

Acta de la reunió del
GRUP DE TREBALL DE MONTSERRAT PARC

El Bruc a 6 de març de 2018.

Assistents:

Per l'Ajuntament del Bruc: Enric Canela i Laura Mañas.

Per la Associació de Veïns de Montserrat Parc: Rafael Galván, Lluís Roca, Enrique Achaerandio i Jordi Tormo.

Per Bruc Viu: Juan Carlos Ramos.

Per El Bruc Ets tu: Juanjo Marquès i Jordi Gifre

Associació de Gent Gran de Montserrat Parc: Remigio Alcaraz, Cristóbal Carrasco

Assumptes tractats:

SESSIÓ DE POUM A MONTSERRAT PARC.

S'exposa breument l'estat del procés de participació del POUM i les properes sessions agendades. Per part de l'equip redactor ja s'ha fet la devolució de la sessió i s'en fa una valoració positiva de la sessió tant per l'equip com pels participants i es va convidar als assistents a les properes sessions.

- Es buscava explicar què és el POUM. I que és un cosa que ens afecta a tots i per motivar a la gent a participar-hi.
- Les sessions han sigut productives.

ACTUACIONS EN L'ÀMBIT MONTSERRAT PARC

1. A finals de 2017 es va finalitzar torrent Can Elies (abocament a la llera) i s'han solucionat els problemes de males olors a les últimes cases.
2. Està en licitació la canalització de la vessant Castellolí (abocament de la llera). Està en termini de presentació d'ofertes
 - Hi ha alguna zona on la canonada està arran de carrer
3. Aigua. Actualment s'està servint aigua les 24h a un 75% dels veïns a excepció de la vessant Castellolí.
 - Tenim una subvenció de 60.000€ per 1km de canonada (que té un cost total de 200.000€).
 - Actualment s'està redactant el projecte i encara s'ha d'avaluar si s'executa només allò corresponent a la subvenció o es tira de recursos de l'Ajuntament.
4. Està pendent que GoasBruc iniciï les tasques per arreglar forats. Inicia C/Martorell i després C/Bruc i Manresa.
 - Comenten els veïns que just han començat avui.

- Hi ha una partida assignada i s'arreglaran fins que s'esgoti
 - El criteri l'ha establert el tècnic municipal (més trànsit)
 - S'haurien d'atendre els munts de terra que han quedat a les cruïlles degut a la pala que retirava la neu
5. S'ha aconseguit una subvenció de 90.000€, d'un cost total de 94.000€ per recuperar el Pou de Can Solà. Actualment s'està servint l'aigua en un 75% d'ATLL i la resta de pous del poble que es bomba des del dipòsit del camp de futbol.
- Ara està funcionant a estones per manteniment de les bombes
 - Aquest pou genera molta aigua, a excepció de l'estiu
6. Hi ha un recurs de Diputació de Barcelona per arreglar els camins que uneixen nuclis de població de la Guàrdia amb Montserrat Parc que es farà amb doble capa des de Sant Pau a les bústies i amb asfalt (zona obaga) des de les bústies a l'encreuament. Amb la licitació no es valora tant la rebaixa de preu sinó les millores: millor qualitat d'asfalt i allargar al màxim el tram a arreglar.
- Hi ha una plataforma per col·locar la caseta per disseminats de recollida d'escombraries.
7. També hi ha un recurs de Diputació de Barcelona (aproximadament per l'abril) d'anàlisi de cobertura mòbil per tal de tenir un diagnòstic – previstos 3 passes
- S'ha de tenir en compte que varia segons els dies
 - No s'avaluarà a dins les cases?
 - Localret apunta que pot ser que estigui configurada la infraestructura per donar servei a la A2.
 - Amb Localret s'ha arribat a un conveni per desplegar aquells municipis amb pitjor diagnòstic any a any per part de les companyies subministradores.

PRESENTACIÓ DE LA NOVA PROPOSTA D'AAVV

L'Enrique Achearandio fa una breu presentació dels documents. Es va passar un breu informe que és el que es va presentar a assemblea. Després es va fer una proposta de solució una mica més desenvolupada que es va presentar a la sessió anterior. I ara es presenta un informe tècnic que inclou els següents punts:

1. Antecedents urbanístics
2. Règim jurídic quan es va promocionar
3. Règim jurídic en el moment d'aprovació NNSS d'urbanitzable a urbà condicionat al conveni (cessió i obres d'urbanització) assumint l'empresa promotora la realització d'aquestes obres.
Es va incumplir
Es va establir un junta de conservació
El 1998 es va dissoldre i es va acordar que fes la conservació l'Ajuntament
4. Règim jurídic actual. Interpreta segons la legislació en el moment de les NNSSi aplica l'exempció als futurs propietaris donat que l'empresa se'n feia càrrec.

