



Informe jurídic en relació per a la gestió urbanística i execució del polígon d'actuació urbanística Montserrat Park

Atès l'article 3.a) del Reial decret 1174/1987, de 18 de setembre, pel qual es regula règim jurídic dels funcionaris de l'Administració local habilitació de caràcter nacional, determina que corresponen a les funcions de Secretaria Intervenció l'emissió d'informes quan ho sol·liciti el President de la Corporació o una tercera part de regidors.

Atès l'article 179 del Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, determina que correspon informe previ de la Secretària, i si s'escau de la persona Interventora, en tots els casos que ho sol·liciti el President de la Corporació o una tercera part de regidors.

Vist el Decret d'Alcaldia núm. 514/2016, de 3 de novembre, es sol·licita informe jurídic de la Secretària Interventora de la Corporació de la situació jurídica i urbanística de Montserrat Park.

Antecedents

Als anys 60 es van parcel·lar finques i es va edificar una urbanització il·legal denominada Montserrat Park, sense l'aprovació ni del planejament general ni derivat al municipi del Bruc.

En data 14 de juliol de 1982 l'Ajuntament del Bruc va aprovar inicialment les NNSS de Planejament del Bruc, es va sotmetre l'acord a informació pública pel termini d'un mes, mitjançant anunci publicat al BOPB número 188, de 7 d'agost de 1982, i l'acord d'aprovació provisional en data 26 de gener de 1983.

En data 4 de gener de 1983 es signa el conveni entre l'Ajuntament i els Promotors, que va ser ratificat pel Ple de 26 de gener de 1983.

A l'apartat segon de l'esmentat acord determina que el promotor del polígon de "Montserrat Park" és propietari de:

*"a) Porcions de terreny situades al terme municipal del Bruc, de superfície de 145.557,70 m², que formen els **vials** de l'àmbit anomenat Montserrat Park, assenyalats al plànol adjunt a escala 1:2000 i que limiten en els seus quatre punts cardinals amb terrenys de la pròpia urbanització. (Vials finca núm. 439: 113.115,90 m², núm. 1339: 24.628,50 m², núm. 1654: 7.813 m².)*

Cessió formalitzada:

Acta de possessió núm. 227, per Alfonso Rojo de Revilla de 9 de febrer de 1988.

Finca núm. 2817 Nota del Registre de la Propietat 08/06/2016.

Esriptura núm. 407 de 9 de febrer de 2005, per 30.473,92 m².

Acceptació Ple de la Corporació 18 de juny de 2014

Finca núm. 1339 Nota del Registre de la Propietat 08/06/2016.

*b) Porció de terreny situada en el terme municipal del Bruc destinada a **equipament núm. 1**, grafiada al plànol adjunt a escala 1:2000, d'una superfície de 2.662,27 m², amb límits al N. E. i O, amb terrenys de la pròpia urbanització i al Sud amb els Hereus Amat (Can Solà). (Finca 1339)*

Cessió formalitzada:

Esriptura de cessió núm. 1655, 13 de juliol de 1988. Acceptació Ple de la Corporació de 29 d'abril i 28 de juliol de 1988

Finca núm. 1939 Nota del Registre de la Propietat 08/06/2016.

*c) **Equipament núm. 2**, de superfície de 1.576,65 m², que limita en els seus quatre punts cardinals amb terrenys i vials de la mateixa urbanització. (Finca 1654)*



Cessió formalitzada:

Escriptura de cessió núm. 1655, 13 de juliol de 1988. Acceptació Ple de la Corporació 29 d'abril i 28 de juliol de 1988

Finca núm. 1940 Nota del Registre de la Propietat 08/06/2016.

*d) **Equipament núm. 3** "Parc Infantil", de superfície de 2.000 m², que limita al Sud amb zona d'aparcament i el resta amb terrenys de la pròpia urbanització. (Finca núm. 439 segons acord).
Resulta que era d'un altre propietari: PUNSOLA.*

*e) **Equipament núm. 4**, "Zona esportiva" de superfície de 5000 m², que limita amb vials de la mateixa urbanització. (Finca núm. 439)*

Cessió formalitzada:

Escriptura pública núm. 9 de febrer de 1988. Acceptació Ple de la Corporació sessió 25 de març de 1988.

Finca núm. 2815 Nota del Registre de la Propietat 08/06/2016.

*I 60.000m² de **zona verda** Finca núm. 439" Cessió formalitzada amb escriptura pública núm. 9 de febrer de 1988. Acceptació Ple de la Corporació sessió 25 de març de 1988.*

Finca núm. 2816 Nota del Registre de la Propietat 08/06/2016.

Parcel·la:

Escriptura núm. 407 de 9 de febrer de 2005, de la finca núm. 1654, de 427,56 m².

Acceptació Ple de la Corporació 18 de juny de 2014

Finca núm. 1654 Nota del Registre de la Propietat 08/02/2016.

Per la qual cosa, la única cessió que manca per a completar és l'equipament número 3, parc infantil.

En data 16 de febrer de 1983, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona va aprovar definitivament les NNSS del Bruc, on a l'article 30 es fa referència al polígon d'actuació urbanística de Montserrat Park.

Es donen per reproduïts tots els informes jurídics anteriors, i l'acta del Ple de 23 de desembre de 1998, tot i que es concreta els aspectes següents, que d'acord amb la DT tercera de la Llei 9/1981, i avui la DT setena del DL1/1990, l'obligació de conservar la urbanització, pel transcurs del temps, ha conclòs, tota vegada que han transcorregut més de 5 anys, tot i que les obres no poden ser recepcionades per les mancances manifestes, les despeses de manteniment són assumides per l'Ajuntament, i es proposa el canvi de sistema.

Posteriorment, no s'ha aprovat cap tipus de planejament de desenvolupament.

Marc normatiu

- Reial decret 1346/1976, de 9 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la Llei sobre el règim del sòl i ordenació urbana (E).
- Reial Decret 3288/1978, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament de gestió urbanística per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre el règim del Sòl i Ordenació Urbana (RGU)
- Decret legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.
- Reial decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei hipotecària sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística (E).
- Llei 3/2009, de 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics,
- Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.
- Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana.
- Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del sòl (E).
- Reial decret legislatiu 3/2011, del 14 de novembre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de contractes del sector públic (E).
- Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya.



- Decret 179/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals.
- Llei 26/2010, de 3 d'agost, de règim jurídic i procediment administratiu de les administracions públiques de Catalunya.
- Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic (LRJSP)
- Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del procediment administratiu (LRJPAC).

Qüestions de fons:

Primera. Règim jurídic del sòl

La **Disposició Transitòria Segona del TRLUC** determina que la llei aplicable per a sòl urbà no consolidat és el TRLUC, i que d'acord amb l'apartat a) i b) li correspon la cessió del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic que estableix l'article 43 del TRLUC.

De conformitat amb l'article 7 de la Llei 3/2009, de 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics, determina que:

*"4. Els propietaris de sòl integrat en urbanitzacions objecte de regularització, classificat com a sòl urbà no consolidat o com a sòl urbanitzable delimitat, tenen el deure de **cedir a l'administració actuant**, d'una manera gratuïta, el sòl urbanitzat corresponent al percentatge de l'aprofitament urbanístic del sector o del polígon d'actuació que estableix la legislació urbanística.*

*5. En el supòsit excepcional d'àmbits **amb edificació consolidada** en què no sigui possible la redistribució material dels terrenys, el projecte de reparcel·lació pot establir que la cessió de sòl corresponent al percentatge d'aprofitament urbanístic **sigui substituïda per l'equivalent del seu valor econòmic**.*

*6. L'import obtingut de l'alienació del sòl de cessió a què es refereix l'apartat 4, o l'equivalent econòmic a què es refereix l'apartat 5, es pot **destinar, totalment o parcialment, a pagar el cost de la implantació de les infraestructures, els serveis i els equipaments dins l'àmbit d'actuació o el cost de l'ampliació o el reforçament de les infraestructures, els serveis i els equipaments externs que han de donar servei a aquest àmbit**."*

De conformitat amb l'article 27 del TRLSRU'15 la transmissió de les finques no modifica la situació del titular respecte dels deures del propietari. El nou titular queda subrogat en els drets i deures de l'anterior propietari, així com en les obligacions per aquest assumides front a l'Administració competent, i que hagin estat objecte d'inscripció registral, sempre que aquestes obligacions es refereixin a un possible efecte de mutació jurídic-real. Cal tenir en compte que la inscripció marginal es realitza amb l'aprovació inicial del Projecte de Reparcel·lació.

