



Òscar Bernat, Arquitecte Municipal de l'Ajuntament del Bruc, en referència a la sol·licitud interessada per aquesta Corporació al respecte del règim urbanístic que és d'aplicació a la Urbanització Montserrat Parc, dels fets que han motivat l'assoliment d'aquesta situació i de la gestió urbanística a la resta pendent de ser sotmesa.

INFORMO:

1. ANTECEDENTS

Atenent la documentació obrant en aquesta Administració al respecte de la conformació de la urbanització Montserrat Parc i vistos els antecedents documentals en que es sustenta la seva efectiva materialització fins a assolir l'estat que a data d'avui presenta, cal indicar que:

- L'any 1965 es tenen els primers indicis respecte dels treballs d'urbanització a Montserrat Parc, així com de la comercialització de "parcel·les" en aquest àmbit .

- El 4 de novembre de 1967 va ser presentat davant l'Ajuntament del Bruc el Pla Parcial d'Ordenació Montserrat Park, què tot i ser aprovat inicialment per part del Consistori en data 21 de març de 1968, la Comissió Provincial d'Urbanisme, el 5 de juliol de 1976, conseqüentment amb les determinacions fixades en la aleshores vigent Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, de 12 de maig de 1956, en va desestimar l'aprovació definitiva fins que no fos aprovat prèvia o simultàniament el Pla General d'Ordenació del municipi. El municipi no disposava d'instrument general de planejament aprovat, fet que impossibilitava d'aprovació d'una figura de planejament derivat.

Al respecte de la tramitació del referit Pla Parcial cal indicar que la Comissió Provincial d'Urbanisme va emetre, en data 2 de maig de 1974, un requeriment d'esmenes segons al qual es demanava l'aportació de tota la documentació de que ha de constar un Pla, redactada per un tècnic competent i visada pel corresponent Col·legi professional, fet que aboca a la idea que la tramitació prèvia es va realitzar amb una documentació de base mínima i insuficient.

El fet de prosseguir les tasques d'urbanització i comercialització de parcel·les en l'àmbit, sense que fossin atesos els requeriments documentals formulats, va propiciar l'aflorament d'una urbanització erigida al marge de l'aprovació d'un pla parcial i d'un projecte d'urbanització que en regís els paràmetres constructius necessaris. En aquests termes, la urbanització no es pot considerar construïda legalment, en tant que no va ser sotmesa amb caràcter previ al desplegament i aprovació de les figures urbanístiques que n'havien de garantir la correcta gestió.

- En data 16 de febrer de 1983, la Comissió Provincial d'Urbanisme va aprovar definitivament les Normes Subsidiàries de Planejament del Bruc, moment des del qual el municipi ha estat dotat d'un instrument de planejament, actualment en vigència i per al que s'han d'atendre, a més, les diferents modificacions puntuals tramitades.

La redacció del document de planejament que va assolir l'aprovació inicial el 14 de juliol de 1982, s'atenia a les obres i parcel·lacions amb pretensió urbanística establertes fins el moment a Montserrat Parc en absència d'un tràmit reglat, classificant l'àmbit com a sòl apte per urbanitzar, terminologia que correspon al que actualment es determina com a sòl urbanitzable. Atorgant-li aquest règim urbanístic es reconeixia per a l'àmbit la obligació normativa de supeditar-ne el desenvolupament a l'aprovació prèvia d'un pla parcial i, conseqüentment, regular-ne la execució urbanística mitjançant a la redacció i tramitació dels corresponents projectes d'urbanització i de reparcel·lació.

La determinació continguda en aquest redactat és conseqüent amb la lògica urbanística i administrativa, en tant que es pretén sotmetre l'àmbit a la tramitació que li corresponia amb caràcter previ al seu intent de constitució. D'aquesta manera, amb la culminació dels tràmits requerits, s'assoliria la legalització de les accions ja realitzades i es fixarien els paràmetres urbanístics i constructius necessaris per a les actuacions pendents dins l'àmbit.



D'altra banda, així plantejat, el tractament de l'àmbit de Montserrat Parc observat en l'instrument de planejament en tràmit era conforme amb les determinacions normatives fixades al respecte d'aquest en la Llei 9/1981, de 18 de novembre, sobre protecció de la legalitat urbanística, redactada davant la necessitat de regular el procés de normalització de la situació de multitud d'urbanitzacions que, com va ser el cas de Montserrat Parc, van conformar-se al marge de l'ordenament legal que n'havia de regular la constitució. En aquest sentit, el text legal fixa en el seu redactat dues vies simultànies per al tractament d'aquest tipus d'urbanitzacions:

- *L'aplicació inexcusable dels mecanismes de reacció de l'Administració pública enunciats en la Llei del Sòl i desenvolupats en el Reglament de Disciplina Urbanística.*
- *La ineludible consideració de la seva existència i de la concurrència de circumstàncies objectives que podrien justificar la seva integració en el procés urbà legal, mitjançant la formulació d'una figura de planejament on no n'hi havia, o bé mitjançant l'adaptació obligada i, fins i tot, la revisió de les preexistents.*

En centren doncs la necessitat expressa de reconèixer la urbanització erigida al marge de la legalitat vigent amb l'objecte de revocar aquesta situació, sotmetent-la al procés de legalització oportú mitjançant la redacció i aprovació dels instruments de planejament corresponents a la seva formalització, i que no van ser tràmits prèviament (pla parcial, projecte d'urbanització, projecte de reparcel·lació...). Òbviament, en no disposar de cap figura de planejament general aprovat no cabia la possibilitat d'adaptació o revisió de la mateixa per tal de possibilitar-ne la inclusió en un procés de legalització.