La definició de consolidat i no consolidat són més recents i es podria considerar consolidat a excepció de la zona C i l'illa de parc infantil. Per tant, es podrien concedir llicències.

5. Estat actual de Montserrat Parc
6. Problemàtiques
7. Anàlisi de causes i cerca de responsables. Notaris, registradors, promotor, administració, ... a excepció dels parcel·listes
8. Opcions d'actuació segons les diferents propostes. Només la proposta AAVV i EBET és aplicable i justa.
Proposta 0. Per problemes econòmics no es pot fer, no és adequada a la legalitat i no és justa
Proposta B. Augmenta la inviabilitat perquè demana quotes i no permet construir
Proposta C (reducció d'àmbit). Només si tots els habitatges estan concentrats. Redueixes el cost global però no el cost individual.
Proposta B'. És encara pitjor
Proposta A (AAVV) Suprimir el polígon. Única adequada a la legalitat
Proposta E. És correcta dins del context de supressió del polígon.
9. Conclusions

En aquest punt es genera debat:

- Es generaran casuístiques diferents entre el veïns segons els acabats de la urbanització amb aquesta solució
 - S'ha de buscar una solució per tots els veïns
- La proposta de l'AAVV es va aprovar en assemblea i el que ara s'ha demanat és un estudi de viabilitat.
 - S'ha fet un informe, si se'n segueixen fent però resolent que cada veí ha de pagar de 10 a 20.000€ no portarà res. Ara s'ha fet un informe que resol diferent.
 - Ho han de valorar els tècnics
 - Ho hauria de poder validar un òrgan extern

Des de l'Ajuntament s'exposa:

1. Agraïm la feina feta.
2. Basar tot l'informe en l'acord del 83 per resoldre els fets actuals. Comissió d'Urbanisme ja ha apuntat que la situació no va per aquí. Que l'acord i la situació del 83 està vençuda.
3. Es parla d'ètica només des de la visió de MP. Al cap i a la fi són diners, si l'Ajuntament agafés el testimoni i per tant, el pagament, no seria just de cara als veïns de la resta del poble on cadascú s'ha pagat els seus serveis.
4. Els nostres tècnics analitzaran la proposta amb calma i, si cal, amb recursos de la Diputació de Barcelona.
5. La proposta votada en assemblea és tan extremadament resumida que resulta demagògica
6. El compromís de Bruc Viu en campanya era tenir els recursos per al projecte d'urbanització i reparcel·lació per fer avançar la urbanització. Ha passat el temps i

no s'ha arribat ni a aquest consens i per executar aquest compromís potser anem tard.

- Es demana treball, reunions periòdiques i avançar.
 - Es faran les sessions més que calguin i quan tinguem totes les propostes, es presentaran de forma oficial a l'Ajuntament i es passarà a tots els partits polítics perquè ho valorin amb la importància que té.
- No s'ha demanat que ho pagui tot l'Ajuntament sinó que es faciliti el pagament als veïns.
- No tindria sentit reunir-nos fins a tenir la valoració dels tècnics.
- Treballem i no ens parem en la interpretació de la llei.

A les 21:17 es tanca la sessió.

*A petició d'Enrique Achaerandio s'adjunta la seva proposta d'esmenes a l'acta.

**PROPOSTA D'ESMENA A L'ACTA DE LA REUNIÓ DEL GRUP DE TREBALL DE MONTSERRAT PARK
CELEBRADA EL 5 DE MARÇ DE 2018
QUE FORMULA EL MEMBRE DE LA COMISSIÓ ENRIQUE ACHAERANDIO**

Es proposa substituir el resum de l'exposició realitzada per l'arquitecte urbanista Enrique Achaerandio consignat a l'Acta pel següent, atès que el ponent considera que no reproduceix fidelment el contingut de la seva intervenció.

EXPOSICIÓ REALITZADA PER L'ARQUITECTE ENRIQUE ACHAERANDIO

L'Enrique Achaerandio explica que la proposta detallada de l'Associació de Veïns de Montserrat Park per a la resolució dels problemes urbanístics del barri ja va ser tramesa als membres de la Comissió en data 24 de juliol de 2017, juntament amb un avanç de l'informe justificatiu de la proposta, que va ser tramès a la Comissió al dia següent, havent estat aprovada per l'Assemblea de l'Associació en data 17 de juny de 2017 i presentada davant la Comissió en data 26 de juliol de 2017

El que ara es presenta es l'informe tècnic elaborat pel propi arquitecte Enrique Achaerandio per encàrrec de l'Associació de Veïns, el qual té per objecte principalment determinar el règim urbanístic aplicable a la urbanització Montserrat Park i la viabilitat tècnica i econòmica i adequació a la legalitat de les diferents propostes de solució plantejades. L'arquitecte no percebrà cap retribució per l'elaboració d'aquest informe.