Segona. Propostes:

Proposta A- ASSAMBLEA VEÏNAL

L'Assamblea Veïnal proposa per a la resolució dels dèficits urbanístics:

1. L'aprovació d'una modificació puntual de les normes subsidiàries de Planejament urbanístic del Municipi, que suprimeixi la delimitació de l'actual polígon d'actuació urbanística de Montserrat Park, i classificant una part dels terrenys com a sòl urbà consolidat.

La classificació d'una part dels terrenys de Montserrat Park com a sòl urbà consolidat ha d'anar acompanyada d'una justificació i motivació, del que com a modificació de les NNSS, ha de superar tots els tràmits:

- 1. Avaluació d'impacte ambiental, amb l'informe urbanístic de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central.
- 2. Aprovació inicial del Ple de la Corporació.
- 3. Informació pública
- 4. Aprovació provisional del Ple de la Corporació, amb la resolució d'al·legacions.
- 5. Aprovació definitiva de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central.

Després de l'anàlisi del plantejament no es troba justificació possible en aquest sentit, ja que la classificació actual com a sòl urbà està al límit de sòl urbanitzable, i la classificació de sòl urbà és per



l'acceptació d'aquest tipus de sòl per la Comissió Territorial d'Urbanisme amb l'aprovació definitiva de 16 de febrer de 1983, acceptació que estava condicionada al compliment íntegre de totes les clàusules de l'acord de 4 de gener de 1983. I, perquè per realitat fàctica, hi ha la consolidació de l'edificació en més de dues terceres parts.

En relació al "ius variandi" que té l'Administració de modificar el planejament, el Tribunal Suprem ha determinat que no pot ser en el sentit d'anar a legalitzar el que és il·legal, i que en límit de legalitzar les obres que no són legals, hi ha la possibilitat de decaure en la desviació de poder i discrecionalitat, fent esment a l'actual **sentència núm. 921/2016, de 27 abril del Tribunal Suprem** (Sala de lo Contenciós-Administratiu, Secció 5a) RJ\2016\2101, Recurs de Cassació 3381/2014, Ponent: Excm. Sr. Francisco José Navarro Sanchís.

En el mateix sentit s'ha pronunciat el **Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, sentència núm. 36/2013, de 22 de gener, recurs 7/2006**.

Aleshores tenint en compte que Montserrat Park, es defineix com sòl urbà no consolidat, perquè ho diu el planejament, però no perquè tingui la naturalesa de sòl urbà, ja que els serveis urbanístics bàsics són deficitaris des del principi, no hi ha justificació possible per a una modificació puntual de NNSS per a classificar determinades finques com a sòl urbà consolidat.

La justificació que argumenta l'Assamblea Veïnal per a motivar la classificació com a sòl urbà consolidat, és que alguna part dels terrenys poden obtenir el concepte de solar.

A l'article 29 del TRLUC, es determina el concepte de solar, segons el qual:

"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."*

Pel que fa a la disposició dels serveis urbanístics bàsics assenyalats a l'article 27.1 del TRLUC,

*a) La **xarxa viària que tingui un nivell de consolidació suficient per 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.***

2. Els serveis urbanístics bàsics han de tenir les característiques adequades per a l'ús del sòl previst pel planejament urbanístic que el classifica."

En tots els informes de tots els arquitectes i enginyers, es determinen que tots els serveis que integren l'article 27 del TRLUC són deficitaris.

Pel que la jurisprudència ha determinat que és insuficient que un terreny estigui dotat d'accés rodat, abastament d'aigua, evacuació d'aigües residuals i subministrament d'energia elèctrica per a l'edificació existent, però no sigui apte per al creixement d'edificació que cal realitzar i que ha de ser suficient per a suportar el creixement del nombre d'habitatges que preveu el planejament, i que en tot cas està integrat dins el teixit urbà.

Tenint en compte que els serveis són obsolets des de l'inici, i que la determinació de la xarxa dels sistemes generals ha d'assegurar la racionalitat i la coherència del desenvolupament urbanístic, ha de garantir la qualitat i la funcionalitat dels espais a l'ús col·lectiu i que la seva adscripció o inclusió, en àmbits d'execució, totes les finques que integren el polígon d'actuació urbanística formen part d'una unitat del teixit urbà indivisible, i cap finca reuneix les condicions de solar de conformitat amb les articles 29.1. a) i b) del TRLUC.



Uns elements inadequats, obsolets, contradictoris amb l'ús propi del sòl urbà i insuficients per al desenvolupament no donarien la possibilitat de considerar la classificació de sòl urbà, però quan l'administració preveu el seu caràcter urbà, i aquest àmbit està situat al límit urbà la jurisprudència ha entès que la seva fixació correspon al planificador, que és el que ha succeït amb l'aprovació definitiva de les NNSS, que el classifiquen com a sòl urbà.

En el mateix sentit ho ha definit l'article 21.3. b) del TRLSRU 2015, que determina que per a entendre el sòl urbanitzat cal tenir instal·lades i operatives, de conformitat a l'establert a la legislació urbanística aplicable, les **infraestructures i els serveis necessaris**, mitjançant la seva connexió a la xarxa, per satisfer la demanda d'usos i edificacions existents o previstos per l'ordenació urbanística o per arribar tenir-los sense altres obres que les de connexió amb les instal·lacions preexistents.

Pel que si la connexió no pot satisfer la demanda d'usos i edificacions existents, o les previstes per a l'ordenació urbanística no pot tenir la consideració la serveis urbanístics bàsics en grau de consolidació suficient, com a per a tenir la classificació de sòl urbà consolidat en cap de les finques integrants de Montserrat Park.

2. Per la qual cosa, **no es recolza la possible la divisió en subpolígons**, ja que la totalitat dels sistemes generals han d'integrar el teixit urbà («*malla urbana*») en el sentit que tots els serveis necessaris han de connectar entre ells mateixos, per a una totalitat i immediatesa dels sistemes generals que doten de funcionalitat el polígon d'actuació urbanística.

D'acord amb la jurisprudència del Tribunal Suprem el concepte de **teixit urbà** és la **urbanització bàsica**, constituïda amb un vies perimetrals i unes xarxes de subministrament d'aigua i energia elèctrica i de sanejament, el que és coincident amb els serveis urbanístics bàsics de l'article 27 del TRLUC.

Per tant, per a modificar qualsevol **xarxa d'infraestructura, ha de modificar-se de conjunt amb la generalitat de totes les xarxes entre sí**, pel que funcionalment és inviable la divisió en polígons, i cal executar de manera simultània tot el polígon d'actuació urbanística de Montserrat Park.

Pel que, no hi ha possibilitat de la divisió en polígons, perquè a més pot entrar en conflicte amb el dret d'igualtat dels propietaris, i que per aquest motiu, la delimitació de sectors ha estat expressament prohibit en algunes legislacions urbanístiques autonòmiques (Castella-La Manxa i València), precisament perquè la delimitació amb aquest únic criteri pot impedir la racional ordenació dels terrenys.

Tenint en compte que tant la modificació del planejament general, modificació puntual de les NNSS per a incloure terrenys en sòl urbà consolidat, com per la divisió poligonal, cal planejament derivat: pla de millora urbana, però en tot cas hi ha modificació del planejament, aquesta modificació quan fa diferències entre unes finques i les altres hi ha el perill de la nul·litat de les reserves de dispensació, a més de la desviació de poder per incórrer en discrecionalitat.

Si al final s'opta per la divisió en polígons, en comptes de realitzar-ho mitjançant un Pla de Millora Urbana, per viabilitat econòmica i tècnica es recomana fer-ho amb l'elaboració del POUM.

