

BREU INFORME SOBRE LA PROPOSTA DE LA JUNTA DIRECTIVA DE L'AVMP PER A LA MILLORA DE LA URBANITZACIÓ MONTSERRAT PARK

17 de juny de 2017

DADES DE L'INFORME

1. ENCÀRREC

El present avanç d'informe tècnic s'elabora per encàrrec de la Junta Directiva de l'Associació de Veïns de Montserrat Park. El tècnic autor del present informe no percebrà cap retribució per la redacció del mateix.

2. OBJECTE

El present informe tècnic té per objecte fer una avaluació inicial de la idoneïtat i adequació a la legalitat de la Proposta per a la Millora de la Urbanització Montserrat Park aprovada per la Junta Directiva de l'Associació de Veïns de Montserrat Park en sessió celebrada el Maig de 2017 per a proposar a l'Assemblea de l'Associació la ratificació de l'aprovació de la proposta.

I. CONTINGUT DE LA PROPOSTA

La proposta que és objete d'aquest informe té el següent contingut literal:

PROPOSTA DE SOLUCIÓ URBANÍSTICA PER A MONTSERRAT PARK

"L'any 1983 l'Ajuntament d'El Bruc va signar un conveni urbanístic amb els promotors de Montserrat Park pel qual la societat urbanitzadora s'obligava a executar al seu càrrec totes les obres pendents a la urbanització, alliberant d'aquesta obligació als parcel·listes. El Conveni mai es va complir i la urbanització va quedar inacabada.

L'any 1998 l'Ajuntament es va fer càrrec del manteniment de la urbanització. No obstant això, les infraestructures s'han anat deteriorant a poc a poc i actualment presenten greus deficiències, en perjudici de la qualitat de vida dels veïns. Els impostos pagats pels veïns no s'han invertit en la urbanització.

L'any 2004 l'Ajuntament va suspendre la concessió de llicències d'obres, en entendre que les parcel·les no podien edificar-se fins que s'aprovés la reurbanització del polígon.

Desapareguda la societat promotora, l'Ajuntament atribueix ara als parcel·listes l'obligació de costejar la reurbanització, basant-se en que la Llei d'Urbanisme imposa aquesta obligació als propietaris inclosos en un polígon d'actuació urbanística, impedit que es puguin rebre ajudes públiques per a millorar la urbanització.

La solució a aquest problema seria aprovar una modificació del planejament urbanístic per la qual es suprimeix el polígon Montserrat Park, classificant els terrenys de la urbanització com a sòl urbà consolidat, per tal de convertir-la en un nou barri d'El Bruc, equiparant els drets i obligacions dels seus propietaris als de la resta del Municipi, amb els següents fins i objectius:

1r. Posar fi a la discriminació històrica de la urbanització Montserrat Park.

2n. Reduir al mínim les despeses d'urbanització a càrrec dels parcel·listes, permetent la participació de l'Ajuntament i d'altres administracions en el seu finançament.

3r. Permetre que tots els propietaris puguin conservar la propietat de les seves parcel·les.

4t. Permetre l'obtenció de subvencions públiques per a la millora de la urbanització.

5è. Fer possible la represa de la concessió de llicències d'obres d'edificació.

6è. Invertir la recaptació per l'Impost sobre Construccions que es meriti per l'edificació de les parcel·les en la realització d'obres de millora a la urbanització, sense afectar els pressupostos municipals.

7è. Realitzar les obres necessàries a cada carrer, no refer tota la urbanització.

8º. Fer les obres d'urbanització per carrers i per serveis d'acord amb els parcel·listes afectats, a mesura que es disposi dels fons necessaris per a finançar-les, sense imposar-los el pagament de quotes que superin la seva capacitat econòmica.

9º. Mantenir el caràcter urbanitzable dels terrenys no urbanitzats.

10º. Admetre nous usos compatibles amb el benestar i la qualitat de vida dels veïns."

II. ADEQUACIÓ A LA REALITAT DE LA PROPOSTA

D'acord amb la documentació i els antecedents que obren en poder d'aquest tècnic, el resum dels antecedents urbanístics que precedeix la formulació de la proposta és ajustat a la realitat històrica de la urbanització Montserrat Park. Tots aquest documents es troben publicats al blog:

<https://montserratpark.wordpress.com/50-anos-de-desidia-municipal/>

El 14 de juliol de 1982 l'Ajuntament del Bruc va aprovar inicialment les NNSS de Planejament del Bruc, sotmetent l'Acord a informació pública pel termini d'un mes, mitjançant anunci publicat al BOP número 188, de 7 d'agost de 1982. L'Acord d'aprovació provisional es va adoptar el 26 de gener de 1983.

El document de les NNSS aprovat inicialment per l'Ajuntament classificava com a **sòl apte per urbanitzar** els terrenys de la urbanització Montserrat Park, tenint en compte que, encara que els compresos al sub-polígon A presentaven un elevat nivell d'urbanització, disposant de gairebé tots els serveis que la Llei del Sòl exigia per atorgar-los la condició de solar, a falta de la pavimentació de les calçades i de l'enllumenat públic, les obres es trobaven més endarrerides al sub-polígon B, pràcticament desproveïdes de tot element d'urbanització.