Amb l'objecte de concretar i desenvolupar els aspectes corresponents a l'aplicació de la Llei 9/1981 es va aprovar el Decret 308/1982, de 26 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament per al desplegament i l'aplicació de la Llei 9/1981, de 18 de novembre, sobre protecció de la legalitat urbanística. Així, en el seu articulat, el Decret determina al respecte de les obligacions, càrregues i compromisos corresponents a les noves urbanitzacions d'iniciativa particular en sòl urbanitzable, el següent:

- *Article 5.- Als efectes de la normativa urbanística vigent s'entén per promotor la persona privada que formula el Pla i l'aixeca a l'Administració urbanística actuant, demanant la seva tramitació reglamentària.*

Cas de que el titular dominical del sòl, que accepti l'actuació urbanística, no coincideixi amb l'agent, gestor o impulsor del Pla, ambdós es consideraran promotors i ambdós hauran de signar la sol·licitud de tramitació davant l'Administració actuant i l'annex al qual es refereix l'article següent.

El promotor, així entès, és el responsable, davant l'Administració actuant i davant els futurs adquirents de terrenys en l'àmbit de l'actuació del compliment dels compromisos contrets en la documentació del Pla Parcial i de l'obligació de fer les cessions i d'executar les obres d'urbanització i l'implantació dels serveis i, fins i tot, si s'escau, de llur conservació, mentre no es produeixi la subrogació per part d'una altra persona i entitat, d'acord amb les previsions d'aquest reglament i això sense perjudici que puguin ser persones diferents les que garanteixin el compliment dels compromisos i de les obligacions i les que executin efectivament les obres d'urbanització.

(...)

- *Article 7.- Els propietaris del sòl objecte d'un Pla Parcial de promoció privada són obligats, almenys, a les cessions gratuïtes i a les càrregues d'urbanització establertes en la legislació urbanística vigent per al sòl urbanitzable.*

Les obres d'urbanització d'aquests tipus de Plans Parcial han de comprendre tots els conceptes enunciats en la legislació vigent per a l'àmbit específic de l'actuació i, fins i tot, de fora d'aquesta, tractant-se de sòl apte per ésser urbanitzat de Normes Subsidiàries.

El redactat concreta com a continguts dins la figura genèrica del promotor, tan a aquells que impulsen el Pla com a aquells que ostentin la titularitat dominical del sòl inclòs en el polígon d'actuació



delimitat, tan si es tracta de propietaris originals com si ho són per subrogació o alienació parcial del sòl. Per a aquest agent promotor, conformat efectivament per les diferents persones relacionades, concreta alhora quines són les obligacions d'urbanització, de cessió de sòl i de compensació d'aprofitament a que s'ha de sotmetre dins el tràmit fixat en referència a la conformació i efectiva legalització de la urbanització. Es reconeix, a més, per als Plans Parcial de promoció privada la obligació per part dels propietaris de garantir les cessions gratuïtes de sòl i l'assumpció de les càrregues d'urbanització. A tal efecte, inclòs en la documentació que ha de conformar el Pla Parcial, es requereix un llistat on s'identifiquin tots dels propietaris continguts dins l'àmbit reparcel·lable.

Tot i l'aprovació inicial del Pla assolida fins al moment, en data 26 de gener de 1983, l'Ajuntament del Bruc va aprovar l'acord signat amb el Sr. Antonio Lorenzo i Mestres, apoderat de la entitat Montserrat Park, S.L. i en representació dels Srs. Pere Tobella Ribas i Montserrat Tobella Boada. En virtut d'aquest, s'estableixen els següents acords entre les parts:

- *L'Ajuntament, i l'equip redactor de les Normes Subsidiàries de planejament en tràmit, es comprometen a classificar el sòl contingut en el polígon Montserrat Park, atenent la delimitació continguda en el document gràfic que s'hi annexa, com a sòl urbà. D'aquesta manera es modifica la redacció de les Normes Subsidiàries que opta a l'aprova provisional així com a fer-ne les gestions necessàries per tal que se n'assoleixi l'aprovació definitiva davant la Comissió d'Urbanisme de Barcelona. Es determina alhora que les NNSS delimitaran, per a la zona assenyada, un Polígon d'Actuació Urbanística, atenent els preceptes fixats per l'ordenament vigent i als efectes de garantir-ne la gestió.*
- *El promotor del polígon, en la seva lectura més àmplia, justifica la titularitat del sòl contingut en el polígon delimitat en base a diferents segregacions realitzades en absència de títol administratiu habilitant. Es compromet a la cessió del sòl fixat a tal efecte així com a la cessió de l'aprofitament resultant de la parcel·lació pretesa en 863 unitats.*
- *La societat Montserrat Park, S.L. es compromet a presentar, assolida l'aprovació provisional de les NNSS, un "plànol de corbes de nivell amb indicació exacta de les alineacions i rasants definides". El requeriment d'aquest "plànol" cal entendre'l necessari atesa la inexistència d'un projecte d'urbanització redactat i aprovat, i en substitució insuficient d'aquest. D'altra banda constata el caràcter provisional i parcial de les obres realitzades fins al moment en el polígon.*

En aquest sentit, el Sr. Antonio Lorenzo i Mestres s'obliga a "l'execució material" de les obres d'urbanització necessàries per al sector de planejament delimitat, atenent la temporalitat de cinc anys fixada en el document.