Així ho determina l'article 11 del TRLUC, que per a garantir el **principi d'igualtat** de tothom davant la llei i el planejament hi ha el risc de la **nul·litat de ple dret de les reserves de dispensació** contingudes en el planejament urbanístic i en les ordenances municipals i de les reserves que atorguin les administracions al marge d'aquests instruments legals. En aquest aspecte es fa referència a les següents sentències: **Sentència de 19 març de 2007 del Tribunal Suprem** (Sala de lo Contenciós-Administratiu, Secció 5a) RJ 2007\1806, Recurs de Cassació núm. 6482/2003, Ponent: Sr. Mariano de Oro-Pulido y López, **Sentència de 15 febrer de 2006 del Tribunal Suprem** (Sala de lo Contenciós-Administratiu, Secció 5a), RJ 2006\4447, Recurs núm. 6210/2002, Ponent Sr. Jesús Ernesto Peces Morate, on s'analitza el propòsit d'unes finques emplaçades en una zona homogènia que reben un tractament diferenciat de la resta, i a la memòria només es contenen indicacions generals sense que se n'explicitin altres raons. El Tribunal considera que el planejament ha incorregut en una reserva de dispensació.



En tot cas la interconnexió de tots els serveis és una garantia dels nivells adequats de la qualitat de vida, sostenibilitat ambiental i de la preservació front els recursos naturals i tecnològics, dels que l'administració ha de prevaler i fer complir en l'execució del planejament, de conformitat amb l'article 9 del TRLUC.

En la mateixa línia del dret de la igualtat, i de la reserva de dispensació es troba la proposta de la delimitació de petits àmbits d'actuació aïllada per a obtenir-los pel sistema d'expropiació, deixant la resta de l'actual polígon fora de qualsevol àmbit d'actuació, per no comptar amb els serveis mínims legalment exigibles a aquests efectes.

Sens perjudici que puguin preveure's finques objecte d'expropiació, de conformitat amb l'article 180.1 del RLUC, en relació amb l'article 139 i 115 del TRLUC, que caldrà determinar-ho en el projecte de reparcel·lació corresponent.

3. Possibilitat de realitzar obres sense exigir cap fiança, atès que segons la proposta de l'Assamblea Veïnal no cal garantir l'execució simultània de les obres d'urbanització.

Actualment en la situació de planejament urbanística en la qual es troba Montserrat Park només hi ha la possibilitat d'atorgar llicències urbanístiques simultànies a les obres d'urbanització només poden ser en aplicació dels articles 39 a 41 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, que ha d'anar precedida d'un Projecte d'Urbanització i Projecte de Reparcel·lació. Que preveu que sempre van acompanyades de la **garantia establerta**, i estan condicionades a la finalització de les obres d'urbanització, tot i que es preveu la seva execució per fases, i no poden causar un perjudici greu a la finalització de l'urbanització.

En tot cas, és d'aplicació per a casos excepcional, i condicionats a un informe tècnic.

Per la qual cosa, cal un Projecte de reparcel·lació i d'urbanització, per a la possibilitat d'atorgament de llicències urbanístiques.

La recepció de les obres l'Ajuntament l'ha de realitzar-se amb un acte exprés de cessió de recepció definitiva, i disposa del termini de 3 mesos per a comprovar i sol·licitar esmena de deficiències, una vegada subscripta l'acta, l'Administració assumeix la titularitat de les obres d'urbanització, que s'integren al domini públic.

L'article 169 del RLUC assenyala que si l'ajuntament no resol expressament sobre la recepció de les obres en el termini de tres mesos, la petició s'entén estimada i formalitzada la cessió per silenci administratiu positiu. No obstant això, la jurisprudència ha destacat que les obres d'urbanització no es poden entendre recepcionades tàcitament o per silenci quan siguin contràries al planejament urbanístic o presentin **carències manifestes** (**Sentència de 27 de desembre de 2005 del Tribunal Suprem** (Sala de lo Contenciós-Administratiu, Secció 5a RJ 2006\2873, Recurs de Cassació núm. 7870/2002 Ponent: Sr. Rafael Fernández Valverde).

En aquest aspecte es reitera l'acta del Ple de la Corporació de 23 de desembre de 1998.

4. Possibilitat d'aprovar un Programa d'Adequació de la Urbanització, tot i que està previst a l'article 12 de la Llei 3/2009, de 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics, no és obligatori, i en tot cas no es recomana la seva aprovació de manera prèvia al Projecte d'Urbanització i de Reparcel·lació, ja que pot esdevenir contrari al planejament, **Sentència de 18 julio 2006 del Tribunal Suprem** (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 5ª) Recurs de Cassació núm. 6270/2002, RJ\2006\5342, Ponent: Sr. Jesús Ernesto Peces Morate, i per conseqüència esdevenir nul·litat de ple dret.

5. Pel que al finançament proposat dels Impost de Construccions, Instal·lacions i Obres (ICIO), no és una despesa finalista, per la qual cosa no correspon la seva finalitat exclusiva no pot concretar-se a una inversió en concret. Cal tenir en compte que de conformitat amb la gestió pressupostària, el cobrament dels ICIO són estimacions que no són ingressos fins que no estan efectivament recaptats.



En tot cas el cobrament dels ICIO no arriba a una 10% de les despeses d'execució del planejament, que seran ingressos efectivament recaptats de manera totalment esglaonada, i a diferència de les despeses que s'han de fer efectives en els terminis adients per al pagament de factures.

6. En relació a la nova regulació d'usos comercials, serà un aspecte a regular en el planejament general, amb l'elaboració del POUM, que en tot cas ha de respectar la normativa sectorial, **Llei 9/2011, del 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica**, que afecta en el capítol V del Títol II, en la disposició addicional i en la disposició transitòria sisena, el **Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials**, **Llei 18/2005, de 27 de desembre, d'equipaments comercials**, **Decret 378/2006, de 10 d'octubre, pel qual es desplega la Llei 18/2005, de 27 de desembre, d'equipaments comercials i Decret 379/2006, de 10 d'octubre, pel qual s'aprova el Pla territorial sectorial d'equipaments comercials**.

Per la qual cosa, d'acord amb tota la normativa exposada és un aspecte a regular amb detall, amb la finalitat d'estudiar tot el municipi del Bruc, i no pot ser objecte de desenvolupament en planejament derivat, o en execució urbanística, sense una regulació prèvia al planejament general.

En relació a la delimitació de la trama urbana consolidada del terme municipal, als efectes de l'article 8 del Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, només és aplicable per als municipis de més de 5.000 habitants.

Proposta E- EBET

Proposa l'arranjament de les obres d'abastament d'aigua potable, amb finançament de les persones propietàries que tenen comptadors existents, deixant de banda les que no tenen.

Aquest procediment no és possible, perquè es contrari al dret d'igualtat dels propietaris, d'acord amb l'exposat anteriorment, a més cal tenir en compte la necessitat de la interconnexió de totes les xarxes, que constitueixen la definició de **teixit** urbà, per la qual cosa no és funcional, l'arranjament d'un servei, sense solucionar els serveis connexos que formen part de la **xarxa d'infraestructures**.

Per a realitzar obres que modifiquin la xarxa de l'aigua, cal un projecte executiu, que cal aprovar-lo pel Ple de la Corporació, sotmetre'l a informació pública, i posteriorment l'aprovació definitiva, d'acord amb l'article 36 i següents del ROAS.

Tenint en compte que és una urbanització que cal executar-la, de conformitat amb les NNSS, i que dins les fases d'execució hi ha l'abastament d'aigua potable, és totalment contrari qualsevol procediment diferent, que pot generar contradiccions amb el projecte d'urbanització posterior, i en tot cas els comptadors s'han de determinar en el termini de recepció de les obres d'urbanització, és a dir a la finalització.

En tot cas la prioritització del servei bàsic de l'abastament de l'aigua potable es contempla dins la fase 1 del projecte d'urbanització.

Proposta C- Execució del conveni

El desenvolupament cal fer-se segons el conveni incorporat en les NNSS de planejament aprovades, és a dir:

- Gestió del polígon mitjançant el sistema de compensació, és a dir, a impuls de l'administració,
- Execució de les obres pendents per la promotora.
- Respectar el pla d'etapes indicat al conveni subscrit.
- No s'ha de redactar, tramitar ni aprovar un nou planejament derivat.



