

Acta de la reunió del
GRUP DE TREBALL DE MONTSERRAT PARC

El Bruc a 22 de febrer de 2017.

Assistents:

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

Per l'Associació de Veïns de Montserrat Parc: Rafel Galván i Lluís Roca

Per El Bruc Ets Tu: Jordi Gifre i Enrique Achaerandio

Per Bruc Viu: Raül Ramos.

L'Associació de Gent Gran de Montserrat Parc excusen la seva absència per una excursió programada el mateix dia per l'entitat.

Tècnics municipals: Òscar Bernat (Arquitecte) i Maria Zoraida Palou (Secretària)

Assumptes tractats:

L'aprovació d'actes es trasllada al final per aprofitar la presència dels tècnics.

Presentació 2a proposta EBET (Proposta C "Conveni")

- Es fa una presentació breu per part d'EBET de la proposta C que ja ha estat avançada per correu electrònic i se'n destaca que:
 - S'ha fet amb molta cura amb consulta a advocats i arquitectes especialitzats
 - Entra més en detall que l'anterior i per tant n'hauran de donar resposta els tècnics de l'Ajuntament.

Presentació de l'informe jurídic sobre les propostes d'urbanització

Per facilitar la redacció i la lectura, s'afegeixen en cursiva els comentaris de la resta de membres del grup de treball sorgits durant la presentació.

- Avui es fa una presentació dels informes tal com s'avançava e l'ordre del dia perquè degut a la incorporació de la proposta C no s'han pogut avançar per correu. Així que quedarà pendent el debat per una propera sessió que hagi donat temps a tots a revisar-los a fons.
- Des de l'Ajuntament es creu que els informes no han de ser un punt d'arribada sinó el punt de partida a partir dels quals començar a construir la solució per Montserrat Parc.
- Això inicia una fase de 3-5 mesos aproximadament de debat.
- Es procedeix a la presentació per part de la secretària de l'informe jurídic esmentant els punts més destacables del mateix.

- **Antecedents**
- L'Equipament núm. 3 resulta ser d'un altre propietari i per tant no s'han complert amb totes les obligacions
 - L'Ajuntament no es va querellar amb el promotor que va fer el canvi de propietari
 - Al ple de 2012 es va proposar fer incoació de l'expedient al propietari però es va desestimar
 - En qualsevol cas, la transmissió no allibera de les obligacions
- **Proposta A (Associació de veïns anterior junta)**
- Per dur a terme una modificació de les NNSS com es fa a la proposta, cal passar tot el tràmit per tots els departaments pertinents i per fer-ho cal un motivació argumentada i seria difícil que passés perquè està al límit de sòl urbà no consolidat.
- Tot i aquest procés no es podria legalitzar la situació perquè hi ha unes mancances en la xarxa de serveis urbanístics bàsics (això fa que els terrenys no es poden considerar solars)
 - *Al 1983 hi havia zones amb els serveis totalment acabats*
 - La proposta igualment inclou que s'haurà d'actuar a tots els serveis i és obvi que la situació actual dels serveis és precària.
- Es planteja a la proposta una divisió poligonal. Si hi ha realitats diferents s'han d'argumentar i justificar però segueix estant al límit i pot ser impugnat per alguns dels propietaris també. Aquesta divisió es podria fer a través del POUM.
- Es planteja a la proposta la possibilitat de no exigir fiances. Això és normativa establerta i s'ha d'exigir.
- A la proposta les millores es gestionen a través d'un programa d'adequació urbanística. Si hi ha els altres 2 projectes (reparcel·lació i urbanització) són més adequats que un PAU. I la redacció d'aquest abans que els altres podria limitar posteriorment.
- Es planteja a la proposta la reinversió dels ICIO (impostos d'obres). Aquest impost no és finalista i a més a més, el seu import és mínim per considerar-lo com a font de finançament.
- El plantejament que fa d'un possible canvi d'usos comercials correspon a un canvi de normativa i s'hauria de tramitar a través del POUM.
- **Proposta E (EBET)**
- Entenem la importància de l'aigua però el procés per a l'aprovació d'un projecte només per a aquesta xarxa és tan llarg com fer-ho tot conjuntament.
 - *Tot el que s'està presentant és en contra del que s'ha consultat a advocats de fora*

