
MEMÒRIA RELATIVA AL TRÀMIT DE CONSULTA PÚBLICA PRÈVIA SOBRE LA REDACCIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA – PMU 4 COSTA 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 del PMU 4 Costa 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 està situat al terme municipal de Cunit, per la seva banda nord a tocar de les carenes en el límit amb la urbanització de Trencaroques de Castellet i la Gornal a la seva banda nord-oest, amb la que forma un continu urbà i el amb el municipi de Cubelles a est, rodejat de masses boscoses, generalment de pi blanc.

La urbanització s'anomena històricament Costa-Cunit, nom que pren del pla parcial original, aprovat l'any 1971, redactat per l'arquitecte Juan B. Esteban Llagueria i promogut per Enrique Pàmies Bertrán.

Com moltes d'aquelles urbanitzacions els serveis i accessos varen quedar lluny del compliment de les seves obligacions i la manca d'un procés reparcel·lador i fins i tot d'inscripció registral de les diferents compravendes de les parcel·les ha provocat no pocs problemes de dobles immatriculacions per els hereus del promotor o dubtes en la titularitat que perviuen avui dia. A més el procediment de segregació de parcel·les de la finca matriu a mesura que es venien fa que no s'hagi materialitzat a nivell registral la titularitat del sistema viari i part de les zones verdes previstes al pla original, tot i que el seu ús públic ha restat consolidat al llarg d'aquests anys, així com el seu manteniment.

Al llarg de la dècada dels noranta i principis del segle XXI, s'han efectuat en el sector diverses actuacions que varen abastar serveis com l'enllumenat públic, el clavegueram i l'asfaltat, que han permès assolir un força acceptable nivell d'urbanització de l'àmbit. També s'han desenvolupat algun polígon d'actuació amb el planejament anterior, que s'adequa plenament a la normativa vigent. No obstant això alguns aspectes i zones de la urbanització necessiten completar actuacions per assolir el compliment de l'estàndard requerit per la legislació urbanística vigent.

Donades les incerteses explicitades sobre les titularitats de determinats terrenys i la manca d'un completament integral de l'àmbit, al llarg de la redacció del vigent Pla d'ordenació urbanística municipal de Cunit (POUM) que va ser aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona amb data 7 de setembre de 2006, donada la conformitat al Text Refós amb data 30 de novembre de 2006 i publicat al DOGC núm. 4.869 de data 25 d'abril de 2007 va preveure al seu article 199 la redacció del present Pla de Millora Urbana als efectes d'introduir els ajustos necessaris en l'ordenació i facilitar el completament de l'execució del planejament urbanístic.

El POUM preveia en el seu pla d'acció urbanística municipal (PAUM) el desenvolupament d'aquestes actuacions, però l'arribada de la crisi immobiliària que va afectar de forma generalitzada al país, permet afirmar que entre l'any 2008 i el 2018 l'activitat immobiliària va

quedar congelada, afectant l'economia de molts ciutadans i dificultant accions que poden suposar les corresponents quotes urbanístiques futures en un moment molt delicat per les famílies als efectes d'abordar amb garanties de solvència aquesta actuació.

A això cal afegir que un dels propietaris afectats per els nous sistemes previstos com a espais lliures de la plaça Andròmeda va instar procediment contenciós per tal que s'iniciessin els treballs de redacció del citat PMU, que va concloure amb la sentència número 35/2021 del Procediment ordinari 438/2019-A que obliga a iniciar i desenvolupar els citats treballs.

En base a aquesta s'ha elaborat un estudi dels sistemes existents de vialitat i espais lliures, comptabilitzant gràficament aquests de cara a la futura reparcel·lació, distingint aquells que ja son de titularitat municipal d'aquells que estan pendents de cessió i/o adquisició.

Ens trobem per tant en un tràmit inicial de planejament que ha de permetre identificar el nivell d'intervenció i necessitat dels veïns d'aquest àmbit que ha de concloure amb la redacció del planejament i la fixació dels diferents tipus d'instruments de gestió urbanística per culminar l'execució d'aquest.

A. PROBLEMES QUE ES PRETÉN SOLUCIONAR AMB LA INICIATIVA

Tal com s'ha expressat aquest àmbit presenta problemes de compleció urbana, manca de sistemes i de garanties registrals d'algunes finques.

Així el Pla de Millora Urbana establirà la ordenació urbanística detallada del sector a partir de les determinacions del POUM, i permetrà introduir els ajustos i millores necessàries per solucionar aspectes com l'accessibilitat, la mobilitat, els sòls destinats a sistemes, la previsió d'equipaments necessaris, la integració de renovables, l'accés a noves tecnologies i la millora de l'entorn.

Per un costat ja en la redacció del POUM s'identifica com aquest àmbit es va consolidant com a zona de primera residència enlloc de zona dormitori, junt amb un progressiu envelliment de la població.

Per tant caldrà vetllar per tal que tots els carrers siguin accessibles, ben senyalitzats i en condicions per als vianants de forma compatibles amb els vehicles. Racionalitzar zones d'aparcament, normatives de guals, accessos i zones de descans.