- Tampoc un projecte de reparcel·lació.
- Tampoc un projecte d'urbanització.
- Molt menys constituir una junta de compensació.
- L'Ajuntament no s'exigeix a la promotora ni al propietari Sr. Tobella, el compliment de les obligacions assumides.
- L'Ajuntament no ha utilitzat la subvenció atorgada de 300.000,00 €.
- La zona A és una realitat diferent de la resta, zona A té la consideració d'urbà i per contra la resta és sòl urbanitzable.
- Modificació puntual de NNSS de planejament per a treure l'anomenada zona A de l'únic polígon d'actuació que conforma Montserrat Park, i aquesta realitat jurídica permetria als veïns:
 - Tenir consideració de barri.
 - Obtenir finançament públic per realitzar actuacions puntuals, una a una, i NO totes a la vegada, mitjançant subvenció que es puguin obtenir i contribucions especials.
 - Permetria aixecar la suspensió de llicències que suposa els ingressos del consistori per invertir en actuacions que s'anessin aprovant.
 - No confondre la implantació de noves actuacions amb l'estat obsolet dels subministraments existents. No s'ha de construir TOT novament, subministrament per subministrament i posar en bon estat els existents.
 - Paral·lelament l'Ajuntament ha de demanar notes registrals de les propietats que conformen el nou barri, per tal de poder girar contribucions especials a totes les propietats.
 - En el cas que resulti alguna d'elles sense propietari, hi ha la possibilitat de procedir a la immatriculació a favor de l'ajuntament, destinat aquest sòl a l'ús d'equipaments que es cregui necessaris per tal de completar les cessions fetes però no inscrites o bé a la seva alienació de tal manera que la venda es reinverteixi en les actuacions urbanístiques que calen fer.

En primer terme, cal aclarir que el sistema pel qual es gestiona el polígon d'actuació urbanística és el **sistema de cooperació** no el sistema de compensació, de conformitat amb l'acord del Ple de la Corporació de 26 d'abril de 2011, i que precisament és el sistema que determina la possibilitat d'actuació per part de l'Administració, de conformitat amb els articles 139.1 a 141 del TRLUC, i del article 180 a 183 RLUC.

En segon terme, pel que fa a l'execució de les obres pendents de la promotora, no és possible, atès que consta la dissolució d'acord amb l'escriptura notarial de 9 de febrer de 2005, núm. 407 de protocol, presentada per la Sra. Josefa Castillo Sánchez.

Es poden iniciar accions legals contra successors, béns de la promotora, però cal analitzar cost-benefici d'aquestes actuacions, que suposen més cost que les possibilitats de benefici, perquè amb seguretat eludirán tot tipus de responsabilitat.

Cal tenir en compte que al conveni de 1983 hi consten com a signataris els Srs. Tobella, així com consten totes les escriptures de venda a la promotora, on també s'inclou l'equipament núm. 3, per la qual cosa hi ha corresponsabilitat amb els Srs. Tobella.

En tot cas, les obligacions de la promotora es transmeten als respectius propietaris, de conformitat amb l'article 27 del TRLSRU'15 la transmissió de les finques no modifica la situació del titular respecte dels deures del propietari.



En tercer terme, pel que fa a respectar el pla d'etapes indicat al conveni subscrit, el conveni o acord que es va introduir com annex, la Comissió Territorial d'Urbanisme quan va fer l'aprovació definitiva de les normes subsidiàries, el va condicionar al seu compliment íntegre. En el moment que no hi ha compliment íntegre, l'esmentat conveni està al límit de la legalitat com per a fer-ne una execució directe. En tot cas al Projecte d'urbanització, la normativa preveu l'execució amb un pla d'etapes.

Al conveni de 1983, només es fa referència als subpolígons A i B al pla d'etapes del pacte sisè. Però no es delimiten a cap altre lloc de l'acord. Per la qual cosa per a la seva consideració caldria un planejament derivat de desenvolupament, com és el Pla de millora urbana.

D'una altra banda, també hem de tenir en compte que al pacte sisè de l'esmentat conveni, es fa referència a les següents etapes:

- Primer any, encintat de voreres, xarxa de clavegueram, abastament d'aigua corrent del subpolígon B.
- Segon any, asfaltat de voreres i depuradora d'aigües residuals del subpolígon A.
- Tercer any, asfaltat i depuradora d'aigües del subpolígon A.
- Quart any, asfaltat i depuradora d'aigües del subpolígon B.
- Cinquè any, enllumenat públic A+B.

Per la qual cosa, s'està contemplant les etapes d'urbanització d'una manera paral·lela als dos polígons. En tot cas els 5 anys han transcorregut amb escreix, i no es poden ajustar a la realitat, ni per l'àmbit temporal ni per la legalitat, ja que l'equipament núm. 3 no s'ha cedit, l'aprovació definitiva de la Comissió Territorial d'Urbanisme l'estava condicionant al compliment de totes les obligacions per a la consideració de sòl urbà.

A data d'avui, no hi ha possibilitat, d'aplicar la normativa per una part del polígon i per l'altre no, ja que és una desigualtat entre tots els propietaris, i podria ser motiu d'impugnació per reserva de dispensació.

Dels compromisos establerts en l'acord, només s'ha complert l'obligació de l'aprovació definitiva de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona.

En quart terme, pel que fa a la innecessarietat, de tramitar ni aprovar un nou planejament derivat, en aquest aspecte es contradiu la mateixa proposta, ja que s'està proposant que el sòl dels terrenys de la zona A té la consideració d'urbà, i la resta de sòl urbanitzable, i aquesta possibilitat només pot ser a través del planejament derivat, a través d'un Pla de Millora Urbana, com s'ha comentat anteriorment.

En comparativa amb la resta de municipis beneficiats, per l'atorgament de la subvenció la convocatòria (Resolució PTO/433/2010), de conformitat amb les bases aprovades per l'Ordre PTO/81/2010, de 19 de febrer, molts municipis han desenvolupat PMU, elaboració del POUM, PE (per a característiques singulars), o bé PP per al sòl urbanitzable.

Però tenint en compte el cost econòmic i de recursos tècnics, sinó hi ha acord en aquest aspecte es considera més adient esperar a l'elaboració del POUM.

En cinquè terme, la innecessarietat del Projecte de reparcel·lació i d'urbanització, no és possible, perquè s'està confonent els termes de la redacció de planejament, amb l'execució del planejament, l'article 104. 1 del TRLUC els convenis urbanístics han d'integrar la documentació del planejament o de l'instrument de gestió al qual es refereixen.

L'Ajuntament no s'exigeix a la promotora ni al propietari Sr. Tobella, el compliment de les obligacions assumides. Efectivament, hi ha la possibilitat d'exigir-ho.

L'Ajuntament no ha utilitzat la subvenció atorgada de 300.000,00 €. Efectivament, hi ha una subvenció de la que no es va fer ús, però també cal tenir en compte la precarietat econòmica per a



executar la subvenció, així com les dificultats de la Generalitat per al pagament d'aquesta subvenció, per als altres Ajuntaments beneficiaris. Per la qual cosa, es defensarà fins al màxim, el manteniment d'aquesta subvenció, per a poder obtenir un finançament públic.

En tot cas, cal aclarir que les despeses havien estat pressupostades per un import molt superior, pel que 300.000,00 € només era una part de tot l'import.

La zona A és una realitat diferent de la resta, zona A té la consideració d'urbà i per contra la resta és sòl urbanitzable. Pel que la proposta C, proposa una modificació puntual de NNSS de planejament per a treure l'anomenada zona A de l'únic polígon d'actuació que conforma Montserrat Park.

Tenint en compte que l'aprovació definitiva de les NNSS de la CTU de Barcelona que incloïa Montserrat Park com a polígon de sòl urbà, feia especial referència al condicionant del compliment de les obligacions del conveni, difícilment es pot admetre una modificació puntual de les NNSS per a subdividir en dos polígons, per a segregat-ne com a sòl urbà no consolidat, quan els serveis urbanístics bàsics tenen mancances manifestes.