No obstant això, **la signatura d'un conveni urbanístic pel qual** la promotora de la urbanització, **Montserrat Park, SL, es comprometia a executar a càrrec seu totes les obres d'urbanització pendents en el termini de cinc anys, i així mateix, en unió dels propietaris inicials dels terrenys, els Srs. Tobella, a formalitzar les cessions gratuïtes de sòl destinat a equipaments i zones verdes previstes en el Pla Parcial Montserrat Park, va permetre que es modifiqués la classificació dels terrenys en les NNSS en redacció, considerant-los sòl urbà, en previsió que, en complir la Promotora els seus compromisos d'urbanització, aconseguirien el nivell d'urbanització a tal fi necessari.** L'esmentat conveni va ser subscrit el 4 de gener de 1983 per l'Ajuntament, la Promotora i els propietaris inicials del polígon, i ratificat el 26 dels mateixos pel Ple Municipal, el mateix dia que el consistori va aprovar provisionalment les NNSS de Planejament.

[Conveni Urbanístic de 4 de gener de 1983 signat entre l'Ajuntament i els Promotors](#)

[Plànol de cessions annex al Conveni de 4 de gener de 1983](#)

En virtut de l'esmentat conveni, la Promotora de la urbanització assumia la responsabilitat del compliment de les obligacions d'urbanització que, d'acord amb la Llei, corresponien als propietaris, i que llavors estaven pendents, alliberant completament a aquells propietaris del compliment d'aquestes obligacions, en concordança amb el que establien les clàusules que en tal sentit s'inclouïen en les escriptures de compravenda de les parcel·les edificables que la promotora atorgava a favor dels particulars adquirents.

[Pacte Sisè del Conveni, en què la Promotora es compromet a urbanitzar el Polígon](#)

L'esmentat Conveni urbanístic va ser ratificat pel Ple de l'Ajuntament d'El Bruc en data 26 de gener de 1983.

[Certificació de la ratificació del conveni pel Ple de l'Ajuntament d'El Bruc](#)

Finalment, la **Comissió d'Urbanisme de Barcelona**, en sessió celebrada el 16 de febrer de 1983, va aprovar definitivament les **NNSS del Bruc, condicionant l'eficàcia de l'acord, pel que feia a la urbanització Montserrat Park**, al fet que es complissin els compromisos d'urbanització i de cessió dels sistemes urbanístics assumits pels promotors de la urbanització en l'esmentat Conveni Urbanístic.

[DOGC N.º 322, de data 22-4-1983, Edicte de la Comissió d'Urbanisme que publica l'aprovació de les NNSS](#)

En suma, l'**Acord 2n de la CPUB de data 16 de febrer de 1983**, publicat al DOGC de 11 d'abril de 1983, va atorgar plena validesa i eficàcia jurídica al **Conveni Urbanístic subscrit entre els promotors de la urbanització Montserrat Park i l'Ajuntament de Bruc, de data 4 de gener de 1983**, disposant que l'execució del planejament en aquest sector s'havia de dur a terme en la forma establerta en el mateix, és a dir, **que les obres d'urbanització havien de ser completades al seu càrrec per la promotora de la urbanització, la mercantil Montserrat Park, SL, i no pels propietaris inicials del polígon, els Srs. Tobella, ni pels propietaris particulars que havien adquirit d'aquells les seves parcel·les edificables. Fet que implícitament va reconèixer la pròpia promotora, a l'impugnar l'Acord de la CUB pel qual s'imposava "als propietaris" l'obligació de constituir fiança per a garantir el 12% del cost de les obres, i així mateix va acceptar el conseller de Política Territorial en admetre la legitimació activa del promotor per a interposar aquell recurs, estimant-lo.** Tal atribució de la responsabilitat de costejar les despeses d'urbanització a una persona diferent del propietari dels terrenys tenia perfecte encaix legal en les disposicions llavors vigents en matèria urbanística, havent-hi una persona promotora de la urbanització que s'havia incorporat a la gestió comuna del polígon com a empresa urbanitzadora.

En conseqüència, **les NNSS del Bruc establien la gestió del polígon Montserrat Park pel sistema de compensació, però amb determinades peculiaritats, com eren l'execució de les obres pendents per la promotora de la urbanització d'acord amb el pla d'etapes establert en el conveni urbanístic subscrit, sense necessitat de redactar un nou planejament parcial, ni un nou projecte d'urbanització, ni de constituir una junta de compensació, ni de tramitar un projecte de compensació**, ja que tals tràmits resultaven innecessaris a tenor del disposat en el Conveni, que únicament preveia que havien de "completar-se" les obres executades en la urbanització, de manera que **acceptava implícitament que no seria necessari executar de nou les ja realitzades, i per tant, acceptava i legalitzava implícitament les construïdes d'acord amb el projecte d'urbanització presentat en el seu dia per la promotora, i per tant, també legalitzava, indirectament, el mateix projecte d'urbanització.**

La constitució de la Junta de Compensació també resultava innecessària, en establir el Conveni que totes les obres d'urbanització pendents serien executades al seu càrrec per la Promotora. I tampoc calia la redacció del projecte de compensació, a l'haver quedat legalitzada la parcel·lació il·legal efectuada al polígon, en virtut de l'aprovació de les NNSS, i haver-se rebut per l'Ajuntament les cessions obligatòries i gratuïtes de sòl establertes en el planejament, en virtut del mateix conveni urbanístic incorporat a les mateixes, sense que calgués repartir càrregues d'urbanització entre els nous propietaris dels terrenys, a l'haver estat assumides aquelles enterament per l'empresa urbanitzadora. L'única cosa que calia era que es donés compliment a l'acordat en el Conveni, a tenor de mateix.