L'informe que ara es presenta inclou els següents apartats:

- 1^a. Antecedents urbanístics de la urbanització Montserrat Park de El Bruc.
- 2^a. Règim urbanístic aplicable als terrenys de l'àmbit en el moment de l'inici de la promoció.
- 3^a. Règim urbanístic aplicable segons l'Acord d'aprovació de les Normes Subsidiàries.
- 4^a. Règim urbanístic aplicable segons la legislació urbanística actualment vigent.
- 5^a. Estat actual de la urbanització Montserrat Park.
- 6^a. Identificació de les problemàtiques que afecten actualment la urbanització.
- 7^a. Anàlisi de les causes de la situació actual de la urbanització.
- 8^a. Anàlisi de les diferents opcions d'actuació per a la resolució dels problemes del barri.
- 9^a. Conclusions.

L'arquitecte explica que en el seu inici la promoció de la urbanització va ser il·legal, atès que el Municipi no comptava amb cap planejament general ni amb un Pla parcial de l'àmbit aprovats. No obstant això, va assolir un grau elevat de consolidació sense que per part de l'Ajuntament d'El Bruc es portés a terme cap actuació efectiva per a aturar el desenvolupament urbanístic de l'àmbit.

L'any 1983 es va signar un Conveni Urbanístic entre l'Ajuntament i els promotors privats de la urbanització, pel qual la societat urbanitzadora, Montserrat Park, S.L., es comprometia a executar al seu càrrec totes les obres d'urbanització pendents als sub-polígons A i B de l'àmbit, i juntament amb els propietaris originals dels terrenys, Srs. Tobella, a fer les cessions gratuïtes dels terrenys destinats a sistemes urbanístics que eren preceptives, a canvi que l'Ajuntament classifiqués els terrenys del polígon com a sòl urbà i concedís llicències d'obres a les parcel·les edificables; exonerant als parcel·listes i als propietaris originals del polígon de qualsevol obligació d'urbanització.

Amb la incorporació d'aquest Conveni a les Normes Subsidiàries de Planejament del Municipi aprovades l'any 1983 va quedar establert el règim urbanístic aplicable als terrenys segons el previst en el propi Conveni, classificant-se els terrenys com a sòl urbà, i definint-se un polígon d'actuació subjecte a un sistema d'actuació per compensació amb certes peculiaritats, atès que no exigia constituir cap Junta de Compensació ni redactar cap planejament urbanístic ni projecte de reparcel·lació, en quedar les obligacions de tots els agents intervinents establertes en l'esmentat Conveni, l'objecte del qual era la compleció de les obres d'urbanització pendents en els subpolígons A i B, restant implícitament legalitzades les obres ja executades. El règim urbanístic de drets i obligacions aplicable als propietaris de l'àmbit era, doncs, la immediata edificabilitat de les parcel·les del polígon sense cap obligació d'urbanització al seu càrrec, en ser aquesta assumida per la societat urbanitzadora.

No obstant això, les Normes Urbanístiques recollien desencertadament l'obligació de constituir una Junta de Propietaris, la qual no era exigible sinó per a conservar les obres executades un cop s'haguessin conclòs aquestes. Aquesta obligació va ser incorrectament interpretada per l'Ajuntament, en obligar als propietaris a integrar-se en una Entitat de Conservació per a executar obres noves.

El Conveni es va incomplir, en no exigir l'Ajuntament a la societat urbanitzadora i als propietaris originals dels terrenys el compliment dels seus compromisos: elevació a escriptura pública del Conveni Urbanístic i execució de les obres d'urbanització previstes. Les escriptures de cessió dels terrenys destinats a sistemes urbanístics no es van portar al Registre de la Propietat fins l'any 2010.

L'any 1998 l'Ajuntament va reconèixer el seu error, acceptant la inexistència d'obligació dels propietaris de mantenir-se incorporats a l'Entitat de Conservació, i assumint l'obligació de conservar les obres d'urbanització.

D'acord amb l'establert per l'article 4.2 de la Llei d'Urbanitzacions, atès que no cal modificar l'ordenació del polígon, el règim de drets i obligacions dels propietaris aplicable a l'àmbit és el definit pel Pla urbanístic que va establir l'ordenació detallada, és a dir, les NNSS de l'any 1983. Per tant, aquest règim de drets i obligacions segueix essent la immediata edificabilitat dels terrenys sense obligacions d'urbanització.