- *Els compromisos adoptats pel promotor del polígon quedaran sense efecte en cas que no s'assoleixi l'aprovació definitiva de les Normes Subsidiàries en els termes fixats per a la seva aprovació provisional.*

Efectivament, la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, en sessió de 16 de febrer de 1983, va acordar l'aprovació definitiva de les Normes Subsidiàries de Planejament del Bruc, amb tot, atenent que les preexistències establertes en la urbanització han estat realitzades al marge del planejament, condiona la eficàcia de l'acord d'aprovació en allò referent al sector Montserrat Park a que es formalitzin les cessions a les que estan obligats per llei els propietaris de l'àmbit, supeditant-ne a més la consideració de sòl urbà a la efectiva implantació dels serveis i de les obres d'urbanització corresponents, amb imposició d'una garantia del 12% del cost total que en resulti.

A tal efecte, l'acord fa remissió als articles 83 i 84 de la Llei 19/1975, de 2 de maig, de reforma de la Llei sobre Règim del Sòl i Ordenació Urbana, que es refereixen a la necessitat i eficàcia del projecte de reparcel·lació, necessari per a garantir la cessió de drets a favor del Consistori, l'assoliment de la plena eficàcia real de la nova parcel·lació així com la seva afectació al compliment de les càrregues i al pagament de les despeses inherents a la urbanització de l'àmbit atenent al sistema d'actuació corresponent.

És transcendent destacar que la resolució concreta que l'incompliment respecte de la conformació de la garantia i de les cessions referides en el termini de dos mesos des de l'aprovació definitiva de les NNSS, comportarà la qualificació definitiva del terrenys continguts en el polígon com a sòl urbanitzable, amb l'objecte d'obligar-ne a redactar un Pla Parcial i garantir així l'efectiva assumpció de



les obligacions derivades del desenvolupament del sector. Doncs bé, la garantia del 12% no va ser constituïda atès que va prosperar el recurs presentat per Montserrat Park, S.L. i, a data d'avui, les cessions de sòl acordades encara no han estat culminades. És evident, a més, que les obres d'urbanització compromeses i obligades encara no han estat executades. Amb tot, l'Ajuntament no ha procedit, fins al moment, a desclassificar l'àmbit en tant que sòl urbanitzable.

La inconsistència jurídica en la que queda la urbanització es fa evident en la resposta escrita que el 10 de setembre de 1997 emet el Conseller de Política Territorial i Obres Públiques respecte de la pregunta formulada en seu parlamentària al respecte de la situació legal dels sectors i serveis de la "barriada" Montserrat Parc. La resposta formulada conté entre d'altres els següents aspectes a destacar:

(...)

- *Per part de la Comissió d'urbanisme de Barcelona, no hi ha hagut mai el reconeixement que s'hagin produït les cessions que va posar com a condició en aprovar les normes subsidiàries de planejament el 16 de febrer de 1983 perquè la urbanització adquirís la classificació de sòl urbà.*

Segons informació aportada per l'Ajuntament del Bruc, consta en els seus arxius que en dates 9 de febrer de 1988 i 13 de juliol de 1988 la promotora de la urbanització va formalitzar la cessió de quatre peces de terreny de 60000 i 4900 m2. i de 2662 i 1576 m2., respectivament, descrites en el document a què s'ha fet referència en el punt 2 d'aquest informe. Encara avui, però, no s'han inscrit aquestes cessions al Registre de la propietat.

- *En conseqüència es pot concloure que la Comissió d'Urbanisme de Barcelona no ha recorregut la classificació com a sòl urbà de la urbanització de Montserrat Parc, per la manca de notificació del compliment estricte de la clàusula suspensiva fixada en la secció de 16 de febrer de 1983 per la qual es van aprovar les Normes Subsidiàries de planejament del Bruc.*

D'altra banda, hi ha hagut uns compromisos d'execució de les obres d'infraestructura, en uns terminis llargament superats, i es va constituir una entitat de conservació de la urbanització.

- En base a la interpretació realitzada respecte del règim legal establert amb l'aprovació de les NNSS, i de la estimació únicament en part dels preceptes continguts en l'acord signat i en la resolució condicionada d'aprovació definitiva, l'Ajuntament procedeix durant anys a l'atorgament de llicències urbanístiques condicionades al finançament de 25% de cost estimat per a les obres d'urbanització. De tota manera, el tràmit emès no garanteix la execució de les obres amb caràcter previ o simultani a la construcció de les edificacions residencials, i d'igual manera, aquesta circumstància legalment reglada no és exigida al propietaris en el tràmit d'atorgament de les llicències de primera ocupació.

No és fins el 21 de gener de 2004, que l'Ajuntament paralitza l'atorgament de llicències atenent que el sector no té completades les obres d'urbanització constatant alhora que manca la redacció i aprovació dels instruments de planejament que en possibilitin l'execució, si més no, de manera simultània.

- El 28 de setembre de 2011 el consistori aprova definitivament el canvi de sistema d'actuació de reparcel·lació als efectes de la gestió urbanística del polígon Montserrat Parc, passant de compensació a cooperació.

