

el present treball va ser encarregat per l'Ajuntament al
professional subscript

palafolls, l'octubre del 2006

joseph-ramon amer i elies
- arquitecte -

OBJECTE

El present Pla Especial del sistema d'Equipaments de la Cooperativa Pagesa de Palafolls (COPPAL), es basa en el Pla General d'Ordenació vigent (Revisió aprovada definitivament el 27 d'abril del 2006, DOG del 19 de setembre del 2006) i té per objecte la reestructuració limitada de titularitats de dues peces del sistema d'equipaments de l'àmbit central de Les Ferreríes, atenent al seu ús efectivament obert a la població i a la seva posició i funció.

Es tracta del Teatre i Cafè, en el Passeig Francesc Macià, i de les naus de la Cooperativa Agrícola de Palafolls COPPAL, a la Rambla de Les Ferreríes.

BASE LEGAL

El Pla General vigent estableix que hi ha afectació al domini públic pels equipaments d'aquest caire (culturals i tècnics) en cas subsidiari a la iniciativa pública, i que en els nous s'admet la titularitat privada. Es transcriu l'article de les Normes Urbanístiques que ho diu:

Art. 100. Afectació del sòl.

1. Els sòls qualificats pel Pla com a sistemes generals o locals resten vinculats a aquest destí, així com els determinats pel planejament sectorial.
2. Els sistemes tipificats com a equipament social d'activitats, viari, ferroviari, d'entorn d'altres sistemes, de parc urbà, forestal o de protecció de torrents i fondalades, es suposa l'afectació a domini públic. Als sistemes cultural-docents, de la salut, del lleure i de serveis tècnics, hi ha afectació a domini públic només en cas subsidiari a la iniciativa privada.
3. D'acord amb la Llei, els sistemes d'equipaments existents i en funcionament privat a l'inici de la vigència del Pla admeten la continuació de la titularitat privada. En les noves creacions d'equipaments hi ha preferència a la titularitat pública però s'admetrà la privada del sòl i l'ús.

L'Ajuntament subscriurà convenis per a la construcció i gestió amb particulars, si aquests no tenen ànim de lucre, o que els béns necessaris restin afectes, com a patrimoni separat, a l'ús de l'objectiu del contingut; el destí de l'equipament serà cultural, religiós, sanitari, esportiu, docent i de serveis tècnics, per a activitat a la qual es reconegui la utilitat pública; caldrà també justificar-se la necessitat a Palafolls, i la igualtat d'accés als

ciutadans; quan s'admetés la titularitat privada del sòl, no haurà de provenir ni d'expropiació forçosa ni de cessió a l'Administració actuant.

En el cas de l'equipament del Teatre-Cafè pot seguir la titularitat privada actual, però en el del magatzem agrícola, en provenir de la cessió del sector de sòl urbanitzable nombre 6, el seu canvi a titularitat privada ha de ser compensada amb un sòl equivalent.

D'altre cantó, la figura de Pla Especial Urbanístic no previst en el Pla General, d'acord amb l'art. 92 del Reglament de la Llei d'urbanisme (D.305/2006), és d'aplicació quan "modifica el destí concret de...l'equipament comunitari o el seu caràcter local o general, tot mantenint la qualificació com a sistema d'equipaments comunitaris" i atès que no hi ha alteració de l'estructura fonamental ja que el pla manté la destinació a sistemes dels terrenys qualificats com a sistemes urbanístics generals pel planejament general, sens perjudici que modifica el seu nivell de servei i introdueix precisions en llur delimitació que no alteren substancialment llur funcionalitat, superfície o localització en l'àmbit territorial.

Aspectes que es justifiquen en el present document.

ÀMBIT

La present Modificació del Pla General afecta dues àrees que es delimiten en els plànols, i que són:

- part del sòl qualificat de sistema d'equipaments en el Passeig Francesc Macià 3, de 1.264.8 m² de sòl, i
- sòl qualificat de sistema d'equipaments en el sector nombre 6 de PETITA INDÚSTRIA, amb el Pla Parcial aprovat, en el carrer Riera Jordà, de 2.125.4 m² de sòl.

ANTECEDENTS

L'Ajuntament va aprovar inicialment una Modificació Puntual del mateix objecte el 3 d'abril del 1998, que la Comissió d'Urbanisme de Barcelona va suspendre el 20 de gener del 1999 per incorporar-hi una prescripció.

Concretament s'havia de mantenir la titularitat pública demanial de tots els sòls d'equipaments en el sector 6,

sense perjudici de la seva gestió privada temporal mitjançant concessió.

Posteriorment es signaren diversos convenis per a la concessió que, no obstant, es contradieien amb el text refós urbanístic el·laborat, en el qual es preveia el canvi d'equipament públic a privat d'una part de la peça de sòl (2.563 m² del total de 4.106 m² en el sector 6, junt a la riera).

