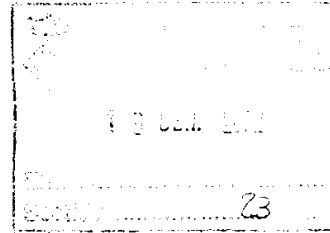




AJUNTAMENT DE
SANTA EULÀLIA DE RIUPRIMER
NIF P08247001

c/ Major, 30
08505 Sta Eulàlia de Riuprimer
Tel 93 813 80 00
Fax 93 813 70 77
st.eulaliariu@diba.es

JOAN TUBAU CASELLAS
Les Comunes, parcel.la 57
SANTA EULÀLIA DE RIUPRIMER



L'Ajuntament en Ple de Santa Eulàlia de Riuprimer, en sessió del dia 14 de gener de 2002, va aprovar provisionalment el Pla General de Santa Eulàlia de Riuprimer i en relació a l'al·legació formulada per part dels senyors Antoni Jutglar Bori, Magdalena Romero Ordeig i Joan Tubau Caselles, va acordar estimar en part dita al·legació modificant la disposició transitòria quarta, de conformitat amb el contingut de l'informe emès per l'equip redactor que us transcriu literalment a continuació:

"PRIMERA.- Contestació a les al·legacions presentades per MAGDALENA ROMERO ORDEIG, JOAN TUBAU CASELLAS, I ANTONI JUTGLAR BORI, amb domicili a efectes de notificacions al paratge de LES COMUNES de Santa Eulàlia de Riuprimer.

Primer.- La disposició transitòria quarta declara que els cinc habitatges existents a les Comunes són il·legals, en quant que aquestes edificacions es varen construir sense llicència municipal, i en un sector qualificat en Normes Subsidiàries que es revisen, com a sòl no urbanitzable, amb la qualificació part de Reserva Forestal i part de Zona de Reserva Agrícola tipus 2.

Segons l'informe emès per la Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme de data 27 d'octubre de 1999, emès a instància del Sr. Joan Tubau Casellas, la situació de l'edificació existent a la finca del Sr. Tubau és la d'il·legalitat urbanística ja que, no consta la perceptiva autorització de la Comissió d'Urbanisme a través de l'article 44, ni la concessió de llicència municipal.

Per tant, els edificis situats a les Comunes es pot afirmar que són il·legals.

Segon.- El sector de les Comunes amb el nou planjament queda qualificat de sòl no urbanitzable, zona de protecció del paisatge, en la qual no es permeten les construccions d'habitatges, perquè es tracta de preservar una de les façanes del municipi. Per tant, en principi els cinc habitatges del sector de les Comunes amb el nou planjament, i de conformitat amb l'article 93.1 de la Refosa dels textos vigents a Catalunya en matèria urbanística, queden fora d'ordenació.



No obstant s'ha estudiat la zona per solucionar la problemàtica d'aquests cinc habitatges que quedaven fora d'ordenació, i a través d'una disposició transitòria s'ha establert les determinacions urbanístiques per tal que aquestes edificacions puguin legalitzar-se, tal com l'article 93.6 de la Refosa estableix. L'equip redactor creu que aquesta disposició transitòria beneficia als recurrents.

Tercer.- Les disposicions primera i segona regulen totes les edificacions existents en sòl no urbanitzable, zona de protecció agrícola i zona de protecció forestal, que no tenen la unitat mínima.

En la zona de protecció agrícola està permès l'ús d'habitatge sempre que estigui vinculat a l'activitat agrícola, en la zona de protecció forestal es permet l'ús d'habitatge en els edificis existents.

Pel contrari, en la zona de protecció del paisatge no està permès l'ús d'habitatge en cap cas, per tant la regulació de les disposicions transitòries, pel cas d'habitatges situats en zona agrícola o forestal, no es pot fer de la mateixa manera que en el cas de zona de protecció del paisatge.

Quarta.- La sisena al·legació dels recurrents afirma que la disposició quarta té un contingut impossible.

S'ha calculat la superfície de la zona de protecció al paisatge que inclou el sector de Les Comunes i s'ha comprovat que és d'aproximadament 46 Ha. Per altra part, s'ha comprovat amb el Cadastre de Rústica que la finca del Sr. Antoni Jutglar té aproximadament 10 Ha. Amb aquestes dades, a l'equip redactor ens sembla difícil aconseguir la quantitat de 9 Ha en cada un dels cinc habitatges existents. Per tant proposem reduir la superfície mínima de parcel·la a 7'5 Ha, i delimitar el següent sector, en el que s'han d'ubicar aquesta superfície:

El sector inclourà la zona de protecció del paisatge que inclou les Comunes i s'ampliarà fins a la riera de Muntanyola formant una superfície total de 51'6 Ha aproximadament, per tal de respectar l'estructura de la propietat. Aquest sector queda delimitat pel nord-oest per la Riera de Muntanyola, est en part pel camí de pujada a les Comunes pel cantó de les Planes i en part per la delimitació de la zona de protecció del paisatge i en part per el límit del terme municipal; i pel sud i sudoest pel límit del terme municipal. S'adjunta plànol a escala 1:5000 d'aquest sector.

En conclusió aquest equip redactor proposa estimar en part l'al·legació presentada i modificar la disposició transitòria quarta amb el següent redactat:



"Els cinc habitatges il·legals i fora d'ordenació existents a la zona anomenada "Les Comunes", en zona qualificada de protecció al paisatge (clau25), que s'inclouen en l'annex 4, es podran legalitzar a través del procediment que estableix l'art 44 del Reglament de Gestió Urbanística, sempre i quan es compleixin els següents requisits:

5) Tenir una parcel·la de com a mínim 7'5 Ha dins la zona delimitada en el plànol escala 1: 5000 que s'adjunta, formada per la zona de protecció del paisatge que inclou les Comunes ampliada fins el límit de la Riera de Muntanyola i per l'est fins el camí de pujada a les Comunes pel cantó de les Planes.

6) Només es podran legalitzar els volums imprescindibles per als usos actuals d'habitatge.

7) El projecte de legalització haurà de contenir les mesures pertinents per a l'adequació del paisatge

8) El termini per tal d'obtenir aquesta legalització serà de cinc anys a comptar des de la publicació definitiva d'aquest Pla General."

La qual cosa us comunico, tot indicant-vos que aquest és un acte de tràmit, no definitiu en via administrativa i, per tant no és susceptible de recurs, sense perjudici que pugueu exercitar el que estimeu procedent, de conformitat amb el que disposa l'article 58.2 de la Llei 30/92, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

La secretària

Concepció Vila València

Santa Eulàlia de Riuprimer, 15 de gener de 2002