D'altre banda obtenir la titularitat dels sistemes pendents, en especial la plaça Andròmeda, que per la seva dimensió i forma es pot convertir en un autèntic pol de centralitat del barri amb una correcta urbanització i distribució d'usos, desambiguant els històrics problemes de dobles immatriculacions i donant compliment als requeriments per solucionar aquests, compensant als titulars de la cessió d'aquests espais.

Recollir demandes històriques del sector dins de l'àmbit, verificant el nivell desitjat per la població d'assolir i necessitar nous serveis, equipaments i comunicacions, en un marc de racionalitat urbanística i equilibri en el cost / benefici.

Completar vialitats pendents i connexions amb els municipis veïns i verificar l'estat i necessitat dels serveis existents o altres que es demandin per l'àmbit.

Aclarir els termes municipals que al ser de caràcter provincial comporten històricament problemàtiques en la gestió dels serveis.

B. NECESSITAT I OPORTUNITAT DE LA SEVA APROVACIÓ

La redacció d'aquest POUM ja era una previsió contemplada en el POUM i el PAUM de Cunit i per tant ens trobem en el marc natural del desenvolupament d'un Pla prefixat que va quedar aturat per raó d'un context econòmic advers. El requeriment per a la seva execució i la necessitat de regularitzar de forma definitiva un àmbit indica aquest com un moment adequat per a la seva redacció, recolzant-se això sí amb una correcta implicació dels seus habitants en general i en l'associació existent amb una representació important en definir les necessitats vistes en l'àmbit.

Donat el planejament vigent per a la millora d'aquest sector i l'obligació esmentada anteriorment resulta necessari iniciar de forma immediata els treballs de redacció del PMU 4 Costa Cunit.

Aquesta actuació permetrà donar compliment al POUM en les seves previsions de poder integrar la totalitat de sistemes al patrimoni municipal, tant els previstos en el pla parcial original com els de nova creació formalitzats en el POUM, aclarir el règim de titularitats en el procés de reparcel·lació de l'àmbit, concretant superfícies, descripcions registrals i límits amb els espais lliures, millorar aquests tant en la formalització com la seva gestió.

Sense oblidar les obligacions establertes per la legislació sectorial en matèria de seguretat, accessibilitat i millora dels entorns urbans.

C. OBJECTIUS DE LA NORMA

Els objectius principals del PMU 4 "Costa Cunit" que es proposa són els de regular i definir la compleció de la urbanització als estàndards de la legislació urbanística vigent.

El PMU ha de concretar l'ordenació, la reurbanització i la consolidació de per donar compliment a la diferent normativa sectorial i municipal vigent, reconeixent els valors intrínsec de l'àmbit que ens ocupa i el principi de desenvolupament urbanístic sostenible es proposa:

- **Complir la legislació vigent en matèria d'accessibilitat.**
- **Complir els paràmetres de cessió i previsió de sistemes** previstos al Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.
- **Identificar i millorar la mobilitat**, regulant adequadament la circulació i l'aparcament.
- **Incorporar a l'inventari municipal de bens la vialitat i els espais lliures de cessió** que no han inscrit encara, formant part de la finca matriu original.
- **Definir possibles necessitats urbanístiques veïnals addicionals.**
- **Completar la xarxa viària.**

D. POSSIBLES SOLUCIONS ALTERNATIVES REGULATÒRIES I NO REGULATÒRIES

Les possibles alternatives per a definir el PMU tenen en aquest moment un ventall molt ampli. Obrir un debat amb la ciutadania principalment afectada ha d'ajudar a concretar l'abast que es vol assolir i en aquest sentit cal recordar que ens trobem en un primer estadi de planificació, que no gestió.

Així el PMU pot establir alternatives en relació als camps següents:

a) **Nivell d'intervenció:**

Pot limitar-se a un estadi de mínims (compleció de voreres i compliment normatiu mínim), o bé per demanda ciutadana preveure nous serveis de caràcter urbanístic o millora de la reurbanització integral.

b) **Caràcter de la gestió**

Pot ser unitari o parcial, per això cal valorar el nivell de consolidació de l'edificació, l'estat dels carrers, la possibilitat d'obtenció de sistemes, la millora substancial de diferents parts respecte d'altres, la definició d'un únic polígon d'actuació o la creació de petits polígons per aquells àmbits que es troben més deficitaris.

c) **Abast del planejament**

Es poden analitzar disfuncions normatives o millores en els usos que impliquin a la vegada una modificació puntual del Planejament o be constrenguin-se exclusivament a les funcions previstes en el POUM per al PMU.

d) **Calendari del desenvolupament**

En funció dels apartats anteriors es pot establir la línia de temps per assolir els objectius prefixats i acomodar les possibilitats veïnals i municipals a un calendari racional per a la seva execució.

e) **Criteris de sostenibilitat i lluita contra canvi climàtic**

Es pot considerar el PMU com una oportunitat per integrar alternatives, suportables des dels fons Next Generation per incorporar dins dels sistemes comunitats energètiques, vehicles de mobilitat alternatives o sistemes de generació renovables.

ANNEX GRÀFIC