En concret l'acord de la CTU Barcelona, en la sessió 16 de febrer de 1983, al seu apartat segon, determina:

"2. L'eficàcia de l'acord d'aprovació, definitiva pel que fa al sector "Montserrat Park", classificat com a sòl urbà no serà executiva, tal com prescriu l'article 56 de la Llei del Sòl, fins que es formalitzin les cessions de zones verdes i equipaments que s'han d'efectuar en compliment de les obligacions que per als propietaris de sòl fixen els articles 83 i 84 de la Llei, en la forma prevista als convenis i altra documentació que consta a l'expedient de les presents normes subsidiàries, amb el benentès que, perquè aquest sòl mereixi la classificació d'urbà, cal que, a més de serveis i edificació, compti també amb la materialització de les cessions acceptades pels propietaris i l'Ajuntament en la susdita documentació."

Atès l'article 56 del Reial decret 1346/1976, de 9 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i d'ordenació urbana, determina que els plans, normes complementàries i subsidiàries, programes d'actuació urbanística, estudis de detall, projectes, normes, ordenances i catàlegs seran **immediatament executius, una vegada publicada la seva aprovació definitiva**, i si s'atorga a reserva de la subsanació de deficiències, mentre no s'efectuï **no tenen executorietat** respecte al sector que es refereixen.

La Comissió Jurídica Assessora, també s'ha pronunciat sobre la impossibilitat d'executar el planejament a través de convenis urbanístics, segons Dictamen 338/2015, de 15 d'octubre, fa remissió a la sala contenciosa administrativa del **Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, en les sentències núm. 865/2003, de 4 de desembre i 546/2008, de 26 de juny**, que indiquen que el conveni urbanístic no constitueix el sistema d'execució del planejament, ni substitueix en cas el sistema escollit, limitant-se a arribar a un acord entre les parts a l'objecte de facilitar la gestió, aplanant els problemes que es presentin, tenint per objecte la satisfacció de l'interès públic.

Atès l'article 83 del Reial decret 1346/1976, de 9 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i d'ordenació urbana, el sòl urbà, a més de les limitacions específiques que li imposi el planejament, està subjecte a la de no poder ser edificat fins que la respectiva parcel·la tingui la **qualificació de solar, excepte que s'asseguri l'execució simultània de la urbanització i de l'edificació**, mitjançant les garanties que reglamentàriament es determinin.

Atès l'article 84 del Reial decret 1346/1976, de 9 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i d'ordenació urbana, determina la necessitat del càlcul de l'aprofitament mig, així com el deure de la cessió del 10%.

Segons la proposta C, la modificació puntual NNSS, és una realitat jurídica que permet als veïns:

- **Tenir consideració de barri.**



- **Obtenir finançament públic per realitzar actuacions puntuals, una a una, i NO totes a la vegada, mitjançant subvenció que es puguin obtenir i contribucions especials.**
- **Permet aixecar la suspensió de llicències que suposa els ingressos del consistori per invertir en actuacions que s'anessin aprovant.**

Realitzant les propostes per les quals suposa la necessitat d'obtenir finançament públic per a fer actuacions puntuals, significa el reconeixement dels fets, de que tots els serveis necessiten una modificació per la seva obsolescència, principalment el servei bàsic de l'aigua, al que només arriba una vegada un cop per setmana al polígon de Montserrat Park.

Proposar la modificació de les NNSS, és una modificació del planejament general, per a la divisió en polígon, i desclassificar una part del sòl, és una contradicció amb la negativa de la necessitat de modificar el planejament derivat per a la proposta de l'execució directe del conveni.

Si es pot admetre la divisió de polígons, significa una execució del planejament més lenta més costosa, pel que pot ser impugnada per motius econòmics i financers, ja que significa duplicar els instruments de gestió urbanística, perquè calen dos projectes de reparcel·lació i d'urbanització, a més de la modificació puntual de NNSS, i el Pla Parcial, si hi ha una part que es considera com urbanitzable, quan els sistemes i serveis urbanístics bàsics afecten a tot el polígon.

La determinació de l'obsolescència o no dels serveis, significa el reconeixement de les carències manifestes des del primer dia, que en tot cas **no han estat recepcionades** per l'Ajuntament, però que d'acord amb la normativa no són d'obligació de manteniment per als propietaris.

La sentència núm. 2669/2016, de 19 de desembre del Tribunal Suprem (sala de lo contenciós-administratiu, secció 5a), JUR\2017\2642, recurs de cassació núm. 3795/2015, ponent Sr. RAFAEL FERNÁNDEZ VALVERDE, que fa relació a la sentència núm. 94/2014, de 12 de juny del Tribunal Constitucional, RTC\2014\94, qüestió d'inconstitucionalitat núm. 6283/2010, fonament jurídic CINQUÈ que determina que el Tribunal Suprem es refereix a "la força del fàctic", el sòl urbà no consolidat és l'íntegrat per sòls que, encara que formant part de la ciutat –consolidats per l'edificació– no tenen urbanització completa, no compten amb tots els serveis urbans. Els deures dels propietaris del sòl urbà no consolidat consisteixen tant en la cessió de terrenys, com en la de costejar o en el seu cas executar la urbanització necessària per a dotar al sòl de tots els serveis urbans.

Però la mateixa sentència fa referència a que l'obligació de costejar la urbanització només afecta a la part de la urbanització interior de l'àmbit, no a la connexió amb els serveis generals.

La proposta diu: **"Paral·lelament, l'Ajuntament ha de demanar notes registrals de els propietats que conformen el nou barri, per tal de poder girar les corresponents contribucions especials a totes les propietats cada vegada que es faci una nova actuació i només en el percentatge respecte del qual no s'obtingui la suficient financiació pública".**

Per a tot Montserrat Park es tenen totes les notes registrals, per al cas que s'estigui referint a l'article 4 i 5 del Reial decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei hipotecària sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística, només són objecte de nota marginal la iniciació d'un procediment urbanístic, com el projecte de reparcel·lació, i el títol que s'inscriu és la certificació de l'aprovació final del projecte.

La proposta diu: **"En el cas que resulti alguna d'elles sense propietari, cabria procedir a la seva immatriculació en favor de l'ajuntament, destinant aquest sòl a l'ús d'equipaments que es cregui necessaris, per tal de completar les cessions fetes però no inscrites o bé a la seva alienació de tal forma que l'import de la venda es reenverteixi en les actuacions urbanístiques que calen fer."**



No és possible aquesta alternativa, ja que tot el sòl està dividit en finques amb notes del Registre de la Propietat, en el cas de la necessitat d'adquirir alguna d'elles, és de conformitat amb el procediment d'expropiació.

Tercera. Cooperació

Amb la **interlocutòria de data 30 de juliol de 2013 el Jutjat Contenciós Administratiu 6 Barcelona** que resol l'arxivament de les actuacions per pèrdua manifesta de l'objecte, del recurs 29/2012, procediment recurs ordinari, secció C, on eren parts interessades ERUNDINA CASTRO LOIS i MANUEL PUNSOLA CASTRO que impugnen l'acord del canvi de sistema, perquè al·leguen que pot afectar al procediment d'expropiació de la seva finca pel qual sol·licita la seva finalització per ministeri de la llei, que fa referència a l'equipament núm. 3, parc infantil, es produeix la **fermesa de l'acord del Ple de la Corporació de 26 d'abril de 2011**, pel qual es resolen al·legacions i s'aprova definitivament el **canvi de sistema d'actuació de reparcel·lació a cooperació**, s'inicien estudis de reclamació contra MONTSERRAT PARK SL.

Amb la mateixa fermesa de l'acord del Ple de la Corporació 26 d'abril de 2011, s'admet la dissolució de l'entitat de conservació constituïda en data 25 d'octubre de 1988.

La modalitat de cooperació articles 139.1 a 141 del TRLUC, i del article 180 a 183 RLUC, pot ser definida com aquella tipologia del sistema de reparcel·lació en els propietaris del polígon o unitat d'actuació aporten a l'administració actuant el sòl de cessió obligatòria i aquesta, és la que executa les obres d'urbanització elaborant, en el cas de ser necessari, el projecte de reparcel·lació.

Per efectuar aquesta tasca l'Administració **pot exigir** el pagament de bestretes per un import corresponent a les despeses previstes per als propers sis mesos. En cas d'impagament d'aquestes bestretes o de les quotes d'urbanització acordades, l'Administració pot optar entre aplicar la via de constrenyiment, materialitzar el pagament mitjançant l'adjudicació al seu favor de finques resultants o expropiar les finques afectades, de conformitat amb l'article 181 del TRLUC.