Tot i així, sembla que **ni l'arquitecte redactor de les Normes Subsidiàries, ni l'Ajuntament, ni la Generalitat van entendre correctament que el compromís d'execució de les obres pendents per part del Promotor suposava que era aquest, i no els parcel·listes de la urbanització, qui havia de costejar i executar aquelles obres; i, per tant, que els propietaris no havien de constituir-se en cap Junta ni Associació per a realitzar-les, com es va recollir**

erròniament en l'article 30.IV de les Normes Urbanístiques de les NNSS. Com també van equivocar-se quan no van deixar prou clar en aquelles Normes que l'Entitat de Conservació de Montserrat Park, a la que haurien d'incorporar-se tots els propietaris, no s'hauria de constituir fins que la totalitat de les obres d'urbanització del polígon no estiguessin acabades.

[Art. 30.IV de les NNSS de 1983 aprovades provisionalment per l'Ajuntament](#)

Lamentablement, **res es va fer com es devia: la promotora de la urbanització no va complir els seus compromisos d'urbanització; l'Ajuntament no va dur a terme cap acció destinada a obligar-la al seu compliment, ni tampoc a restablir la legalitat urbanística; les escriptures de cessió dels sistemes urbanístics no es van atorgar ni presentar al Registre de la Propietat per a la seva inscripció; i l'entitat de conservació es va crear l'any 1988 sense haver-se executat les obres pendents ni haver-se rebut la urbanització per l'Ajuntament, essent tots els adquirents de parcel·les indegudament induïts a integrar-se en ella i a executar obres de conservació, i fins i tot, algunes de nova urbanització, que, d'acord amb el seu objecte i naturalesa, no podien ni havien de realitzar.**

L'Ajuntament d'El Bruc va reconèixer, a través de la seva lletrada, en aprovar el seu informe jurídic per Acord del Ple de data 23 de desembre de 1998, **el fet de no ajustar-se a Dret la imposició als propietaris de l'obligació de conservació de la urbanització Montserrat Park**, al no haver-se conclòs les obres d'urbanització, **i, per tant, implícitament, l'anul·lació i extinció de l'Entitat de Conservació, com a tal entitat urbanística col·laboradora, i l'assumpció per l'Ajuntament de l'obligació de conservar les obres d'urbanització del polígon.**

[Acord del Ple de 23 de desembre de 1998](#)

Van transcórrer els anys, i mentre l'entitat de conservació indegudament constituïda anava executant, de forma impròpia, a càrrec dels parcel·listes que s'hi van incorporar per exigència de l'Ajuntament, petites obres de manteniment, i fins i tot d'urbanització, en substitució del Promotor, que era a qui realment corresponia fer-ho, i degut a que **l'Ajuntament no va portar al Registre de la Propietat les escriptures de cessió dels terrenys destinats a vials, equipaments i espais lliures públics** que els promotors havien de cedir a l'Ajuntament, per tal que es practiqués la corresponent segregació de la finca matriu i la seva inscripció en el Registre a nom de l'Ajuntament, **fins l'any 2010, malgrat que les escriptures de cessió dels esmentats terrenys ja havien estat atorgades l'any 1988** —amb cinc anys de retard—, el promotor de la urbanització va poder continuar segregant i venent parcel·les a particulars fins l'any 2005 amb càrrec a la reducció de la suposada superfície restant de la finca matriu, **enriquant-se durant més de vint anys d'aquesta manera sense invertir ni un euro en l'execució de les obres pendents**, i arribant fins i tot a vendre's un dels terrenys destinats a l'ús d'equipament —parc infantil— que prèviament havia cedit gratuïtament a l'Ajuntament.

L'adopció pel Consistori d'El Bruc, el 23 de desembre de 1998, **de l'Acord pel qual es feia càrrec de la urbanització va ser el punt de partida d'una nova era per una absoluta falta de manteniment i un complet abandonament de la urbanització** per part de l'Ajuntament, que ha conduït a un progressiu deteriorament de les infraestructures del polígon, i que s'ha prolongat fins al dia d'avui, tenint com a resultat la inadmissible situació de mancances i deficiències urbanístiques que pateixen tots els veïns de la urbanització.

[Acord del Ple de 23 de desembre de 1998](#)

L'esmentat Acord va ser adoptat en resposta a les peticions rebudes de la Junta Directiva de l'Entitat Urbanística de Conservació, presentades juntament amb la seva dimissió en bloc, que deixava l'entitat parализada i amb els diners dels parcel·listes retingut —situació que s'ha prolongat fins el dia d'avui—, fet davant el qual l'Ajuntament no va ser capaç de donar la resposta necessària, tot això en base a uns informes tècnics i jurídics demanats per l'Alcaldia que novament equivocaven el règim jurídic aplicable a la urbanització, i desestimant uns altres informes més encertats, entre ells, el de la pròpia Secretària de l'Ajuntament, que expressava un criteri molt diferent al de l'aprovat pel Consistori.

