Establir una gestió adequada dels camins que permeti controlar-ne l'accés i l'ús.

La redacció d'aquest Pla es va incloure en el desenvolupament de l'agenda 21 que estan redactant conjuntament els municipis de Riells i Viabrea, Hostalric, Breda. Per tant aquest pla es troba actualment en redacció.

Pel que fa a l'ampliació i rehabilitació d'edificacions en SNU, una zona de domini públic com és un camí mai pot ser ocupada per noves edificacions. Sí que es permet, en canvi la rehabilitació de les edificacions ja existents. Per normativa general és permès utilitzar les línies de servitud de camins pel pas de línies de transport d'energia. No és necessari que el POUM incorpori prescripcions en aquest sentit. No obstant el POUM sí que incorpora a l'article 114 Sistema de serveis tècnics (Clau S) *"En el cas de proposar-se noves línies elèctriques, gasoductes i altres infraestructures lineals en l'àmbit d'aquesta normativa, aquestes es canalitzaran i s'ordenaran*

*conjuntament amb les preexistents, preveient corredors paral·lels a les grans infraestructures de comunicació o pels terrenys que menys perjudiquin la qualitat ambiental i paisatgística del sòl no urbanitzable, (especialment, connectors ecològics); en cas contrari es justificaran en el projecte mitjançant una anàlisi d'alternatives".* Per donar instruments que facilitin el control municipal i ciutadà sobre les instal·ladores de xarxes.

### **E) L'INVENTARI DE MASIES I CASES RURALS**

El POUM aprovat inicialment incloïa un inventari per a la posterior redacció del catàleg de masies i cases rurals. Per evitar confusions i d'acord amb les demandes efectuades pel Consorci del parc Natural, s'ha eliminat l'inventari del POUM i la regulació de les masies que s'incorporava al Títol III secció 5.5 de la normativa del POUM. Únicament s'incorpora la necessitat de redactar un Pla especial de Catàleg de masies i cases rurals d'acord amb els articles 50.2 de la Llei d'urbanisme de Catalunya i 55 del Reglament que la desenvolupa.

Pel que fa a la regulació normativa a l'interior del parc del Montseny el POUM ha de recollir les prescripcions del Pla especial del parc. Únicament pot afegir noves prescripcions per tal de concretar conceptes urbanístics que la normativa del PE no defineix. Aquest és el cas de la regulació de les edificacions i de la parcel·lació, però no el dels usos que estan estrictament definits a la normativa del PE.

### **F) ELS RECURSOS HÍDRICS**

Arrel de les al·legacions rebudes s'ha considerat necessari desclassificar l'entorn de Riells del Montseny i per tant, limitar les edificacions possibles a les existents. Per tant, no es produirà l'increment de demanda d'aigua que es preveu a l'al·legació.

Per altra banda, el POUM ja preveu la redacció d'un Pla especial de la riera de Breda. Per tal de garantir els objectius que s'assenyalen a l'al·legació s'incorpora un nou objectiu a la redacció del pla especial com és *"l'estudi específic per ordenar i regular els usos de la capçalera de la riera de Breda per protegir el cranc de riu autòcton i la vegetació relictual termòfila oceànica"*.

### **G) LES NECESSITATS DE SANEJAMENT**

El POUM fa referència a la necessitat de depuració del PAc-6 Hostal Bell-lloc, ja que la realització d'aquesta depuració és l'objectiu que determina la creació del polígon. Pel contrari no es menciona al PMU-5 de forma directa, ja que legalment està implícita la necessitat que un nou planejament derivat compleixi amb tots els requisits legals establerts de dotació de xarxes.

La reconsideració dels 2 àmbits previstos i la consolidació de tot l'entorn de Riells del Montseny com a sòl no urbanitzable fa que el sanejament de les instal·lacions existents i futures s'hagi de resoldre a través dels criteris d'intervenció en el sòl no urbanitzable, és a dir, a partir de sanejaments autònoms, tal i com s'assenyala a l'al·legació. En qualsevol cas hauran de complir les normes de l'ACA en matèries d'aigües residuals per a zones que no es poden connectar a la xarxa pública.

### **H) LES XARXES DE SERVEIS**

El POUM no és l'instrument on s'han establir els acords per gestionar les necessitats de millora de la xarxes de serveis de les edificacions de l'entorn de Riells del Montseny. El POUM com a instrument de regulació urbanística pot establir condicions per aquesta xarxa i facilitar el seu desenvolupament a partir de les plusvàlues generades per sectors de desenvolupament

urbanístic. Però no és l'instrument de gestió de les actuacions que el municipi ha de desenvolupar juntament amb els veïns. Per tant, tot i comprendre la necessitat de donar resposta a la necessitat de serveis dels residents de les masies, el POUM, una vegada s'ha optat (a partir de la voluntat dels mateixos residents de l'entorn de Sant Martí de Riells) per desclassificar tots els sòls urbans previstos, no disposa d'eines més enllà de l'afirmació de la necessitat de les xarxes i de la seva incorporació com a obres a realitzar per facilitar-ne la seva execució.