Aquest sòl s'havia obtingut de cessió pel procediment de la reparcel·lació que desenvolupà el Pla Parcial aprovat definitivament.

L'objecte era de facilitar el desenvolupament de l'activitat econòmica de la societat cooperativa dels pagesos locals, en una època fundacional. En ésser aquests propietaris d'altres sòls amb edificis de valor i situats en el centre del poble, es proposava la permuta de la propietat ja que, d'acord amb l'art. 100 del Pla General vigent que admet la titularitat privada del sòl en els equipaments, si bé els provinents de cessió comporten una compensació equivalent.

En aquest sentit, Ramon Ribot, gerent de la Cooperativa en tots aquests anys, afegeix:

"Antecedents històrics

En el sector agrícola de Palafolls hi ha tradició organitzativa i de col·laboració des de fa molts anys, el que ha permès crear un teixit social preocupat no sols per l'activitat econòmica del sector, sinó també pel benestar de les persones que en formen part, en definitiva de tot el poble. Les primeres referències que en tenim, son de l'any 1896, en què es va aprovar per el Gobierno Civil de Barcelona els estatuts de la Sociedad de Socorros Mutuos de San Antonio Abad de Palafolls, destinada a ajudar econòmicament "a todos los vecinos y habitantes del distrito de Palafolls" en cas de malaltia i també, en cas de mort, per atendre les despeses d'enterrament.

La primera cooperativa, anomenada Sindicat Agrícola de Palafolls, data de l'any 1936 i fou aprovada per el Consell Superior de la Cooperació, de la Generalitat de Catalunya, amb el n° 1544. Les funcions d'aquesta cooperativa, son "de caràcter estrictament econòmic i en deuran formar part tots els conreadors del terme municipal, tant els que treballin en règim d'explotació familiar com els de règim col·lectiu", es l'entitat que va començar a construir el primer edifici per ubicar les seves activitats i que va quedar parat en esclatar la guerra civil. Acabada aquesta, al Sindicat Agrícola es va transformar obligatòriament amb

la "Hermanadad Sindical de Labradores y Ganaderos", i el seu patrimoni i control va passar a mans del nou Estat, com el de totes les organitzacions democràtiques que existien a Espanya en aquells moments.

Algunes persones del nou règim, que finalment eren pagesos com els altres del poble i amb les mateixes necessitats, van aconseguir tirar endavant i acabar l'edifici del nou magatzem i les oficines.

En el període de la Transición, es va modificar el nom altre vegada, i va passar a dir-se "Cámara Agraria Local", canviant algunes funcions, però mantenint el control de la direcció i el patrimoni des de Madrid a través del Ministerio de Agricultura y Pesca. Aquesta situació va traduir-se amb un desinterès creixent envers l'entitat per part dels pagesos del poble, que van anar buscant altres alternatives més vàlides per a la comercialització dels seus productes i serveis, i on es sentissin plenament representats.

Fins l'any 1980, i fruit d'aquesta necessitat, no va existir un altre cooperativa a Palafolls, hereva de l'antic Sindicat Agrícola i que va arrebregar una part dels pagesos del poble. Aquests, vista l'impossibilitat d'arribar a acords de col·laboració amb els dirigents de la "Cámara Agraria", van decidir, en la mida de les seves possibilitats, la compra d'un terreny per a construir el magatzem de treball de la nova cooperativa, la Coppal, la cooperativa de pagesos de Palafolls.

L'any 1995, es va retornar a través de la Generalitat de Catalunya el patrimoni de la "Cámara Agraria" als hereus de l'antic Sindicat Agrícola. A Palafolls es va arribar a un acord entre tots els pagesos per reclamar-lo en nom de la cooperativa Coppal, integrant-se a la mateixa la resta de pagesos del poble.

La Coppal ha anat creixent, primer sola i després juntament amb la cooperativa Agrícola de Blanes, amb la que van crear una cooperativa de segon grau, denominada Conca de la Tordera, dedicada a la comercialització de les seves produccions i a la prestació de serveis a tots els pagesos de la zona. L'any 2000, Coppal va vendre l'únic patrimoni que tenia no qualificat com a equipament pel Pla General d'Ordenació, per poder construir les noves instal·lacions dedicades a la manipulació i presentació dels productes, en els terrenys públics que l'Ajuntament ens havia cedit en ús tal com figurava en el conveni subscrit.

La col·laboració entre els pagesos (Coppal) i l'Ajuntament

Palafolls ha estat un poble eminentment agrícola, essent un dels últims del Maresme en deixar d'ésser l'agricultura l'activitat principal, per no dir exclusiva, fins a

convertir-se en una activitat més. Tot i això, el manteniment de bona part de l'espai agrícola a permès, no sòls la continuïtat de moltes explotacions, sinó la incorporació de noves, vingudes d'altres indrets de la comarca que han quedat sense espai.