L'informe tècnic, del mateix arquitecte que havia redactat les Normes Subsidiàries, en **Jordi Rogent i Albiol**, deia que s'havien de refer totes les obres, perquè cap d'elles podia ser rebuda per l'Ajuntament, ignorant que les obres ja havien estat legalitzades per virtut de l'Acord d'aprovació definitiva del Planejament Municipal, pel qual es legalitzava la urbanització i es classificava el polígon com a sòl urbà, exigint-se només l'execució de les obres que faltaven; i, que, per tant, no era exigible l'entrega a l'Administració de les obres ja executades.

l'informe jurídic, de l'advocada Araceli Barrio del Cura, atribuïa als propietaris l'obligació d'executar les obres d'urbanització pel sol fet d'haver incomplert el Promotor els seus compromisos, en comptes d'indicar que el que havia de fer l'Ajuntament era exigir-li que els complís —com si ja no fos possible exigir-li aquest compliment—; assenyalant que al Promotor únicament se li podia exigir la reparació de les obres incorrectament executades; tot això, **en considerar que tots els parcel·listes s'havien subrogat en les esmentades obligacions del Promotor en adquirir les seves parcel·les**, sense tenir en compte si li havien comprat a ell o als propietaris originals de la finca aquelles parcel·les; si ho havien fet abans o després de l'assumpció per aquest dels seus compromisos amb l'Ajuntament; si s'havien fet constar les obligacions assumides pel promotor en les escriptures de venda de les seves parcel·les; i si els compradors havien acceptat o no expressament subrogar-se en aquelles obligacions en atorgar aquelles escriptures; el que, òbviament, constituïa un criteri jurídic manifestament errat.

Però l'error fonamental en què va incórrer l'advocada contractada per l'Ajuntament en extraure aquella conclusió va ser ignorar el fet que **el promotor no havia assumit els seus compromisos d'urbanització com a propietari dels terrenys, sinó com a societat urbanitzadora**; motiu pel qual **el seus terrenys no van resultar gravats amb cap càrrega real d'obligacions d'urbanització pel fet que la Promotora assumís els seus compromisos, ni per tant, podia transmetre's als seus futurs adquirents una càrrega real inexistent**, d'igual manera que si s'hagués venut uns altres terrenys de la seva propietat situats fora del polígon els seus adquirents no s'haurien subrogat en les seves obligacions d'urbanització de Montserrat Park, **adquirides com a societat promotora**. I menys encara es podien subrogar en obligacions d'urbanització els parcel·listes que havien comprat els seus terrenys als **propietaris originals de la urbanització, els quals no havien assumit cap compromís d'urbanització en el Conveni Urbanístic de l'any 1983**. I la prova definitiva de la correcció d'aquesta interpretació és que el Conveni signat l'any 1983 no preveïa inscriure al Registre de la Propietat cap càrrega de naturalesa real que afectés als terrenys del polígon, atès que les càrregues d'urbanització eren assumides per la Promotora com a persona jurídica, és a dir, que **no es tractava de la constitució d'una obligació real, sinó de l'assumpció d'una obligació personal**.

En base a aquells informes, l'Acord de 23 de desembre de 1998 declarava l'extinció de l'obligació dels propietaris de conservar la urbanització, i la consegüent assumpció d'aquesta obligació per l'Ajuntament, però no declarava la nul·litat ni acordava la dissolució de l'entitat de conservació, sinó que declarava que ja no tindria la naturalesa d'entitat de conservació i que correspondria als seus membres decidir si continuaven existint com a associació o es dissolien; malgrat saber que tota la Junta Directiva de l'entitat ja havia dimitit en bloc i que, per tant, ningú no podia convocar cap assemblea per a decidir el seu futur. Degut a aquesta nova actuació desafortunada de l'Ajuntament, avui en dia encara segueix existint aquesta entitat de conservació il·legal, sense activitat i sense òrgans directius.

Però a més, l'Acord de 23 de desembre de 1998 aprovava l'informe de la lletrada que li **servia de fonament** i, en consonància amb el seu contingut, **determinava que els propietaris de l'àmbit s'havien de constituir en Junta de Compensació i redactar el corresponent projecte d'urbanització de l'àmbit, restant obligats a costejar entre tots ells les obres d'urbanització que aquest determinés, les quals, segons l'informe de l'arquitecte redactor de les NNSS, serien la refacció total de les obres executades i totes les obres que manquessin per executar; exonerant al Promotor de la urbanització de les obligacions d'urbanització assumides per virtut de la signatura del Conveni Urbanístic signat l'any 1983, ratificat per l'Ajuntament i convertit en disposició general per virtut de l'Acord d'aprovació de les Normes Subsidiàries de planejament d'El Bruc**.

En conseqüència, i per tal de garantir l'execució de les obres d'urbanització pendents, a partir d'aleshores **l'Ajuntament va començar a exigir als sol·licitans de llicències d'obres d'edificació la constitució d'una fiança** igual al 25 % del cost estimat d'execució de les obres d'urbanització pendents en el polígon que considerava repercutible a la parcel·la en funció de la seva superfície, **confirmant que atribuïa enterament i exclusivament als parcel·listes l'obligació de costejar les obres d'urbanització pendents**, i per tant, **exonerava al Promotor de la urbanització del compliment d'aquella obligació**. Això sí, no es va esforçar gaire en complir la part de l'Acord del Ple que es referia a exigir al Promotor la refacció de les obres executades.