Per la qual cosa, tot i que les despeses d'urbanització corresponen al propietaris, la tramitació per a l'aprovació del projecte de reparcel·lació està sotmesa a un procediment de contractació pública. I, les quotes urbanístiques **no són exigibles fins a l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació.**

La formulació del projecte de reparcel·lació correspon a l'administració actuant. No obstant això, es preveu que els propietaris de finques que representin més del 50 % de la superfície del polígon d'actuació urbanística o l'associació administrativa de cooperació el poden formular pels propietaris dins dels tres mesos següents a l'aprovació de la delimitació del polígon d'actuació urbanística o en qualsevol moment posterior si l'administració no ho ha realitzat (article 140.1 TRLUC i article 180 RLUC)

Sens perjudici del caràcter de la gestió pública directa que acompanya la modalitat de cooperació, l'article 141.1 del TRLUC i article 183 del RLUC preveu que aquesta es pugui desenvolupar indirectament mitjançant un agent urbanitzador, és a dir, mitjançant la concessió de la **gestió urbanística integrada** de conformitat amb la legislació aplicable en matèria de contractació pública. Les persones propietàries que aspiren a l'adjudicació de l'obra urbanitzadora han de formular un projecte de bases amb el contingut previst a l'article 175 del RLUC (projecte de bases de concertació) i de conformitat amb els criteris que hagi establert l'administració actuant en la convocatòria de la licitació.

Una vegada exhaurit el termini de presentació de projectes, aquests se sotmeten al tràmit d'audiència als propietaris de l'àmbit, a fi que puguin proposar suggeriments i millores, així com comprometre la seva participació en l'execució del planejament.



Efectivament, en la concessió de la gestió urbanística integrada es preveu, igual que en les modalitats de compensació, que els propietaris puguin comprometre la seva participació en l'execució del planejament, **compromís que té lloc en el tràmit d'audiència del projecte de reparcel·lació, amb la constitució d'una fiança equivalent al 12% de les despeses d'urbanització de la finca**. Si no es garanteix aquesta participació, les finques són expropiades o, malgrat tot, poden entrar en el procés de reparcel·lació amb la cessió de les finques de resultat en concepte de pagament de les despeses d'urbanització (arts. 183.3 i 136 RLUC).

La resolució de la licitació pública pot consistir, bé en declarar-la deserta, o bé en adjudicar la concessió de la gestió urbanística integrada al participant que hagi obtingut la puntuació superior en la valoració dels projectes de bases. La resolució s'ha de notificar s'ha de notificar a tots els propietaris de l'àmbit i, pel que fa als propietaris que en el tràmit d'audiència s'hagin compromès a participar en l'execució, se'ls ha de concretar la quantitat de la garantia que han de prestar i el termini per a dur-la a efecte, que no pot ser inferior a un mes.

L'adjudicació dóna lloc a l'atorgament del contracte de serveis o d'obra pública, en funció dels plecs de clàusules administratives particulars. Correspon al concessionari la formulació del projecte de reparcel·lació, l'execució de les obres d'urbanització, amb la redacció del projecte d'urbanització i complementaris que corresponguin, i la redacció del projecte de taxació conjunta.

La valoració de les parcel·les, construccions preexistents i altres béns i drets que integren el sistema de gestió, ha de fer-se a la **data d'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació**.

L'associació administrativa de cooperació

Les persones propietàries poden constituir, a iniciativa pròpia o per acord de l'ajuntament, una associació administrativa de cooperació en el polígon d'actuació, amb la finalitat de col·laborar en l'execució de les obres d'urbanització (suggeriments, auxiliar de l'administració en la vigilància de l'execució de les obres, col·laborar en el cobrament de les quotes d'urbanització, etc.). A diferència del que succeeix amb les juntes de compensació, aquestes associacions són de caràcter voluntari, però igualment poden transformar-se en juntes de conservació per al via de l'article 119.2 del TRLUC. En els supòsits que els estatuts prevegin aquesta possibilitat, la transformació és automàtica (article 204 RLUC).

Una vegada constituïda, no podrà crear-se un altre al sector i en el cas d'opinions de diversos propietaris del mateix, aquella entitat que agrupi als propietaris amb una determinada opció de desenvolupament urbanístic pot o està en millors condicions per a fer valer la seva opinió.

1. Constitució:

Per la constitució és necessari que a les NNSS, o per canvi de sistema es determini com sistema d'execució el de Cooperació. A partir de la fermesa de l'aprovació de l'execució de cooperació, pot constituir-ne l'Entitat.

2. Estatuts:

Els estatuts són similars als d'una associació sense especials particularitats, excepte les que es transcriuen.

1. Caràcter jurídic administratiu de l'Entitat.
2. Personalitat jurídica que s'adquireix només amb quan s'inscriu al Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores.
3. Voluntarietat de l'entitat.
4. Subrogació del nou adquirent de la finca, en la pertinença a l'Entitat.
5. Objecte
6. Vot personal
7. Facultats del president a través del qual s'establiran les relacions amb l'Administració.
8. Modificacions dels càrrecs, els quals s'han de fer constar al Registre esmentats.
9. Modificacions dels estatuts que ha de ser aprovada per l'Administració i inscrita al Registre.
10. Recursos davant els acords de l'assemblea o l'òrgan de govern o Junta Directiva.
11. Dissolució
12. Dependència de l'Administració o tutela de la mateixa.

Sens perjudici de què la comunitat de reparcel·lació està integrada per tots els propietaris de finques compreses en el polígon d'actuació urbanística sotmès a reparcel·lació, s'hagin incorporat a l'entitat urbanística col·laboradora corresponent o no (article 134.3 del TRLUC). Seguint la regulació continguda a l'article 4 de la Llei 38/2015, d'1 d'octubre, de procediment administratiu comú de les administracions públiques, es consideren persones interessades en l'expedient reparcel·latori els



titulars de drets que puguin resultar afectats i, en cas de personar-se en el procediment, les persones titulars d'interessos legítims (article 129.2 del TRLUC).

Quarta. Projecte Reparcel·lació

Amb la resolució d'iniciació de l'expedient de reparcel·lació, i havent estat publicada i notificada individualment als interessats, l'entitat o persona a qui correspongui la seva formulació, ha de sol·licitar informació al Registre de la Propietat sobre la titularitat i càrregues de totes les finques incloses en el polígon d'actuació urbanística. El registrador estén al marge de cada finca una nota que expressi la iniciació del procediment i expedeix la certificació de domini i càrregues, fent-ho constar en la nota. La seva finalitat és anunciar a terceres persones la iniciació del procediment d'equidistribució, prevenint-los que les possibles transmissions de domini poden veure's condicionades pels seus efectes.

Un cop inscrita la indicada nota marginal, les persones interessades successives que facin constar el seu dret en el Registre no han de formar part de l'expedient, llevat quan es personin expressament.

També és en aquest moment quan neix per als propietaris i titulars dels drets afectats l'obligació d'exhibir els títols que posseeixen i de declarar les situacions jurídiques que coneixen i afecten llurs finques.

La nota marginal té una durada de tres anys, prorrogable per idèntic termini (article 131.2 RLUC, 5 RIAU, i 54 TRLSRU'15).

La tramitació del projecte de reparcel·lació s'adequa al **procediment que regula l'article 119.2 del TRLUC**, i que correspon l'aprovació inicial la competència de l'alcalde, que l'ha d'acordar en el termini de dos mesos des de la presentació de la documentació completa.

Posteriorment, el projecte és exposat públicament per un mes i, dins aquest mateix termini, s'atorga audiència a les persones interessades, que han de ser notificades personalment. L'acord d'aprovació definitiva correspon a l'alcalde, sens perjudici de la ratificació del Ple de la Corporació en compliment de l'article 52.1.c) del TRLMRLC, en els dos mesos posteriors a l'acabament del tràmit d'informació pública, dins dels quals també s'ha d'haver produït la notificació de l'acord.