2. CONDICIONS D'URBANITZACIÓ DEL POLÍGON

El polígon de Montserrat Parc ha estat objecte de diferents actuacions d'urbanització, que com ja ha estat comentat, no s'han regit per un projecte d'urbanització redactat i aprovat i, per tant, s'han anat conformant en tant que actuacions aïllades implantades de forma heterogènia dins l'àmbit.

Així, encara ara, resta un gran nombre de carrers, sobre els que no s'ha actuat i que no disposen dels serveis urbanístics bàsics necessaris ni de la materialització dels elements de viabilitat. Partint d'aquest extrem, allà on s'ha actuat es constaten diversos nivells d'implantació dels serveis urbanístics bàsics i



de la urbanització complementària atenent els diferents àmbits identificables. Amb tot, d'aquesta execució no reglada de les obres urbanització n'ha resultat la conformació de infraestructures i obres insuficientment dissenyats i d'execució molt precària, que atès el seu estat, cal considerar obsoletes en no oferir el servei a que estan destinats.

Les darreres actuacions impulsades des del Consistori, realitzades en tan que obres en avançament a la gestió i execució general del polígon i en virtut de la transcendència de la seva execució per al sosteniment de l'àmbit, han possibilitat garantir tant la suficiència en l'abastament d'aigua potable com la gestió definitiva de les aigües residuals de tot el sector que, des de la creació de la urbanització fins al moment, s'abocaven lliurement al medi. La necessària execució d'aquestes dues actuacions, imprescindibles per al sosteniment del polígon i de les persones que actualment l'ocupen, posa de manifest quin és el nivell general d'insuficiència dels serveis bàsics executats, i de les mancances troncales que presenten, aspectes que cal garantir com a extensió de la possibilitat d'embranchament d'un habitatge.

Amb tot, per als diferents sistemes contemplats, la urbanització presenta les circumstàncies que es detallen:

- La xarxa de distribució de l'aigua presenta un rendiment ínfim i l'estat que presenta condiona l'abastament d'aigua als propietaris en règim continu. Els abonats tenen aigua els dies assignats i les avaries en la xarxa són constants. Cal garantir la distribució de l'aigua des del dipòsit de capçalera fins a cadascun dels abonats dins un règim d'abastament continu, evidentment, i amb unes condicions de rendiment de xarxa en qualsevol cas admissibles. Els estudis realitzats al respecte de les preexistències aconsellen, per a assolir aquestes fites, el dimensionat i execució de la xarxa de distribució pràcticament en la seva totalitat.

La xarxa d'hidrants està dotada únicament d'un element, disposat al peu del dipòsit que no abasteix no la pressió ni el cabal que li són exigibles.

- La xarxa general de sanejament, per la seva banda, presenta una implantació molt dispar en el territori i la seva conformació és del tot obsoleta. Les canonades de formigó disposades presenten un dimensionat que no correspon en cap cas amb les necessitats reals de l'àmbit i, la precarietat tan la seva execució com el seu estat de conservació, en provoquen innombrables punts de fuga. La xarxa desplegada presenta una absència gairebé general de punts de registre i la gestió del drenatge les aigües pluvials és pràcticament inexistent. Tot i haver garantit la gestió de les aigües residuals que arriben a les dues conques de desguàs, cal que la xarxa de sanejament garanteixi la possibilitat de connexió de totes les parcel·les i garanteixi la conducció de les aigües residuals fins a aquells punts a partir dels quals se'n garanteix la gestió. En aquest sentit, les parcel·les que disposen d'embranchament ho fan a una xarxa de sanejament que no dona compliment a aquests preceptes bàsics.

- L'enllumenat públic està implantat molt heterogèniament, amb àmbits ben dotats i àmbits amb implantació nul·la. Tot i que les tipologies emprades són bàsiques i antigues caldrà valorar-ne la possibilitat de preservació definitiva o la seva adaptació als requeriments normatius actuals.

- La xarxa de subministrament elèctric i la de telefonia s'han desplegat per l'àmbit atenent els diferents requeriments d'embranchament que les companyies han rebut dels parcel·listes. Ambdues transcorren aèries a través d'un entramat de suports de formigó i fusta disposats sense cap ordenació.

- El polígon no disposa actualment de xarxa de distribució de gas natural.

- La urbanització ha tingut actuacions parcials respecte de la consolidació de la vialitat que hi és definida. Així actualment es disposen carrers en els únics s'ha executat molt somerament l'encintat de voreres i d'altres carrers efectivament pavimentats, alguns en condicions acceptables i d'altres que presenten greus defectes i alteracions.



Així definides, les obres i serveis implantats presenten amb caràcter general un estat molt precari i una implantació parcial. Són especialment destacables les mancances detectades tant en la xarxa d'abastament d'aigua potable com en la xarxa de sanejament general, que les fan inviables i inoperants, i que sotmeten l'àmbit a condicions d'ús, de salubritat i d'integració ambiental inacceptables.

En aquest sentit, caldrà plantejar una actuació de renovació i culminació de la urbanització, d'abast general per a tot el polígon d'actuació, que en base a la traça viària i a la definició parcel·l·lària preestablerta, determini els sistemes urbanístics a implantar i els treballs d'urbanització complementària necessaris pel sector. Tot plegat s'haurà de definir en base a una anàlisi prèvia de les obres i serveis preexistents que en determini la funcionalitat i l'adequació i, conseqüentment, i la possibilitat de ser o no incorporats en part a la urbanització definitiva que es pretén, i que haurà de garantir l'establiment d'uns serveis urbanístics que atenguin al caràcter de xarxa unitària i troncal que els hi és pròpia, i que donin compliment a les característiques constructives necessàries per a garantir la dotació del servei al que es destinen .