Però encara va empitjorar la situació quan, l'any 2004, l'Ajuntament va decidir que no podia continuar atorgant llicències d'obres d'edificació, com havia fet fins aleshores, ni tan sols exigint la constitució d'una fiança per import igual al 25% del cost estimat d'execució de les obres d'urbanització pendents —el doble de la que 20 anys abans no va tenir inconvenient en que s'exonerés al promotor de constituir—, en no disposar d'uns projectes d'urbanització i de reparcel·lació de l'àmbit aprovats en base als quals es pogués garantir l'execució simultània de les obres d'urbanització i d'edificació del polígon; **suspensent a partir d'aleshores l'atorgament de llicències d'obres d'edificació de nova planta**. Aquesta situació, que avui encara es manté, ha impedit i continua impedit a molts parcel·listes de la urbanització construir-s'hi un habitatge on viure en la seva parcel·la, causant-los uns perjudicis econòmics i morals de difícil avaluació.

[Informe sobre la suspensió de llicències a Montserrat Park](#)

Seguint al peu de la lletra el full de ruta traçat per l'Advocada **Araceli Barrio del Cura**, però amb un retard de gairebé 11 anys, l'Ajuntament d'El Bruc **va iniciar els tràmits per a canviar el sistema d'actuació per a l'execució del planejament urbanístic en l'àmbit de la urbanització Montserrat Parc, a fi i efecte de passar del sistema de compensació al sistema de reparcel·lació en la modalitat de cooperació**.

Amb aquesta finalitat, en sessió celebrada el 8 de novembre de 2009, **el Ple de la Corporació va acordar requerir a l'Entitat Urbanística de Conservació de la urbanització Montserrat Park** —a la que 11 anys abans va declarar "buida de contingut", en entendre que, no havent-se realitzat les obres d'urbanització, no tenia raó de ser, com abans hem assenyalat— per tal que en el termini de 3 mesos presentés una modificació dels seus Estatuts que la convertís en Junta de Compensació i un projecte de reparcel·lació econòmica del polígon; amb l'avertiment que, en cas de no donar-se compliment a aquest requeriment, l'Ajuntament iniciaria els tràmits per canviar la modalitat del sistema d'actuació de reparcel·lació, de "conservació" a cooperació. No havent-se pogut notificar personalment aquest acord a tots els propietaris de l'àmbit, l'Ajuntament va publicar un Edicte al BOPB de 13 de maig de 2010 amb l'esmentat Acord (pàgines 26 i 27).

[BOP 13-5-2010 Notificació per edictes del requeriment a l'E.U.C. de Montserrat Parc](#)

No essent atès per l'Entitat de Conservació de Montserrat Park l'esmentat requeriment —com era previsible, atesa la seva situació de paràlisi ben coneguda per l'Ajuntament—, aquest va publicar un nou Edicte en el BOPB de 3 de gener de 2011, pel qual **se sotmetia a informació pública l'Acord d'aprovació inicial del canvi de modalitat del sistema d'actuació per a l'execució del planejament a la urbanització Montserrat Parc, de conservació a cooperació**, pel termini d'un mes.

[BOP 3-1-2011 Aprovació inicial del canvi de sistema d'actuació a Montserrat Park](#)

No havent pogut notificar personalment l'esmentat Acord a tots els propietaris afectats, l'1 de març de 2011 l'Ajuntament va publicar un nou Edicte al BOPB, pel qual notificava l'esmentat tràmit d'informació pública a aquells propietaris als qui suposadament no havia pogut fer-ho per correu certificat, excloent, però, de la relació de propietaris afectats pel canvi de sistema d'actuació la societat Montserrat Park, S.L. El motiu sembla ser la comprovació per l'Ajuntament del fet que l'esmentada societat s'havia dissolt l'any 2005. L'Ajuntament no va pensar, però en la possibilitat de notificar l'Acord als administradors i/o propietaris de la societat, ni tanpocs als hereus d'uns i altres.

[BOP 1-3-2011 Notificació per edictes de l'aprovació inicial del canvi de sistema actuació](#)

Per Edicte de 4 de maig de 2011, publicat al BOPB de 21 de juny de 2011, l'Ajuntament va publicar l'Acord d'aprovació definitiva del canvi de sistema d'actuació a la urbanització Montserrat Park.

[BOP 21-6-2011 Aprovació definitiva del canvi de sistema d'actuació a la urbanització M. Park](#)

D'aquesta manera, **un cop més l'Ajuntament d'El Bruc exonerava al Promotor de la urbanització de qualsevol obligació, imposant-les exclusivament als parcel·listes.** No obstant, sí es va admetre l'al·legació per la qual se sol·licitava investigar la possibilitat d'exigir responsabilitats als administradors i accionistes de Montserrat Park, S.L. Tanmateix, no consta que a dia d'avui l'Ajuntament hagi fet cap actuació en aquest sentit.

