
MEMÒRIA RELATIVA AL TRÀMIT DE CONSULTA PÚBLICA PRÈVIA SOBRE LA REDACCIÓ D'UNA MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PLANEJAMENT A LA FINCA CATALOGADA COM A BCIL DEL RECTORET, CUNIT

D'acord amb allò establert a l'article 133 de la Llei 39/2015, de 1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques, amb l'objectiu de millorar la participació de la ciutadania en el procediment d'elaboració de normes, amb caràcter previ a l'elaboració de la MPPPOUM de Les condicions d'edificació de la finca del Rectoret de Cunit, es duu a terme una consulta pública, a través del portal web de participació ciutadana de l'Ajuntament de Cunit, amb l'objectiu de recollir l'opinió de la ciutadania i organitzacions més representatives potencialment afectades per la futura norma sobre els aspectes següents:

ANTECEDENTS

L'àmbit objecte del present document es correspon amb la Masia Rectoret de Cunit, situat dins de la trama urbana en un entorn d'habitatges en filera i aïllats amb les característiques pròpies d'una ciutat jardí.

Constitueix una de les masies històriques del municipi, característica per la seva construcció de marcat estil noucentista després de la remodelació efectuada per Marià Espinal, que en va ser propietari, acollint el seu taller de pintura i lloc de descans de l'empresari i col·leccionista d'art.

Els seus hereus van mantenir el caràcter i mobiliari de l'habitatge incorporant en les seves construccions auxiliars el taller d'escultura d'Oriol Boguñà i posteriorment inscrivint l'habitatge com allotjament turístic.

El POUM de Cunit qualifica l'habitatge en la zona Edificis i jardins privats protegits. (tram normatiu dels articles 163 a 166 de les normes).

El POUM recull a la vegada el Pla Especial de Protecció de la Masia "El Rectoret" i el seu entorn aprovat per la Comissió Provincial d'Urbanisme de Tarragona el 14 de març de 1990.

A més l'edificació es troba catalogada pel POUM com a BCIL.

Atenent a les dificultats familiars per assolir el correcte manteniment de la finca, va ser venuda a uns nous propietaris, que han procedit a efectuar un conjunt d'actuacions, prèvia obtenció de la corresponent llicència urbanística, encaminades a la conservació i consolidació de la construcció tot respectant els seus valors.

Els diferents projectes presentats i efectuats han mostrat certes contradiccions entre els documents incidents de planejament que la propietat sol·licita resoldre als efectes d'una millor seguretat jurídica i adequar la realitat de la masia al marc normatiu, garantint a la vegada la protecció del conjunt.

Ens trobem per tant en un tràmit inicial de planejament a instància de part que proposa redactar una modificació de planejament que identifiqui unívoca e indubitablement els paràmetres urbanístics aplicables .

A. PROBLEMES QUE ES PRETÉN SOLUCIONAR AMB LA INICIATIVA

El principal problema consisteix en esmenar les dades contradictòries que es relacionen i que afecten a aspectes com l'edificabilitat de la finca, considerant que provenen essencialment d'un error material. En concret:

- El POUM de Cunit determina que el sostre existent a la masia del Rectoret (article 165.2.e) és de 1.084 m², quan mitjançant un mesurament acurat del sostre existent, aquest és molt menor.
- El POUM de Cunit indica que el Pla Especial de protecció no permet un sostre addicional a la finca per tenir esgotada l'edificabilitat prevista, quan aquest assigna una edificabilitat molt superior a la prevista en el POUM.
- Aquest error indueix al marc general interpretatiu de la Llei d'urbanisme que en el seu article 10 indica que

“Els dubtes en la interpretació del planejament urbanístic produïts per imprecisions o per contradiccions entre documents del mateix rang normatiu es resolen atenent els criteris de menor edificabilitat...”

Cosa que comporta “de facto” que no es podrien fer noves actuacions a la masia restringint uns drets reconeguts en el Pla Especial i que el POUM considera vigent, provocant un greuge amb la resta de finques amb la mateixa qualificació.

B. NECESSITAT I OPORTUNITAT DE LA SEVA APROVACIÓ

Tot i que la legislació urbanística preveu les regles d'interpretació davant determinades contradiccions dins d'un mateix instrument, no és desitjable que aquestes romanguin un cop detectades. La correcció d'errors i efectuar els ajustos necessaris per evitar que aquests es produeixin facilita l'execució del planejament amb caràcter general i restringeix els dubtes i el camp interpretatiu.