- L'informe al cap i a la fi ha d'anar al detall. Es tracta d'una presentació inicial, s'haurà d'anar al detall i debatre i analitzar a aquest nivell, si cal, amb altres tècnics
- **Proposta C (Conveni)**
- Es planteja a la proposta la execució immediata del conveni.
 - No és possible en el pla d'etapes descrit
 - No desglossa subpolígons A i B com els de la pròpia proposta
 - Els terminis establerts al conveni han estat llargament excedits
 - No es pot aplicar la normativa a un polígon i a l'altre no. Si es fa divisió de polígons cal anar a planejament derivat, a planejament general o a POUM. Per tant millor aprofitar els recursos del POUM que s'està iniciant ara
- En qualsevol cas és necessari passar per projecte per fer una execució
- Les altres fonts de finançament que es plantegen no serien possibles perquè hauria d'anar per quotes urbanístiques.
- Pel que fa a la menció de les notes registrals, només es permet el registre mitjançant un projecte de reparcel·lació o es referia a consulta?
 - *No se saben tots els propietaris de les parcel·les. Aquestes parcel·les podrien substituir l'aportació de l'equipament núm.3*
 - Això en tot cas ho hauria de definir el projecte de reparcel·lació. Tampoc és directa l'equivalència entre parcel·les, s'hauria d'analitzar al projecte. És un procediment a part de l'urbanístic
- Es planteja a la proposta el règim de cooperació. L'any 2011 ja es va passar a aquest règim i per tant l'Ajuntament ja pot iniciar.
- Pel que fa a l'associació administrativa de cooperació hi ha la possibilitat de la seva creació.
- **Proposta B (Bruc Viu)**
- La redacció d'un projecte de reparcel·lació resol diferències i dubtes sobre la propietat de les finques i la repartició
- La redacció del projecte d'urbanització en paral·lel al de reparcel·lació afavoreix la immediates de les obres.
 - Hi ha un límit de 7 anys des de la inscripció al registre (reparcel·lació) però el pagament es pot fraccionar o ajornar.
 - Hi ha viabilitat a la redacció per fases per allargar els pagament.
- Pel que fa el pagament, per via de constrenyiment hi pot haver impagats i per tant l'Ajuntament assumeix un risc i per això cal l'acord dels veïns
- S'informa aquesta proposta favorablement
- **Debat**
- Quin % d'incobrats es preveu i hauria d'avançar l'Ajuntament per assegurar la viabilitat.

- És difícil fer l'estimació i no s'ha fet
- Com s'elaborarà l'argumentari perquè els veïns l'entenguin?
 - S'ha de buscar un línia d'acció entre tots i explicar-la de forma planera.
 - Els veïns el que voldran saber són les facilitats per realitzar el pagament independentment de la solució tècnica que es faci.
 - Depèn de la solució que es rebin o no subvencions
 - Ja s'han demanat i s'han denegat
 - No podem comptar amb subvencions que no sabem si es convocaran o no
 - Si la solució surt d'un consens màxim, després es podrà explicar
- Fins que no hi hagi projecte no es podrà parlar de xifres
- Al final la gent voldrà un referèndum
 - Això al final serà qüestió de voluntat política, però primer s'ha de poder explicar. És un procés de molts anys i se n'ha d'assegurar la seva continuïtat més enllà de la legislatura. Per això no s'ha començat amb anterioritat.
- Es valora positivament l'informe però ha trigat molt. No s'han passat els documents sol·licitats sobre els antecedents de la urbanització, no s'ha pogut fer una valoració a fons, per part d'EBET es presentarà un informe i l'anàlisi de viabilitat s'ha basat en el manteniment del planejament actual.
 - Els tècnics no han estat 13 mesos per fer l'informe. S'ha basat en treball i debat al GTMP que es porta fent i la darrera proposta a analitzar va entrar fa tot just dues setmanes.
 - En relació a la documentació, els tècnics han de tenir molta cura perquè els documents que surten de les portes de l'Ajuntament acaben publicats a internet a qualsevol lloc web
 - Són documents públics que han d'estar a la web d'organismes oficials
 - Si n'hi ha de públics es poden aconseguir lliurement llavors però altres no poden estar en exposició pública perquè hi ha una LOPD. La gent del GTMP té accés a tota la documentació que es necessiti
 - S'ha de demanar la documentació per instància però també s'ha de valorar la dedicació de recursos de l'Ajuntament a l'obtenció d'aquesta ha de ser proporcional.
 - Que no s'ha pogut fer una valoració a fons per part dels presents ja s'avançava a l'ordre del dia, avui se'n fa una presentació.
 - No s'ha plantejat un canvi del planejament perquè no s'hi veu viabilitat. Es fa referència al POUM perquè hi estem de ple i seria la via.