Els projectes de reparcel·lació es regulen en els articles 126 del TRLUC, articles 144 a 163 RLUC han de tenir en compte els criteris establerts a l'article 126 del TRLUC, que són els següents:

a) El dret de les persones propietàries, si no hi ha acord unànim, és proporcional a la superfície de les finques originàries respectives en el moment de l'aprovació definitiva de la delimitació del polígon d'actuació urbanística.

b) Les finques resultants es valoren de la manera que decideixen per unanimitat les persones propietàries afectades, sota criteris objectius i generals per a tot el polígon d'actuació urbanística i en funció de l'aprofitament urbanístic que li atribueix el planejament urbanístic, o bé, si no hi ha acord, es valoren subjectant-se als criteris de la legislació aplicable en matèria de sòl. En qualsevol cas, la valoració de les parcel·les resultants ha de tenir en compte les regles de ponderació establertes per l'article 37.5.

c) S'ha de procurar que les parcel·les resultants que s'adjudiquin estiguin situades en un lloc proper al de les antigues propietats de les mateixes persones titulars, sens perjudici que, si això no és possible, s'apliqui la ponderació de valors pertinent.

d) Si l'escassa quantia dels drets d'alguns propietaris o propietàries no permet d'adjudicar-los parcel·les independents a tots ells, el projecte de reparcel·lació pot determinar una indemnització en metàl·lic o, alternativament, l'adjudicació de les parcel·les resultants en proindivís, llevat que la quantia dels drets no arribi al 15% de la parcel·la mínima edificable, en el qual cas l'adjudicació s'ha de substituir necessàriament per una indemnització en metàl·lic.

e) Les diferències d'adjudicació han d'ésser objecte de compensació econòmica entre les persones interessades, el valor de la qual s'ha de fixar atenint-se al preu de les parcel·les resultants que els haurien correspost si l'adjudicació hagués estat possible.

f) Les plantacions, les obres, les edificacions, les instal·lacions i les milleres que no es puguin conservar es valoren amb independència del sòl, i se n'ha de satisfer l'import a les persones propietàries interessades amb càrrec al projecte de reparcel·lació, en concepte de despeses d'urbanització. El projecte ha de justificar els casos en què les despeses necessàries per deixar els terrenys lliures i preparats per fer-ne la urbanització són únicament a càrrec de les persones propietàries, d'acord amb el que sigui establert per reglament.



g) S'han d'adjudicar com a finques independents les superfícies que compleixin els requisits de parcel·la mínima edificable i que tinguin la configuració i les característiques adequades per edificar-hi conformement al planejament urbanístic, sens perjudici del que estableix l'apartat 3. El sòl que no s'ajusti als requisits esmentats també es pot adjudicar com a finca independent, a instància de les persones interessades, si s'aconsegueix de formar una parcel·la mínima edificable en agrupar-la amb una altra finca que hi confini, externa a l'àmbit de reparcel·lació i d'una qualificació igual o compatible.

h) S'ha de tenir en compte el valor diferencial que les parcel·les destinades a habitatge de protecció pública poden tenir en relació amb les de renda lliure.

Els béns de domini públic participen en el repartiment de beneficis i càrregues en els supòsits següents:

a) En el cas que hagin estat obtinguts per expropiació, per raó d'haver-se'n avançat l'obtenció d'acord amb el que disposa l'article 34.7.

b) En el cas que hagin estat adquirits per qualsevol títol oneros, o per cessió gratuïta en una actuació no urbanística.

c) En el cas de superfícies de domini públic per determinació de la legislació sectorial, únicament si compleixen el que estableixen les lletres a o b i, a més, experimenten variació en el planejament que calgui executar, de forma que aquest prevegi la compatibilitat del manteniment de l'afectació al domini públic sectorial amb l'establiment d'usos urbanístics mitjançant la corresponent qualificació de zones o sistemes.

Els béns de domini públic obtinguts gratuïtament en desenvolupament d'una actuació urbanística no donen lloc a atribució d'aprofitament a l'administració titular. No obstant això, si la superfície d'aquests terrenys de domini públic inclosos en un polígon d'actuació urbanística és superior a la que determina el pla urbanístic per a la cessió gratuïta i obligatòria amb destinació a domini públic, l'administració titular s'integra amb aquest excés en la comunitat de reparcel·lació.

En la memòria del projecte de reparcel·lació es fa constar:

a) El planejament que és objecte d'execució.

b) La identificació i superfície de la unitat reparcel·lable.

c) Els criteris aplicats en ordre a la valoració, si s'escau, de les finques aportades i de les finques resultants i la distribució de beneficis i càrregues.

d) La justificació del compte de liquidació provisional de la reparcel·lació amb especificació de les partides següents:

1r. El pressupost provisional de despeses d'urbanització.

2n. Les despeses generades per la redacció del projecte, i, si s'escau, del planejament que s'executa i del projecte d'urbanització, així com qualsevol altra despesa prevista amb especificació de la seva causa.

3r. La previsió de les despeses necessàries per a la formalització i inscripció del projecte de reparcel·lació. La quantia de les indemnitzacions en metàl·lic per cancel·lació de càrregues i altres drets a satisfer a llurs titulars, les corresponents a les persones titulars de drets externs a l'àmbit per ocupacions temporals requerides per l'execució de l'obra urbanitzadora, així com la de les indemnitzacions a satisfer a determinades persones propietàries a les quals no s'adjudica sòl o se'ls adjudica en menor proporció a la seva aportació, i la de les persones titulars de restes de finques externes al sector en raó de la seva reduïda superfície.

e) La identificació d'aquelles càrregues d'urbanització que, d'acord amb el que estableix l'article 127.3 d'aquest Reglament, no van a càrrec de la comunitat reparcel·latòria i han de ser per tant assumides de forma individualitzada per les persones propietàries de les finques.

f) La quantificació, si escau, de l'equivalent econòmic del deure de cessió de sòl amb aprofitament urbanístic.

g) La identificació dels elements que no s'han d'indemnitzar perquè es poden conservar provisionalment, ja sigui per no ser radicalment incompatibles amb l'ordenació, per no ser necessària la seva eliminació per realitzar les obres d'urbanització previstes en el pla, o per estar situats en una superfície que calgui adjudicar íntegrament al seu propietari o propietària.

h) La determinació de l'existència de drets de reallotjament i les previsions per a fer-lo efectiu, tant temporalment com de forma definitiva.

Cal tenir en compte les finques que seran aportades per a la Reparcel·lació, així com l'anàlisi de totes les que poden quedar fora d'ordenació, per no ajustar-se al planejament. Així, com la necessitat de realitzar la reparcel·lació econòmica en determinades finques.

Cinquena. Projecte urbanització



Els projectes d'urbanització es regulen a l'article 72 del TRLUC en relació amb l'article 96 a 98 del RLUC són projectes d'obres que tenen per finalitat posar en pràctica l'execució material de les determinacions dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels plans urbanístics derivats en els àmbits d'actuació urbanística.

Es poden aprovar com un document integrant de l'instrument de planejament o es poden tramitar com un document independent. **Es proposa realitzar el Projecte de reparcel·lació de manera simultània al Projecte d'urbanització, que formi part integrant del objecte de la licitació, per a desenvolupar-ho conjuntament, i que el Projecte d'urbanització s'aproximi en immediatesa a les obres executades.**

Els projectes d'urbanització poden fer referència a totes les obres d'urbanització o únicament a les obres d'urbanització bàsiques, que comprenen les relatives al sanejament, incloent-hi els col·lectors d'aigües pluvials, els col·lectors d'aigües residuals i les actuacions adequades relacionades amb la depuració d'aigües residuals; la compactació i l'anivellament de terrenys destinats a carrers o vies, incloent-hi el pas de vianants, i les xarxes de subministrament i distribució d'aigua, d'energia elèctrica i de connexió a les xarxes de telecomunicacions. Si el projecte d'urbanització fa referència només a les obres d'urbanització bàsiques, s'ha de completar posteriorment amb un o diversos projectes d'urbanització complementaris.

Els projectes d'urbanització no poden modificar les determinacions del planejament que executen.

La documentació dels projectes d'urbanització ha de comprendre una memòria descriptiva de les característiques de les obres, el plànol de situació degudament referenciat i els plànols de projecte i de detall, el plec de prescripcions tècniques, els amidaments, els quadres de preus, el pressupost i el pla d'etapes. Quan el projecte d'urbanització comprèn solament les obres d'urbanització bàsiques, ha d'establir uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització, sens perjudici que els projectes d'urbanització complementaris els concretin.