A més, l'error detectat afecta en concret un edifici catalogat, que necessàriament necessita un adequat manteniment i posada en valor, que s'ha assolit en un primer estadi gràcies a esmenar els defectes estructurals que patia, però que als efectes d'ús i gaudi sol·licita de possibles ampliacions.

Es freqüent observar com el Patrimoni històric dels Municipis es va deteriorant si majoritàriament no hi ha intervenció del sector privat i per tant es necessari que les regles com s'afronten les actuacions siguin clares i concises, facilitant la recuperació dels elements Catalogats.

El moment és oportú perquè els diferents documents presentats a l'Ajuntament donen informació suficient per comprovar la veracitat de les dades aportades i permet completar i garantir l'adequació de la proposta amb la fixació clara dels paràmetres de planejament.

Així en les diferents llicències d'arranjaments efectuats existeix la informació topogràfica i aixecament de la totalitat de la superfície de la finca i les seves construccions de forma que es podrà reflectir a la modificació, les superfícies reals de tots els elements que componen la Masia el Rectorat.

C. OBJECTIUS DE LA NORMA

L'objectiu principal de la norma és eliminar qualsevol ambigüitat en la interpretació que el POUM fa de les possibles edificabilitats en la Clau 1 en general i en el Rectorat, on s'ha detectat la discrepància en particular.

Definir amb exactitud quin és el mecanisme en que es pot tractar la rehabilitació i ampliació d'aquestes finques i el procediment adequat per garantir la qualitat de les intervencions.

Concretar el sostre màxim i a ser possible la ubicació concreta, per tal d'evitar en aquest cas la redacció posterior de un Pla Especial nou.

D. POSSIBLES SOLUCIONS ALTERNATIVES REGULATÒRIES I NO REGULATÒRIES

Les possibles alternatives per a definir la MPPOUM passen per diferents possibilitats que en primer lloc han d'especificar el concepte de sostre original.

Així la MPPOUM pot establir alternatives en relació als camps següents:

a) Sostre existent:

Descriure amb exactitud les dimensions de els elements que conformen la Masia del Rectorat per tal d'ajustar l'article 165. punt 2 e) a la realitat física i les prescripcions del Pla Especial de la finca i el POUM vigent.

A la vegada fixar un mecanisme per esmenar possibles incoherències en altres finques que de forma comprovable es poguessin trobar en situacions similars.

b) Sostre possible

Descriure millor conceptualment els possibles romanents d'edificabilitat i ampliació, amb criteris objectius per garantir la qualitat d'aquesta zonificació i no alterar-ne les seves singularitats arquitectòniques.

Un plantejament passa per fixar un sostre màxim coincident amb el sostre que especifica el POUM. D'aquesta manera es dissipa la contradicció existent.

Altrament es podria definir àmbits d'ocupació possibles de forma directa en els plànols d'ordenació.

c) Millor definició conceptual

Plantejar incorporar definicions descrites a l'article 165 del POUM, i en el cas que ens pertoca, definir com s'estableixen de forma real els conceptes de superfície, sostre existent, edificabilitat actual, sostre de ampliació, sostre addicional, sostre total i el paràmetre d'edificabilitat total.

En el cas específic que motiva la modificació no s'alterarà la edificabilitat màxima permesa de 1.696,00 m² sostre que ve definida per el Pla Especial de Rectorat ni tampoc la de la resta de les finques d'aquesta zonificació.

d) Temporalitat de les actuacions

Un altre aspecte és la rigidesa del POUM, difícil de regular administrativament, de conèixer, tal i com diu l'article 165 punt 1, que les ampliacions s'han de realitzar "per una sola vegada".

Es pot plantejar una possible flexibilitat a desenvolupament per etapes, sempre que no es desvirtuï el caràcter del edificis o del jardins existents i resti fixada l'edificabilitat màxima prevista.

Aquest aclariment permetrà en un futur poden anar fent petites intervencions sense necessitat d'afrontar grans inversions de un sol cop. El resultat serà doncs el mateix però en etapes en el temps, podent servir per totes les de la zona 1.

e) Aspectes ambientals

La norma pot incorporar criteris que garanteixin la baixa o nul·la emissivitat de les construccions en el nou paradigma edificatori de lluita contra el canvi climàtic.