3. SITUACIÓ URBANÍSTICA DE L'ÀMBIT

L'instrument de planejament vigent és el Text Refós que recull les Normes Subsidiàries de Planejament del Bruc, aprovades definitivament el 20 de juny de 1990, i les posteriors modificacions aprovades definitivament, i en concret allò determinat en l'art. 30, corresponent-li a l'àmbit la següent:

Classificació: SÒL URBÀ
Qualificació: ZONA 2.3. ORDENACIÓ EN CIUTAT JARDÍ
POLÍGON MONTSERRAT PARC

Per a aquesta zona s'hi defineixen el paràmetres d'edificació següents:

<i>Tipus d'Ordenació</i>	<i>Edificació aïllada</i>	
<i>Usos permesos</i>	Habitatge unifamiliar i els usos compatibles amb aquest segons art. 21 de les NNSS. Garatge privat fins a 3 vehicles.	
<i>Parcel·la mínima</i>	400.00 m ² .	
<i>Ocupació</i>	30 %	
<i>Alçada reguladora màxima</i>	7.00 m. (Planta baixa i 1 planta pis)	
<i>Distància a límits</i>	3.00 m. a carrer i 3.00 m. a la resta de límits. Les rampes d'accés a la planta soterrani, la pròpia planta soterrani i instal·lacions auxiliars que no sobresurtin del nivell de les terres podran adossar-se als límits.	
<i>S'admet l'edificació auxiliar amb les següents característiques</i>	<i>Ocupació màxima</i>	Màx. 10 % (adossada al front de carrer de la parcel·la)
	<i>Alçada màxima</i>	3.50 m.

Atenent els paràmetres urbanístics i el nivell de definició continguts en les NNSS respecte de l'àmbit delimitat per al polígon d'actuació urbanística, el planejament general defineix l'ordenació detallada, fixa la traça viària i determina la quantitat i la localització del sòl de cessió, definint així els paràmetres que n'han de regir la gestió i execució.

Vista la redacció continguda en l'art. 29 del TRLU, per a assolir la condició de solar i conseqüentment aptes per a edificar es necessari que els terrenys classificats com a sòl urbà compleixin els requisits següents:

- 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.



- *Que tinguin assenyalades alineacions i rasants, si el planejament urbanístic les defineix.*
- *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.*
- *Que per edificar-los, no s'hagin de cedir terrenys per destinar-los a carrer o a vies amb vista a regularitzar alineacions o a completar la xarxa viària.*

L'article 30 del TRLU defineix el concepte de sòl urbà consolidat, contenint-hi aquell sòl urbà que atén als següents preceptes:

- *Els terrenys que tenen la condició de solar, d'acord amb l'article 29.*
- *Els terrenys als quals només manca, per assolir la condició de solar, assenyalar les alineacions o les rasants, o bé completar o acabar la urbanització en els termes assenyalats per l'article 29, tant si han estat inclosos amb aquesta finalitat en un polígon d'actuació urbanística o en sector subjecte a un pla de millora urbana com si no hi han estat inclosos.*

Per la seva banda, l'article 31 centra el concepte de sòl urbà no consolidat:

- *Té la condició de sòl urbà no consolidat el sòl urbà altre que el consolidat.*
- *El sòl urbà consolidat esdevé no consolidat quan el planejament urbanístic general el sotmet a actuacions de transformació urbanística incorporant-lo en sectors subjectes a un pla de millora urbana o en polígons d'actuació urbanística, o quan deixa de complir les condicions de les lletres b i d de l'article 29 com a conseqüència de la nova ordenació.*
- *Per a la transformació urbanística d'un sector de sòl urbà no consolidat subjecte a un pla de millora urbana, cal la formulació, la tramitació i l'aprovació definitiva d'un pla de millora urbana, llevat dels casos de les àrees residencials estratègiques i dels sectors d'interès supramunicipal, l'ordenació detallada dels quals s'estableix per mitjà del pla director urbanístic corresponent."*

Atès que com s'ha constatat, en l'àmbit delimitat no es dona compliment als preceptes determinats el l'art. 29 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, en referència a la disposició dels serveis urbanístics bàsics i de la resta de requisits a complir per a tindre la consideració de solar, i atès que la gestió del polígon d'actuació urbanística no ha estat executada. Vist que les NNSS han preservat per al polígon la condició de sòl urbà i que hi resten pendents de les obres d'urbanització, conseqüentment li correspon la condició de sòl urbà no consolidat.

D'altra banda, la Disposició Transitòria Segona del TRLU determina que el sòl urbà corresponent a un planejament general aprovat amb d'acord al règim legal anterior a la Llei 2/2002, que s'inclouï en un polígon d'actuació urbanística, com el delimitat per a Montserrat Parc, té per si mateix la condició de sòl urbà no consolidat.