Els ajuntaments dels pobles petits, durant els anys de postguerra i molts fins l'arribada de la democràcia, sense poder polític ni econòmic, difícilment podien atendre algunes de les necessitats més bàsiques dels seus habitants. La única entitat que tenia l'activitat econòmica o sia recursos era la cooperativa agrícola, anomenada llavors Hermandad Sindical de Labradores y Ganaderos. Aquesta es la que va fer cedir els terrenys a diferents propietaris i socis de l'entitat, fent col·laborar a tothom en l'obra i així van poder edificar el local social, el cinema i la plaça amb porxo. En aquells anys que tots eren pagesos, els seus equipaments eren els del poble.

Aquesta funció supletòria de la cooperativa envers l'Ajuntament, amb el temps, al reduir-se l'activitat agrícola i augmentar les atribucions i poder econòmic dels ajuntaments, ha deixat de tenir sentit. Però van quedar els espais i els edificis de la cooperativa, que en el primer Pla General d'Ordenació Territorial i Urbana de 1987, es va acordar de protegir de futures especulacions, qualificant-se com a equipaments privats.

En aquest moment, la cooperativa va entendre i acceptar la postura de l'Ajuntament, de salvaguardar el nostre patrimoni per a tot el poble, i va servir per iniciar una col·laboració que s'ha materialitzat en diferents convenis des de l'any 1995 i que creiem han beneficiat ambdues parts. Aquests convenis han representat recuperar per a la població, uns espais culturals, com el cine teatre, així com també obrir noves vies d'accés en el centre del poble. Els dits convenis, s'han anat modificant segons evolució del poble i ens donen la mida de la bona entesa entre ambdues entitats des de el primer moment.

Ara es quan la cooperativa s'ha trobat en la situació inversa d'abans, necessitava unes noves instal·lacions i no podia atendre les dues coses, la compra del terreny i la construcció de l'edifici. Per això l'Ajuntament aplicant una de les clàusules del conveni va cedir l'espai previst, però aquesta solució pràctica no la podem convertir en legal, o sia posar a nom de la cooperativa la inversió feta.

Proposta

Es per el que presentem aquesta proposta de canvi d'equipaments que creiem prou recolzada per la història d'entesa descrita i sobretot per que si l'Ajuntament aposta per mantenir l'activitat agrària en el municipi cal que

ajudi a que sigui possible amb acords com aquest, que a més beneficien al conjunt de tot el poble. Si als anys quaranta-cinquanta la cooperativa va aconseguir que tot el poble disfrutés d'unes instal·lacions, ara l'ajuntament faria possible que aquest col·lectiu que encara resisteix, tingués uns mitjans al seu abast que ajudessin a la seva pervivència.

Crèiem honradament que no demanem privilegis, sinó que proposem un canvi en un lloc central del poble, que l'Ajuntament mai hauria tingut la possibilitat d'aconseguir-ho i per la cooperativa pensem que serà el millor destí que podríem donar al nostre patrimoni. El que si es just, a canvi, disposar de l'espai necessari i en propietat de la cooperativa, per construir les instal·lacions que ens permetin treballar."

PROPOSTA

1. S'ajusta la delimitació del sòl afecte a sistema d'equipaments cultural-docents (clau gràfica -S8-) amb la protecció de l'element complementari de la qualificació del sòl d'edifici i conjunt d'interès arquitectònic i urbà (clau gràfica -X2-) del Passeig Francesc Macià en 61.8 m2 de sòl de més, d'acord al plànol nombre 8.

2. La titularitat del sòl de COPPAL en l'àmbit delimitat en el Passeig Francesc Macià passa a ser en 919.1 m2 de l'Ajuntament de Palafolls, i la del sòl de l'Ajuntament de Palafolls en l'àmbit delimitat en el sector 6, a la cruïlla de la Rambla de Les Ferreríes i el carrer Riera Jordà, passa a ser de titularitat de COPPAL en 2.125.4 m2, d'acord al plànol nombre 7.

DOCUMENTACIÓ

Document escrit.

Plànols:

- No. 1. Situació, a e: 1/25.000, a DIN A3
- No. 2. Pla General vigent, a e: 1/5.000, a DIN A3
- No. 3. Topografia i qualificació del sòl, a e: 1/1.000, a DIN A3
- No. 4. Fotografia aèria 2004, s/e, a DIN A3
- No. 5. Anàlisi: estat de fet, a e: 1/500, a DIN A3
- No. 6. Les Ferreríes: sistema d'equipaments, a e: 1/3.000, a DIN A3
- No. 7. Proposta de titularitats, a e: 1/500, a DIN A3,
- No. 8. Proposta d'ajust de qualificació del sòl, a e: 1/500, a DIN A3.

Palafolls, l'octubre del 2006.

signat.: Joseph-Ramon Amer i Elies
- arquitecte -