Les propostes formulades per l'actual Equip de Govern Municipal per a la regularització i millora de la urbanització Montserrat Park segueixen en la mateixa línia interpretativa de la Legislació Urbanística, atribuïnt enterament als actuals propietaris particulars de les parcel·les edificables l'obligació d'executar al seu càrrec les obres de reurbanització completa del polígon, així com l'obligació de cedir a l'Ajuntament, lliures de càrregues d'urbanització, tots els terrenys destinats a sistemes urbanístics que el planejament vigent o el nou planejament que s'aprovi en el futur destinin a usos públics, així com el 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon —que fins ara no s'havia considerat mai que resultés exigible als propietaris de l'àmbit—, en entendre que es tracta de terrenys que tenen la condició de sòl urbà no consolidat inclosos en un polígon d'actuació urbanística i que, consegüentment, la Llei Urbanística impedeix que es puguin invertir recursos públics en l'execució de les obres d'urbanització que calguin per a concloure l'actuació prevista en el planejament urbanístic.

III. ADEQUACIÓ A LA LEGALITAT DE LA PROPOSTA

Partint de la situació urbanística actual del polígon Montserrat Park, però sense oblidar la història de la urbanització i la responsabilitat de les Administracions Públiques en aquesta situació, la proposta de l'Associació de Veïns planteja modificar el planejament urbanístic per tal de convertir l'àmbit de la urbanització Montserrat Park en un nou barri d'El Bruc, suprimint l'actual polígon d'actuació urbanística que actualment delimiten les Normes Subsidiàries de Planejament Municipal, i classificant directament els terrenys de l'àmbit com a sòl urbà consolidat.

Aquesta proposta té el seu principal fonament en les competències urbanístiques i en la potestat de formulació del planejament urbanístic general que la Llei d'Urbanisme atribueix als Ajuntaments (arts. 14.1, 14.2 i 85.1 TRLLU).

Pel que fa al contingut de la modificació puntual del planejament que es proposa, primer de tot cal tenir en compte que la urbanització Montserrat Park es trobaria dins l'àmbit material d'aplicació de la Llei 3/2009, de 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits (d'ara endavant, Llei d'Urbanitzacions), les disposicions de la qual són d'aplicació preferent a les del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, d'acord amb l'establert en la Disposició Addicional Segona del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprovà l'esmentat Text Refós.

Aquesta disposició de la Llei d'Urbanisme és rellevant, atenent al que estableix l'article 4.2 de la Llei d'Urbanitzacions, segons el qual:

"2. En el cas de les urbanitzacions en sòl urbà o urbanitzable que, pel planejament urbanístic general o per un pla urbanístic derivat, ja tinguin establerta l'ordenació detallada i no calgui modificar-la per a regularitzar-les, els drets i les obligacions dels propietaris són els que determina el pla que va establir l'ordenació detallada."

Aplicada aquesta disposició a la urbanització Montserrat Park, i atenent al fet que, degut al seu elevat grau de consolidació no seria possible ni raonable modificar l'ordenació establerta pel Planejament, cal concloure que **el règim de drets i obligacions dels propietaris de l'àmbit seria el que van establir les Normes Subsidiàries de Planejament de 1983.**

La innecessarietat de modificació de l'ordenació de la urbanització ha estat reiteradament reconeguda per l'Ajuntament d'El Bruc des de l'any 1998 a través dels actes administratius descrits en l'apartat anterior d'aquest informe, essent confirmada pels propis tècnics municipals en els seus informes de data 31 de gener de 2017:

[Informe dels Serveis Tècnics de l'Ajuntament d'El Bruc sobre Montserrat Park 31-1-2017](#)

[Informe de la Secretària de l'Ajuntament d'El Bruc sobre Montserrat Park 31-1-2017](#)

Tenint en compte que les Normes Subsidiàries de Planejament de 1983, com s'ha assenyalat en l'apartat anterior d'aquest informe, exoneraven als propietaris particulars de l'àmbit de qualsevol obligació d'urbanització i de cessió gratuïta de terrenys a favor de l'Administració actuant, atribuint aquestes obligacions als promotors de l'actuació urbanística, ja es pot concloure immediatament que **aquesta inexistència d'obligacions urbanístiques seria el règim de d'obligacions actualment atribuïble als propietaris de l'àmbit d'acord amb la legislació urbanística aplicable.** I, en quant als drets, atès que l'article 30.IV de les Normes Subsidiàries permetia la concessió de llicències d'edificació en tot l'àmbit del polígon Montserrat Park, **aquesta immediata edificabilitat dels solars seria així mateix la característica essencial dels drets urbanístics atribuïbles als propietaris.**

Aquest règim urbanístic del sòl aplicable als terrenys de la urbanització Montserrat Park ja exclou l'adequació a la legalitat de qualsevol solució que comporti la inclusió dels terrenys dins d'un àmbit d'actuació urbanística, en el qual, d'acord amb la Llei d'Urbanisme, caldria atribuir als propietaris totes les obligacions urbanístiques pròpies dels propietaris del sòl urbà no consolidat o, si s'escau, del sòl urbanitzable; essent únicament compatible amb la supressió de qualsevol delimitació d'un àmbit d'actuació urbanística i amb l'atorgament als terrenys de la classificació de sòl urbà consolidat.

En segon lloc, la Llei d'Urbanisme contempla la classificació del sòl atenent al criteri fàctic de les condicions d'urbanització que presenti, establint l'article 26.a) que tal que uns terrenys tinguin la condició de sòl urbà només cal que el Planejament Urbanístic els inclogui en aquesta classe de sòl pel fet de tenir tots els serveis bàsics que defineix l'article 27.1 de la Llei:

- a) Una xarxa viària amb un nivell de consolidació suficient per a permetre la connectivitat amb la trama viària bàsica municipal.
- b) Les xarxes d'abastament d'aigua i de sanejament.
- c) El subministrament d'energia elèctrica.