Als efectes de l'aprovació inicial, els projectes d'urbanització, tant si formen part d'una figura de planejament com si constitueixen un document independent, han de contenir un avantprojecte de les obres d'urbanització previstes, i com a mínim de les obres d'urbanització bàsiques. Aquest avantprojecte ha d'incloure, si s'escau, les previsions relatives a la implantació de les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics exteriors a l'actuació urbanística o bé a l'ampliació o el reforçament d'aquests sistemes, així com les mesures o actuacions que calgui executar, prèviament o simultàniament a les obres d'urbanització, per al tractament dels sòls contaminats.

L'avantprojecte al què es refereix l'apartat anterior ha de constar, com a mínim, dels següents documents:

a) Memòria descriptiva de les característiques generals de les obres d'urbanització en llurs aspectes funcionals, formals i constructius; delimitació de les **etapes d'execució**, i, si s'escau, repercussió d'aquestes obres entre els diversos polígons.

b) Plànol de situació degudament referenciat.

c) Avanç del pressupost.

d) Plànols de projecte, sobre la base de la cartografia topogràfica digital, i a una escala mínima d'1:1.000, en els quals es reflecteixin el traçat i característiques de totes les obres d'urbanització previstes i, en qualsevol cas, com a mínim, els aspectes següents:

1r. Sanejament. Vinculació del projecte urbanístic a la xarxa de col·lectors i mecanismes, existents o futurs, de depuració d'aigües o de reutilització de les aigües reciclades.

Traçat i característiques del clavegueram per conduir les aigües residuals i de la pluja, amb la referència geogràfica del traçat amb relació als vials i altres espais de domini públic.

2n. Vials. Determinació del nivell dels terrenys que han de ser destinats a vials rodats, aparcament, itineraris de vianants i ciclistes, amb l'objectiu de fixar les alineacions i rasants dels solars edificables per als diversos usos previstos en el pla.

Determinació de la compactació i pavimentació, o si s'escau, tractament dels vials, introduint el disseny de la xarxa de transport en comú, en el cas d'existir, així com l'encintat de voreres i rigoles.



3r. Modelat dels terrenys que han de ser destinats a parcs i jardins públics.

4t. La xarxa de distribució d'energia elèctrica i d'aigua, la xarxa d'hidrants per a incendi, així com la xarxa de distribució de gas, si s'escau, i la infraestructura per a la implantació o connexió a les xarxes de telecomunicacions. Han d'incloure la referència, la posició gràfica, la descripció i el nombre de les estacions de transformació, de dipòsits, de nodes o brançals per a les connexions respectives a les xarxes de subministrament de nivell superior, sens perjudici de la normativa particular vigent per a cada servei.

5è. Les infraestructures incompatibles amb l'execució del planejament i el seu desviament o restitució.

La documentació assenyalada en l'apartat anterior ha de tenir el grau suficient de detall que permeti als organismes públics, a les empreses de subministrament de serveis i altres operadors de serveis afectats pronunciar-se sobre l'adequació de les obres i serveis previstos. A aquests efectes, els esmentats organismes, empreses i operadors estan obligats a facilitar la informació suficient sobre les infraestructures i xarxes existents i sobre els plans d'implantació.

La documentació relativa a les obres d'urbanització a què es refereixen els apartats 3 i 4 ha d'assolir, abans de l'aprovació provisional o definitiva, segons s'escaigui, el grau de projecte d'execució, i ha de constar de:

- a) La memòria descriptiva de les característiques de les obres d'urbanització.*
- b) Plànol de situació degudament referenciat.*
- c) Els plànols de projecte referenciats en l'apartat 4.d) d'aquest article, completats amb els plànols de detall necessaris per definir totalment les obres. Aquests plànols de projecte i de detall, en el cas que no es prevegi un projecte d'urbanització complementari, han de tenir el contingut que estableix l'article 98.2 d'aquest Reglament.*
- d) El plec de prescripcions tècniques.*
- e) Els amidaments, els quadres de preus i el pressupost, el qual, en cas que el projecte d'urbanització compregui diversos polígons d'actuació urbanística, ha d'estar desglossat per polígons.*
- f) El pla d'etapes.*
- g) Si el projecte d'urbanització comprèn solament les obres d'urbanització bàsiques, els criteris i el pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització, sens perjudici que els projectes d'urbanització complementaris els concretin.*

Es poden tramitar projectes d'urbanització complementaris, de conformitat amb l'article 98 RLUC.

Sisena. Quotes urbanístiques

Les despeses d'urbanització són **exigibles des de l'aprovació definitiva i efectes del projecte d'equidistribució corresponent**, el compte de la liquidació provisional del projecte i l'aprovació de les quotes d'urbanització.

Les quotes d'urbanització, el seu import i la forma de liquidació, es poden aprovar juntament amb el projecte de reparcel·lació o bé aprovar-se de manera independent a aquest.

Quan les quotes d'urbanització no es tramitin juntament amb el projecte de reparcel·lació, cal elaborar una memòria amb compte detallada i justificada que és sotmesa a tràmit d'audiència i al·legacions pels propietaris abans del seu informe i aprovació municipal.

Són nuls els acords de quotes d'urbanització de les entitats col·laboradores, i sense pressupostos previs.

El compte de la liquidació provisional del Projecte de Reparcel·lació i les quotes que s'atribueixi a cada propietari, han de portar causa en les despeses d'urbanització previstes al Projecte d'urbanització.

A falta de regulació específica, **l'ajornament i fraccionament de les quotes urbanístiques els hi és d'aplicació la normativa dels deutes tributaris**, tot i no tenir la naturalesa jurídica de tribut, sinó ingrés de dret públic, pel que és d'aplicació el previst als articles 65 i 88 de la Llei 58/2003, de 17 de desembre, general tributària, i article 44 i següents del RGR.

El càlcul de les despeses d'urbanització es distribuirà entre els propietaris en proporció al **valor de els finques que siguin adjudicades a la reparcel·lació.**



Aquests criteris han de ser aprovats per l'Ajuntament simultàniament al document o instrument que contingui la determinació i atribució de les quotes d'urbanització.

Les quotes d'urbanització s'inscriuen al Registre de la Propietat, i el termini per a la seva execució hipotecària és de 7 anys, sense possibilitat de cap subdivisió o fraccionament.

Vuitena. Finançament

Cal tenir en compte, que en cas de sol·licitar-se un préstec, hi ha la possibilitat de la seva autorització per complir tots els ràtios del nivell d'endeutament i de l'equilibri econòmic financer.

En tot cas, per a finançar aquestes despeses hi ha previsió de trencar amb la regla de la despesa, pel que cal la redacció d'un pla econòmic financer.

En tot cas, la despesa de l'execució de l'urbanització anirà a càrrec dels propietaris de Montserrat Park, a través de les quotes d'urbanització, de conformitat amb l'article 181 del RLUC, pel que a nivell comptable hi ha la previsió d'un ingrés. **Per aquest motiu es considera imprescindible l'acord dels veïns per a iniciar qualsevol tipus de procediment.**

Pèrò cal tenir en compte que pel que fa l'ajornament de quotes urbanístiques, i la possibilitat de fraccionament, i via de constrenyiment, hi haurà un percentatge d'incobrables, i impagaments. Pel que hi ha un risc econòmic-financer, en la mesura en com es realitza l'execució.

CONCLUSIÓ

INFORMO FAVORABLEMENT la proposta realitzada per ERC-BV-AM per a l'execució urbanística d'acord amb el sistema de cooperació del polígon d'actuació urbanística de Montserrat Park, el desenvolupament per fases amb les següents fases: Fase 1.- Aigua sanitària, Fase 2.- Sanejament, Fase 3.- Enllumenat públic i voreres, Fase 4.- Asfalt de carrers, sempre que consti d'alguna manera la voluntat dels propietaris, ja que en el seu defecte cal esperar a l'aprovació del POUM, que ja s'ha incoat el procediment.

Bruc, 31 de gener de 2017

Maria Zoraida Palao Valverde
Secretària Interventora