En aquest sentit, per a tots els propietaris de sòl contingut en el polígon d'actuació delimitat, són d'aplicació les determinacions normatives fixades en l'art. 44 del TRLU, al respecte dels deures dels propietaris de sòl urbà no consolidat:

1. Els propietaris de sòl urbà no consolidat i els propietaris de sòl urbanitzable delimitat tenen els deures comuns següents:

a) Repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats del planejament urbanístic.



b) Cedir a l'ajuntament o a l'administració que pertoqui, d'una manera obligatòria i gratuïta tot el sòl reservat pel planejament urbanístic per als sistemes urbanístics locals inclòs en l'àmbit d'actuació en què siguin compresos els terrenys, amb les especificitats següents:

Primera. En sòl urbà, l'àmbit d'actuació és el del polígon d'actuació urbanística o el sector del pla de millora urbana, que poden ésser físicament discontinus.

Segona. En sòl urbanitzable delimitat, l'àmbit d'actuació és el sector del pla parcial urbanístic corresponent, que també pot ésser físicament discontinu.

c) Cedir a l'ajuntament o a l'administració que pertoqui, d'una manera obligatòria i gratuïta, el sòl necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics generals que el planejament urbanístic general inclogui en l'àmbit d'actuació urbanística en què els terrenys siguin compresos o en què estiguin adscrits per a l'obtenció del sòl.

d) Costejar i, si s'escau, executar i cedir a l'ajuntament o a l'administració que pertoqui, amb el sòl corresponent, totes les obres d'urbanització previstes en l'actuació, com també les infraestructures de connexió amb les xarxes generals de serveis i les d'ampliació i reforçament de les existents fora de l'actuació que aquesta demani per les dimensions i les característiques específiques, sens perjudici del dret de rebre el reintegrament de les despeses d'instal·lació de les xarxes de serveis amb càrrec a les empreses prestadores d'aquests serveis, en els termes que estableix la legislació aplicable. En aquestes infraestructures s'inclouen les de transport públic que siguin necessàries com a conseqüència de la mobilitat generada per l'actuació de què es tracti. La participació en els costos d'implantació d'aquestes infraestructures es determina d'acord amb la legislació sobre mobilitat.

e) Edificar els solars en els terminis establerts pel planejament urbanístic.

f) Executar en els terminis establerts pel planejament urbanístic la construcció de l'habitatge protegit que eventualment els correspongui.

g) Conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació o bé ho imposi justificadament el pla d'ordenació urbanística municipal o el programa d'actuació urbanística municipal, vinculant-la objectivament a la manca de consolidació del sòl o a la insuficiència de la urbanització.

2. Els propietaris de sòl urbà no consolidat no inclòs en àmbits d'actuació urbanística estan obligats a cedir gratuïtament a l'ajuntament o a l'administració que pertoqui, abans de l'edificació, únicament els terrenys, destinats a carrers o a qualsevol altre tipus de via del sistema de comunicació o a les ampliacions, que siguin necessaris perquè aquest sòl adquireixi la condició de solar.

En l'actualitat el polígon es presenta amb una execució parcial i precària de les obres d'urbanització en que es disposen uns serveis urbanístics en estat manifestament precari que impedeixen donar un servei adequat a l'àmbit. Per altra banda, les obres no han estat mai recepcionades per l'Ajuntament per no haver estat considerades suficients ni adequades, i no s'ha completat la totalitat de les cessions de sòl a que està sotmès l'àmbit. Finalment, fins al moment, no s'ha iniciat la redacció i aprovació de cap figura de planejament que possibiliti i garanteixi el desenvolupament de la gestió urbanística del polígon delimitat.

Atès que es manté vigent la paralització respecte de l'atorgament de llicències per a obres de nova planta, fins que les figures de planejament referent a aquesta zona no estiguin totalment desplegades, es permeten per a aquest àmbit obres exclusivament encaminades a la reparació o manteniment de la edificació existent.

Vistes les determinacions fixades en l'art. 125 del TRLU la delimitació d'un polígon d'actuació comporta la suspensió de l'atorgament de llicències dins de l'àmbit, sense necessitat de declaració expressa, i que s'haurà de mantindre fins a assolir l'aprovació dels instruments de gestió.

4. GESTIÓ URBANÍSTICA NECESSÀRIA PENDENT D'EXECUCIÓ

Per a la regularització de la situació urbanística de la urbanització, vist el moment temporal en que va ser constituïda i les condicions que hi concorren, li són d'aplicació les determinacions contingudes en



la Llei 3/2009, del 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics, en tan que complementària a la normativa urbanística general de més ampli abast.

Com s'ha detallat, l'àmbit no ha disposat en cap moment d'un pla parcial que en justificués la classificació de sòl no urbanitzable o urbanitzable a sòl urbà, les condicions que n'havien de regir la classificació directa que contempen les NNSS no han tingut compliment, i no es disposa del projectes d'urbanització i de reparcel·lació aprovats, ni redactats, que possibilitin el desplegament del planejament.

Davant d'aquesta situació resulta imprescindible sotmetre la urbanització a la tramitació de figures de planejament que en possibilitin i garanteixin la culminació dels serveis i la urbanització, resultant de la seva execució la efectiva regularització del sòl contingut en el polígon d'actuació.