En el cas de Montserrat Park, la connectivitat amb la trama viària bàsica municipal està garantida pel l'elevat nivell de consolidació que presenten els carrers del polígon, pel fet que la xarxa viària de la urbanització ja forma part de la trama viària bàsica municipal, i perquè està connectat amb la trama bàsica del nucli antic a través de la carretera Nacional Ilz. I pel que fa a les xarxes d'abastament d'aigua i de sanejament i al subministrament d'energia elèctrica, es pot afirmar que almenys el 90% dels terrenys compresos en els subpolígons A i B ja compten amb aquest serveis bàsics. Per l'exposat, es conclou que la immensa majoria dels terrenys dels subpolígons A i B tindrien la condició de sòl urbà, mentre els terrenys del sub-polígon C tindrien la condició de sòl urbanitzable.

Pel que fa a al qüestió de si aquest sòl urbà és consolidat o no consolidat, atenent als criteris de la Llei d'Urbanisme, l'article 30 del TRLLU ens diu que constitueixen el sòl urbà consolidat els terrenys que d'acord amb l'article 29 tenen la condició de solar, així com aquells als quals només manca, per assolir aquesta condició, assenyalat les alineacions i les rasants, o bé **completar o acabar la urbanització en els termes establerts pel planejament urbanístic** o, subsidiàriament, segons les condicions d'urbanització establertes en l'article 29.a) de la Llei d'Urbanisme; tot plegat, independentment que hagin estat o no inclosos dins d'un àmbit d'actuació urbanística.

Tenint el compte el tenor literal de l'esmentat article 29 TRLLU, que disposa:

"Article 29. Concepte de solar

Tenen la consideració de solar, als efectes d'aquesta Llei, els terrenys classificats com a sòl urbà que siguin aptes per a l'edificació, segons llur qualificació urbanística, i que compleixin els requisits següents:

a) Que estiguin urbanitzats d'acord amb les determinacions establertes pel planejament urbanístic, o en tot cas, si aquest no les especifica, que disposin dels serveis urbanístics bàsics assenyalats per l'article 27.1 i afrontin amb una via que disposi d'enllumenat públic i estigui íntegrament pavimentada, inclosa la zona de pas de vianants.

b) Que tinguin assenyalades alineacions i rasants, si el planejament urbanístic les defineix.

c) Que siguin susceptibles de llicència immediata perquè no han estat inclosos en un sector subjecte a un pla de millora urbana ni en un polígon d'actuació urbanística pendents de desenvolupament.

d) Que, per edificar-los, no s'hagin de cedir terrenys per destinar-los a carrers o a vies amb vista a regularitzar alineacions o a completar la xarxa viària."

Atès que les Normes Subsidiàries de Planejament d'El Bruc ja estableixen, a través del Conveni Urbanístic signat l'any 1983, les condicions o elements d'urbanització que havien de completar-se al polígon Montserrat Park, i per tant, no són exigibles els elements d'urbanització que concreta l'article 29.a); que el polígon ja té completament assenyalades les alineacions i les rasants mitjançant l'encintat de voreres i la pavimentació de les calçades, almenys en els subpolígons A i B; que no és aplicable el requisit de l'article 29.c), en venir expressament exclòs pel redactat de l'article 30; i que no hi ha terrenys destinats a vies pendents de cessió dins l'àmbit del polígon; **és evident que ens trobem en el cas d'un sòl urbà consolidat, pel fet de no mancar altres requisits per a assolir la condició de solar que el de completar els elements d'urbanització establerts en el planejament urbanístic;** i això, en el cas que hagués de considerar-se que els terrenys no tenen la condició de solar, atès que d'acord amb l'article 29 de la Llei d'Urbanisme, moltes de les parcel·les edificables de l'àmbit ja ostentarien aquesta condició.

Conseqüentment: havent d'aplicar-se als propietaris de l'àmbit el règim de drets i obligacions que per ells van establir les Normes Subsidiàries de Planejament d'El Bruc de l'any 1983, a tenor de l'article 4.2 de la Llei d'Urbanitzacions, és a dir, la immediata edificabilitat dels terrenys sense la imposició de càrregues urbanístiques; i tenint els terrenys dels subpolígons A i B la condició de sòl urbà consolidat, i els terrenys del subpolígon C la condició de sòl urbanitzable delimitat; es conclou que sota la interpretació de la Llei urbanística més desfavorable per als propietaris de l'àmbit no només resultaria adequada, sinó que l'única solució de planejament compatible amb la legislació urbanística seria la immediata aprovació d'una modificació puntual de les NNSS de Planejament d'El Bruc en el sentit proposat per l'Associació de Veïns; vulnerant-se la Llei d'Urbanitzacions en el cas que per part de l'Ajuntament es volgués, bé mantenir la delimitació del polígon d'actuació urbanística actualment previst en les NNSS, imposant als propietaris el règim de drets i obligacions establert en la Llei d'Urbanisme per a aquests supòsits, o bé modificar el planejament vigent delimitant qualsevol altre tipus d'àmbit d'actuació urbanística, amb els mateixos efectes; i especialment, qualsevol solució que comportés una reducció de l'àmbit del sòl urbà o urbanitzable actualment delimitat.