El fet que s'incomplís allò previst en el Conveni Urbanístic i en les pròpies NNSS és irrellevant, atès que el que importa és el règim de drets i obligacions establert en aquell Planejament, i la necessitat o no d'una reordenació de l'àmbit, havent reconegut l'Ajuntament expressament que és innecessària.

Pel que fa a l'estat actual d'execució de les obres d'urbanització del Polígon, es pot dir que els terrenys compresos en els sub-polígons A i B de la urbanització ja compten majoritàriament amb els serveis propis del sòl urbà, a diferència dels terrenys del sub-polígon C, que no comptarien amb aquests serveis.

D'altra banda, tant d'acord amb la legislació aplicable en la data d'aprovació de les NNSS de 1983, com segons l'establert per la legislació urbanística actualment vigent, els terrenys dels esmentats sub-polígons A i B tindrien la condició de sòl urbà consolidat, en no trobar-se en cap dels supòsits legals que determinarien la situació contrària. No obstant, cal puntualitzar que els conceptes de sòl urbà consolidat i no consolidat van ser definits per primera vegada en la Llei d'Urbanisme de l'any 2002.

Conseqüentment, el règim urbanístic actualment aplicable als terrenys dels esmentats subpolígons A i B seria el propi del sòl urbà consolidat no subjecte a la redacció de cap planejament derivat i no inclòs amb cap altra finalitat en un polígon d'actuació urbanística; mentre els terrenys del subpolígon C tindrien la condició de sòl urbanitzable delimitat.

En quant a les problemàtiques que afecten la urbanització, el tècnic enumera els problemes exposats en el seu informe.

Pel que fa a les responsabilitats per la situació actual de la urbanització Montserrat Park, cal atribuir-les a diferents agents intervinents: des dels promotors de l'actuació que van incomplir les seves obligacions, als notaris que van autoritzar les escriptures de segregació de parcel·les sense exigir l'aportació de les preceptives llicències, passant pels registradors de la propietat que van inscriure aquelles segregacions en el Registre, malgrat no incorporar-se als documents públics presentats a inscripció els documents preceptius; però especialment, s'ha d'atribuir aquesta responsabilitat a l'Ajuntament d'El Bruc, que tenia l'obligació i la possibilitat d'exigir el compliment de les seves obligacions als promotors privats de l'actuació, i no ho va fer, ni tampoc va iniciar cap procediment de disciplina urbanística per tal d'assolir el restabliment de la legalitat urbanística vulnerada. Però en cap cas es pot considerar responsables als petits parcel·listes que no van incomplir cap obligació ni podien fer res per evitar que s'arribés a aquesta situació.

D'acord amb l'exposat es conclou que de les diferents propostes plantejades per a la resolució de la problemàtica urbanística de Montserrat Park únicament les propostes de l'Associació de Veïns s'ajustarien plenament a la legalitat, essent materialment i econòmicament viables; no ajustant-se a Dret, pel fet de vulnerar els drets dels propietaris afectats, la resta de propostes formulades per a la resolució dels problemes urbanístics de l'àmbit. La proposta de l'Associació de veïns seria a més l'única justa i equitativa, des del punt de vista ètic. La proposta d'EBET seria igualment viable i legal en la mesura que s'apliqués en el marc de la realització de la proposta de l'Associació de Veïns, és a dir, de la classificació dels terrenys com a sòl urbà consolidat i la no delimitació d'un polígon d'actuació urbanística.

En canvi, les propostes "0", "B" i "B'" plantejades per l'Ajuntament no només no s'ajustarien a Dret, pels motius ja exposats, sinó que serien econòmicament inviables, en imposar als parcel·listes unes quotes urbanístiques que superarien la seva capacitat econòmica, i manifestament injustes per als propietaris afectats, atesos els antecedents exposats en l'informe. La proposta B seria encara més inviable, en no permetre l'edificació de les parcel·les en el moment en què s'imposarien les quotes. I la proposta B', de reducció d'àmbit i concentració de l'edificabilitat, reduiria el cost global, però no el cost unitari d'execució de l'actuació, que augmentaria, mantenint els inconvenients de la proposta B. Per tant, seria encara pitjor que aquesta.

En conclusió, caldria procedir a l'aprovació d'una Modificació Puntual de les NNSS d'El Bruc que classifiqui els terrenys de l'àmbit com a sòl urbà consolidat, pel que fa al subpolígons A i B, i com a sòl urbanitzable el subpolígon C, evitant la delimitació de qualsevol àmbit d'actuació urbanística, executant les obres d'urbanització necessàries mitjançant actuacions assistemàtiques i concedint llicències d'obres a totes aquelles parcel·les que comptin amb els serveis propis del sòl urbà, tal com planteja la proposta de l'AVMP.