Alhora de plantejar les actuacions urbanístiques oportunes per a endegar aquest procés cal atendre a les determinacions fixades en l'art. 4 de la Llei 3/2009, en que es concreta que la regularització de les urbanitzacions amb dèficits, com és el cas de Montserrat Parc, s'ha de portar a terme de conformitat amb la legislació urbanística segons la classificació del sòl en que s'emplacin, atenent la gestió del planejament corresponent, els estàndards urbanístics, les obligacions de reserva, les obligacions i els drets dels propietaris i els serveis urbanístics exigibles. Aquesta obligatorietat de remissió a la legislació general en matèria d'urbanisme, tot i que pot resultar innecessària per evident, suposa l'assentament d'una base legal certa sobre la que planificar la gestió urbanística necessària per a assolir la efectiva regularització de l'àmbit amb garantia de resultat i d'equitat, i obliga alhora a desestimar possibles estratègies d'actuació aparentment més resultatistes a curt termini, però disconformes amb el marc jurídic vigent en matèria d'urbanisme.

És, doncs, en l'art. 116 del TRLU que es determina que la execució del planejament requereix l'aprovació de l'instrument de gestió més detallat que sigui exigible segons correspongui a casa classe de sòl. S'indica alhora què, per a àmbits de sòl urbà, l'aprovació de l'instrument de planejament general és suficient per a procedir a l'execució urbanística si aquest en conté la ordenació detallada. En cas contrari, és necessari recórrer al planejament derivat amb l'aprovació d'un pla de millora urbana, que en aquest cas no està fixat directament en el planejament general.

El polígon d'actuació urbanística delimitat per a la urbanització, segons l'art. 118 del TRLU, defineix un àmbit territorial mínim per a dur a terme la gestió integrada del planejament, garantint el repartiment equitatiu de beneficis i càrregues derivats e l'ordenació urbanística i per executar o completar les obres i serveis urbanístics necessaris.

Cal concloure què, atès que les NNSS de planejament vigents defineixen l'ordenació detallada del polígon, fixen la traça viària i determinen la localització del sòl de cessió, es pot procedir a la seva gestió urbanística mitjançant la execució directa del mateix, això és, aprovant els projectes d'urbanització i de reparcel·lació sense necessitat d'aprovar prèviament cap figura de planejament derivat.

En el supòsit que l'àmbit poligonal o la ordenació definits en el planejament general fossin objecte de modificació per a garantir la viabilitat de les operacions urbanístiques o per a optimitzar les determinacions fixades fins al moment, caldrà la redacció i aprovació del corresponent pla de millora urbana.

En el supòsit que la redacció d'un POUM, en substitució del planejament general no adaptat vigent, assoleixi algunes de les aprovacions a les que s'ha de sotmetre sense que els projectes d'urbanització i reparcel·lació referits hagin estat aprovats, caldrà que el nou instrument delimiti per a l'àmbit el corresponent pla de millora urbana per tal de garantir-ne el desenvolupament.

5. PROJECTE D'URBANITZACIÓ

El projecte d'urbanització a redactar ha de determinar les obres concretes per a l'execució de les determinacions contingudes, en aquest cas, en el planejament general i no té la capacitat de



modificar-les. Així, és obligada la redacció d'un únic projecte que contingui les obres necessàries per a la totalitat del polígon d'actuació delimitat.

Aquest projecte, segons determina l'art. 72 del TRLU, haurà de contenir tant les obres d'urbanització bàsiques com les complementàries. En aquest sentit, les obres d'urbanització bàsiques 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.

Atesa la heterogeneïtat del sòl contingut en el polígon, la redacció del projecte haurà de ser amatent tan amb els condicionants generals dels sistemes urbanístics bàsics a establir, com amb les especificitats que es constatin per a cadascun dels àmbits per als que es puguin determinar condicions homogènies en les preexistències. Així, el projecte haurà de determinar uns estàndards d'urbanització corresponents amb els requeriments fixats per la legislació vigents i conseqüents, alhora, amb la necessitat de donar viabilitat efectiva a cadascun dels àmbits als que es referix, essent conseqüent amb aquells preexistències que puguin ser incorporades a la urbanització definitiva.

En aquest sentit, dins l'àmbit unitari d'acció delimitat pel polígon d'actuació, el projecte d'urbanització podrà, com a alternativa a un procediment d'execució completa i unitària, podrà contemplar la definició diferents fases d'execució referides a la implantació de sistemes urbanístics bàsics o la urbanització complementària d'àmbits homogenis, per als que sigui possible la recepció parcial en condicions de ple règim de funcionament. D'aquesta manera, es podran assolir unitats funcionals directament utilitzables o fases prèviament concretades susceptibles de ser recepcionades parcialment, en diferents etapes determinades dins de la temporalitat fixada per a la totalitat de l'obra, i amb ple caràcter funcional.

6. SISTEMA D'ACTUACIÓ

El Ple de l'Ajuntament en sessió extraordinària celebrada el 26 d'abril de 2011 va acordar l'aprovació definitiva del canvi de modalitat del sistema d'actuació urbanística de reparcel·lació, de compensació bàsica a cooperació per al polígon d'actuació Montserrat Parc. En aquesta modalitat, les persones propietàries aporten el sòl de cessió obligatòria i gratuïta i l'Administració actuant executa les obres d'urbanització amb càrrec a aquests.