Un cop constatada l'adequació a la legalitat urbanística vigent de la modificació de planejament proposada per l'Associació de Veïns, cal comprovar si tindria els efectes que preveu la proposta. En aquest sentit cal dir que, efectivament, tal i com es preveu, un cop aprovada definitivament la modificació puntual proposada els terrenys passarien a tenir la condició de sòl urbà consolidat, essent immediatament edificables les parcel·les que tinguessin la condició de solar, i tenint la urbanització la consideració de barri; motiu pel qual serien susceptibles de rebre ajudes públiques per a la millora de les infraestructures de serveis urbans, ja sigui a l'empara de la Llei 2/2004, de 4 de juny, de millora de barris, àrees urbanes i vies que requereixen una atenció especial (d'ara endavant, la Llei de Barris); o a l'empara de qualsevol altra llei reguladora de l'atorgament d'ajudes o subvencions públiques.

D'altra banda, en suprimir-se la delimitació del polígon d'actuació urbanística les obres d'urbanització que calgués fer al barri ja no haurien d'executar-se a través d'una actuació sistemàtica, sino que s'executarien per mitjà d'actuacions assistemàtiques, que podrien ser tant la redacció i execució d'un o varis projectes d'urbanització, o fins i tot la redacció i execució de simples projectes d'obres, tot plegat d'acord amb l'establert en la Llei Municipal i de règim local de Catalunya, la Llei Reguladora de les Hisendes Locals, i disposicions concordants.

En conseqüència, les obres d'urbanització o de millora de les infraestructures que es fessin a la urbanització podrien finançar-se en part mitjançant les aportacions de les persones propietàries que resultarien beneficiades per l'actuació, pel sistema de Contribucions Especials; en part, mitjançant els ajuts i subvencions públiques que es poguessin obtenir per a la seva realització; i en part, per aportacions directes de l'Ajuntament, que almenys hauria de contribuir costejant el 10% del cost de totes les obres de millora, però podria incrementar aquest percentatge, en alguns casos, fins al 100% del cost de les obres.

Entre altres fonts de finançament de les obres, tal com preveu la proposta, l'Ajuntament podria destinar una part o la totalitat de la recaptació per l'Impost sobre Construccions generada per la concessió de llicències d'obres d'edificació que s'atorguessin als propietaris de parcel·les edificables del nou barri, sense que aquest fet repercutís negativament en els pressupostos municipals, atès que actualment no es recapta cap quantitat per aquest concepte, des de fa 14 anys, en no concedir-se llicències d'obres.

Per tots aquests motius, i pel fet que la supressió del polígon d'actuació urbanística permetria l'execució de les obres que l'Ajuntament, d'acord amb els veïns afectats, considerés possible i necessari portar a terme, amb tota la flexibilitat que calgués, és a dir, per carrers, per serveis, etc. —i això, al marge que es pogués redactar i aprovar un projecte d'urbanització unitari per tal de garantir la coherència i funcionalitat del conjunt de les infraestructures projectades—, és evident **que la proposta de l'Associació de Veïns permetria reduir extraordinàriament el cost d'execució d'obres d'urbanització que haurien de suportar els veïns i parcel·listes de l'àmbit, en comparació amb el resultaria de l'execució d'una actuació urbanística sistemàtica**, que exigiria l'enderrocament i posterior execució de nou de la totalitat de les infraestructures de serveis urbans: clavegueram separatiu, xarxa de subministrament d'aigua, xarxa d'hidrants d'incendis, xarxa de baixa tensió, enllumenat públic, telefonia, encintat de voreres, pavimentació... infraestructures que a més haurien de ser soterrades, amb un cost total que no resultaria inferior als 25.000 euros per a una parcel·la de 400 metres quadrats.

Finalment, i tenint en compte que la proposta preveu la tramitació i aprovació d'una modificació puntual de les NNSS de planejament vigents, és evident que permetria introduir-ne els canvis regulatoris que es consideressin convenients en matèria d'usos admissibles, per tal de millorar el benestar i la qualitat de vida dels veïns, admetent, per exemple, els usos comercials al peu de la carretera nacional, o els usos d'oficines a la resta del barri.

IV. CONCLUSIONS

Per l'exposat cal concloure que la proposta de la Junta Directiva de l'Associació de Veïns que és objecte d'avaluació resulta plenament conforme amb la legalitat urbanística vigent, i que tindria tots els efectes positius per als parcel·listes i veïns que es planteja com a objectius.

Així mateix, es pot concloure que qualsevol proposta alternativa que comportés el manteniment de l'actual polígon d'actuació urbanística, amb la consegüent atribució als propietaris de l'àmbit de les obligacions i restriccions de drets que estableix la legislació urbanística per als propietaris del sòl urbà no consolidat o del sòl urbanitzable compresos en àmbits d'actuació urbanística, tant si es volgués portar a terme mitjançant la tramitació i aprovació d'un nou planejament urbanístic, com mitjançant l'execució de l'actualment vigent, seria contrària a la legalitat urbanística, especialment si comportés una reducció de l'àmbit actual del polígon Montserrat Park.

Enrique Achaerandio
Arquitecte Urbanista