- Actualment s'està fent una modificació de NNSS i per tant es podria fer
 - No és viable pel fonament per a la seva viabilitat.
 - A les conclusions de l'informe s'admet precisament el canvi de planejament a través del POUM si així es considera.
- Es pot consultar el cas de la Urbanització de Canet de Fals de Rajadell perquè és recent i similar a la de Montserrat Parc
 - La proposta per fases és per facilitar el pagament per part dels veïns però també per limitar el volum d'impagats

Presentació de l'informe tècnic sobre les propostes d'urbanització

- Ens trobem amb una urbanització en sòl urbà no consolidat perquè:
 - A l'àmbit hi ha obres pendents d'execució i de reurbanització
 - Hi ha sòls pendents de cedir
 - L'Ajuntament no té cap acta de recepció
 - L'àmbit està delimitat per un polígon d'actuació
- Aquest polígon hi és perquè en base a aquest acord podia passar a urbà però sempre delimitat en un polígon per garantir l'execució i la consolidació d'aquest àmbit
 - *Va ser el promotor que va proposar el polígon per lliurar-se de les obligacions*
 - Podria ser incentivat per qui fos però va ser condició del Departament d'Urbanisme
 - *Hi ha un informe anterior de l'Araceli Segarra que va en la línia del que està raonant l'arquitecte.*
 - *Perquè l'Ajuntament no va demanar l'elevació a públic de la cessió dels terrenys?*
 - No hi érem i no està documentat
 - Si forma part de les NNSS té el mateix resultat que si s'hagués elevat a públic
- En un Sòl Urbanitzable no consolidat i en polígon d'actuació ha de passar necessàriament per l'execució de l'actuació. L'execució directa del polígon passa pel projecte d'urbanització i reparcel·lació.
- La divisió poligonal es podria fer però caldria projecte d'urbanització i reparcel·lació per cadascun d'ells i el procés es complica tant com tantes subdivisions es facin
 - *Però hi ha zones més acabades que altres*
 - En un polígon únic, a través del projecte poden valorar aquells serveis aprofitables atenent a estàndards viables per la zona

- *Què es considera aprofitable?*
- Que compleixin la seva funció amb uns estàndards
- *L'Ajuntament considera que hi ha obres aprofitables?*
- A l'Ajuntament li interessa que n'hi hagi per donar-li viabilitat. Dependrà de que compleixin els estàndard per la zona i que decideixin els veïns
- *Realment els veïns si que valoren aquests estàndards i que es puguin aprofitar obres*
- *En tot cas, es va fer una actuació a la zona B i per tant, es podrien aprofitar més serveis, en canvi a la zona A ho està menys*
 - *A la proposta C es considera just al revés, recepcionar la zona A*
 - És per això que té més sentit portar la urbanització alhora

En aquest punt marxen els tècnics municipals.

Debat

- Des del grup de govern es vol agrair la feina, temps i explicació per part dels tècnics. Tot porta a donar per vàlida la proposta B
 - Històricament s'havien fet consultes i anaven cap a aquest camí
 - Tampoc és que porti cap novetat, potser és la més "ortodoxa"
- Tot l'anàlisi està basat en no modificar el planejament
 - Perquè la modificació porta a l'Ajuntament a una dificultat tècnica i jurídica
- Al fragmentar la urbanització hi ha un rerefons social que pot portar a posar uns en contra dels altres. S'ha de tractar a tots els veïns per igual
- Al tirar endavant el proposta hi pot haver una derivada judicial
 - Des de l'Ajuntament ho tenim assumit i entenem la valentia dels informes
- Des de Bruc Viu entenem que la proposta B dóna seguretat jurídica i tècnica i viabilitat econòmica a més a més de ser socialment homogènia i viable.
- Hi ha el compromís polític de treball amb la gent de Montserrat Parc i començar-ne a parlar. Aquests informes els hem de "traduir" i és el moment
- Des de EBET es vol que abans de fer res els seus tècnics vinguin al GTMP
 - Aquesta trobada hi ha de ser però per l'àmbit eminentment tècnic es pot fer en una reunió entre els tècnics abans de la propera sessió de GTMP
- EBET votarà en contra de la proposta B
- Des de AAVV hi veuen la dificultat de la viabilitat econòmica i la viabilitat jurídica s'ha de demostrar. Ara el que es demana és que s'expliqui als veïns.

- Es demana que es puguin tornar a debatre els informes i les propostes amb informes d'altres parts
- La situació més fàcil per l'Ajuntament és fer un referèndum però no cal desapropitar els esforços i feines que s'estan fent.
 - o La feina s'està fent per buscar un consens. Potser si no hi ha consens, finalment s'haurà de resoldre amb referèndum.
- Les obres de millora de visibilitat de l'entrada B comencen la setmana entrant
 - o Es demana que es senyalitzin correctament
 - En principi no s'actua sobre el pas però si hi haurà afectacions a la carretera
- Abans de presentar a MP deixem passar la propera sessió per debatre a fons i a nivell de tècnics els informes
 - o La propera reunió de GTMP serà el 22 de març o 29 de març (segons el ple)
 - o S'estableix com a dia de reunió amb els veïns el proper dissabte 8 d'abril per la tarda.