Segons queda determinat en l'art. 140 del TRLU, la iniciativa per a la formulació el projecte de reparcel·lació pertoca a:

- a) Els propietaris de finques la superfície de les quals representi més del 50% de la superfície total reparcel·lable, dins els tres mesos següents a l'aprovació de la delimitació del polígon d'actuació urbanística.*
- b) L'associació administrativa de cooperació, si ha estat constituïda, dins el termini que estableix la lletra a.*
- c) L'administració actuant, d'ofici o a instància o a proposta d'alguna de les persones propietàries afectades, si ni aquestes ni l'associació administrativa de cooperació no han exercit llur prioritat o bé, havent formulat un projecte, i havent-s'hi apreciat defectes, no els esmenen dins el termini que se'ls concedeixi.*

Donat que el nivell de consolidació de l'edificació dins l'àmbit reparcel·lable fa impossible, i innecessària, la redistribució material dels terrenys i, vist a més, que l'objecte del projecte de reparcel·lació és la execució d'obres d'urbanització i reurbanització dins del polígon d'actuació delimitat, la reparcel·lació a tramitar és econòmica atenent les determinacions fixades al respecte en l'art. 165 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.



7. GESTIÓ DEL SÒL AMB APROFITAMENT

Al respecte de la necessitat de cessió de sòl d'aprofitament urbanístic en àmbits de sòl urbà no consolidat cal atendre amb caràcter general a les determinacions contingudes en els art. 40 i 43 del TRLU que fixen per als seus propietaris la obligació de cessió gratuïta a l'Administració actuant del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector pendent de gestió.

L'emplaçament concret del sòl de cessió amb aprofitament urbanístic queda fixat per l'administració en el corresponent projecte de reparcel·lació i es realitza en condicions d'urbanitzat. Cap la possibilitat d'emplaçar el sòl de cessió en terrenys fora del polígon delimitat sempre que n'ostenti un valor equivalent o, excepcionalment, substituir la cessió material de sòl pel seu equivalent econòmic que l'administració destinarà a l'ampliació del patrimoni públic del sòl.

En el mateix sentit, per als polígons d'actuació urbanística delimitats en instruments de planejament no adaptat com és el cas de les NNSS del Bruc, la Disposició Transitòria Segona concreta igualment el deure de cessió de sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic, per remissió de l'art. 43. Únicament n'exceptua d'aquesta obligació aquells polígons que disposin d'un projecte de reparcel·lació aprovat inicialment abans de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004, supòsit que no és cert per a Montserrat Parc.

Tanmateix, la Disposició Transitòria Setena determina l'aplicació de cessió de sòl amb aprofitament lliure de càrregues d'urbanització a favor de l'Administració actuant per a aquells instruments de gestió aprovats inicialment amb posterioritat a l'1 de juliol de 2007.

Per la seva banda, Llei 3/2009, en el redactat contingut en l'art. 7 reconeix igualment per al propietaris de sòl integrat en urbanitzacions objecte de regularització i classificat com a sòl urbà no consolidat, el deure de cessió gratuïta a favor de l'Administració del sòl urbanitzat corresponent al percentatge de l'aprofitament urbanístic del sector, reconeixent alhora amb caràcter excepcional, la possibilitat de substitució per l'equivalent del seu valor econòmic. Com a especificitat respecte de la llei d'urbanisme, aquest art. 7 contempla la possibilitat que el valor obtingut per l'alienació del sòl de cessió, o bé l'import equivalent aportat en substitució d'aquest, sigui total o parcialment revertit per part de l'Administració en el pagament de les obres pendents en l'àmbit d'actuació.

8. SIMULTANEITAT DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ I D'EDIFICACIÓ

Els aspectes referits a la possibilitat de simultaniejar les obres d'urbanització amb les construccions residencials corresponents a l'aprofitament privat del sector venen regulats pels art. 39, 40 i 41 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística. D'aquesta manera, per al sòl contingut en un polígon d'actuació urbanística, només es pot atorgar llicències d'obres abans que assoleixin la condició de solar si concorren les circumstàncies següents:

a) Que el projecte de reparcel·lació corresponent estigui inscrit en el Registre de la Propietat.

b) Que, per l'estat d'execució de les obres d'urbanització pendents, sigui previsible que els terrenys tindran la condició de solar a l'acabament de l'edificació. Les obres pendents d'execució poden estar referides a una part d'un polígon d'actuació urbanística quan, d'acord amb els requisits de cessió i recepció parcials de les obres d'urbanització, s'executi per fases.

c) Que l'execució simultània de les obres d'edificació i d'urbanització pendents no s'interfereixin mútuament de manera greu.

El promotor resta obligat a garantir el 100% del cost de les obres d'urbanització que li correspon suportar i l'atorgament de la llicència de primera ocupació de la edificació restarà condicionat a l'efectiu acabament de les obres i a la seva recepció per part de l'administració.



9. CONCLUSIÓ

Avaluades les determinacions anteriors i a la vista de les diferents propostes d'actuació presentades, informo favorablement la proposta realitzada per ERC-BV-AM per a desenvolupament de la gestió i execució urbanística de Montserrat Parc, atès el compliment dels següents preceptes:

- Proposa la gestió del polígon atenent les determinacions legals fixades al respecte en la legislació urbanística vigent.
- Garanteix, per tant, la culminació del desplegament del planejament en condicions d'equitat per als propietaris afectats.
- Proposa la execució de les obres d'urbanització necessàries per al polígon d'actuació atenent les fases necessàries per a garantir-ne la viabilitat i atenent la totalitat dels sistemes a abastar.

I per a què consti als efectes oportuns lliuro el present informe.

El Bruc, a 31 de gener de 2017
L'Arquitecte Municipal