

INFORME TÈCNIC SOBRE LA URBANITZACIÓ MONTSERRAT PARK

DADES DE L'INFORME

1. ENCÀRREC

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

2. OBJECTE

El present informe tècnic té per objecte facilitar una informació completa, objectiva i veraç sobre les matèries que són objecte del mateix, a l'Ajuntament d'El Bruc, als veïns i parcel·listes de la urbanització Montserrat Park, a la resta de veïns d'El Bruc i a la ciutadania en general, tot plegat, en relació amb la urbanització Montserrat Park del terme municipal d'El Bruc, Província de Barcelona. Són objecte d'informe les següents qüestions:

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

I. ANTECEDENTS URBANÍSTICS

1. La gènesi d'una urbanització il·legal.

En els anys 60, els propietaris de la finca rústica Casa Elias, els senyors **Tobella**, van arribar a un acord amb la mercantil **Compañía de Construcciones Los Bruchs, S.A.** —que posteriorment canviaria la seva denominació per **Montserrat Park, S.L.**—, pel qual aquesta última rebria una part important de les parcel·les edificables que resultarien de la parcel·lació urbana de la finca, a canvi de gestionar, pagar i executar les obres d'urbanització que a tal fi fossin necessàries. En compliment d'aquest pacte els propietaris inicials dels terrenys, en **Pedro Tobella Ribas**, i els seus fills, en **Mario i Na Montserrat Tobella Boada**, van segregar de la finca matriu familiar, registral número 439 d'El Bruc, diverses porcions de terreny que van vendre a la companyia **Montserrat Park, S.L.**, inicialment en contracte privat i després en escriptura pública, donant lloc a les finques registrals números 1009, 1020, 1051, 1339 i 1654, entre els anys 1965 i 1978.

Detalls de notes marginals de segregacions de la finca registral 439 d'El Bruc:

[Nota marginal 1](#) [Nota marginal 2](#) [Nota marginal 3](#) [Nota marginal 4](#) [Nota marginal 5](#)

Per la seva banda, i en virtut del mateix pacte, la companyia mercantil **Montserrat Park, SL** va promoure la **urbanització Montserrat Park**, mitjançant la presentació davant l'Ajuntament d'El Bruc del **Pla Parcial Montserrat Park**, el 4 de novembre de 1967, a l'empara de la [Llei de 12 de maig de 1956, sobre règim del sòl i ordenació urbana](#). L'empresa promotora va començar les obres d'urbanització l'any 1965, molt abans d'obtenir l'aprovació inicial del Pla Parcial per part de l'Ajuntament, el 21 de març de 1968, conforme al Projecte d'Urbanització presentat conjuntament amb l'esmentat pla urbanístic.

[Certificació de la presentació del Pla parcial Montserrat Park a l'Ajuntament el 4-11-1967](#)

[Certificació de l'aprovació inicial del PP MP el 21-3-1968](#)

L'any 1965, al mateix temps que s'iniciava la urbanització de la finca, els propietaris inicials de la urbanització, **Srs. Tobella**, van començar la parcel·lació de la finca d'acord amb el plànol d'urbanització que es pretenia aprovar, així com la comercialització de les parcel·les edificables resultants, mitjançant la seva segregació de la finca registral 439 i la seva venda a particulars, procés que ha continuat ininterrompudament fins als nostres dies. De forma semblant va actuar la promotora de la urbanització, **Montserrat Park, SL**, llavors denominada "**Companyia de Construccions Els Bruchs, SA**", practicant successivament un gran nombre de segregacions de parcel·les de les finques registrals 1009, 1020, 1051, 1339 i 1654 per la seva venda a particulars, des de l'any 1965 fins als nostres dies.

[Segregacions de la finca 439 d'El Bruc, propietat dels Srs. Tobella, practicades l'any 1965](#)

[Segregacions de la finca 1339, propietat de Montserrat Park, S.L., practicades l'any 2002](#)

Primers anuncis publicats a La Vanguardia per la Promotora de la urbanització, ofertant la venda de parcel·les:

[Anunci publicat el 26 de maig de 1965](#)

[Anunci publicat el 20 de juny de 1969](#)

Contradient allò establert per la Llei de Sòl de 1956 i que, des d'aleshores ha continuat establint sempre la legislació urbanística, **els Registradors de la Propietat no van exigir mai als compradors la preceptiva llicència municipal de parcel·lació o el certificat d'innecessarietat de llicència de parcel·lació** per a procedir a la inscripció registral de les escriptures de segregació i compravenda de les parcel·les que se segregaven d'aquelles finques matrius conforme a un *plànol de parcel·lació* que en cap moment havia estat aprovat definitivament per l'Ajuntament; facilitant així la continuació del procés de parcel·lació i urbanització il·legals de la finca matriu i l'enriquiment del promotor de la urbanització i dels propietaris inicials dels terrenys mitjançant la venda a particulars de les noves parcel·les que anaven creant, sota el compromís d'urbanitzar-la més endavant.

[Article 79 de la Llei del Sòl de 1956](#)

Simultàniament a la tramitació del Pla Parcial Montserrat Park es va iniciar la tramitació del **Pla General d'Ordenació del Bruc**, promogut per l'Ajuntament a l'empara de la Llei del Sòl de 1956, quedant l'aprovació definitiva del primer condicionada a la del segon. El P.G.O. d'El Bruc va ser aprovat inicialment el 5 de maig de 1965, i provisionalment el 25 de juny del mateix any, sent sotmès a informació pública mitjançant publicació en el BOP número 121, de 21 maig de 1965.

[Escrit del Ministerio de la Vivienda indicant que l'aprovació del PP requereix la prèvia aprovació del PGO](#)

No obstant això, **el Pla Parcial no va arribar mai a aprovar-se definitivament**, degut a que el PGO no va assolir tampoc la seva aprovació definitiva, per no atendre l'Ajuntament alguns dels requeriments d'esmena que a tal fi li van ser efectuats per la Comissió Provincial d'Urbanisme de Barcelona. Així, la primera versió del PGO va quedar paralitzada quan l'Ajuntament no va atendre el requeriment de la Comissió Provincial d'Urbanisme de Barcelona, de data 31 de gener de 1968, perquè ampliés la documentació del Pla.

[Requeriment de subsanació del PGO](#)

El 15 d'octubre de 1974, és a dir, gairebé **set anys després**, l'Ajuntament va presentar davant la Delegació Provincial del **Ministerio de la Vivienda**, com si estigués atenent aquell requeriment -es va encapçalar amb un "en compliment de l'ordenat"-, **un nou Pla General d'Ordenació** notablement diferent del presentat el 1965 (molt més *desenvolupista* que

l'anterior, fins al punt que preveia la urbanització d'un 25% de la superfície del municipi, donant cabuda a una població de gairebé 100.000 habitants). D'acord amb l'entitat de la modificació, el PGO d'El Bruc havia estat de nou aprovat inicialment per l'Ajuntament el 3 de juliol de 1974, sotmès a informació pública sense impugnacions i aprovat provisionalment el 28 setembre de 1974.

[Escrit pel qual es presenta de nou el PGO](#)

Malgrat tot, els Serveis Tècnics de la Comissió d'Urbanisme van avaluar el compliment del seu requeriment de 1968, constatant que tots els punts del mateix, excepte un, havien quedat degudament emplenats per l'Ajuntament, si bé, a la vista de l'entitat dels canvis introduïts en el Pla, i considerant els plans d'ampliació del Parc de Montserrat i de construcció de la nova carretera Nacional II, van aconsellar a la Comissió requerir a l'Ajuntament perquè sol·licités nous informes i introduís certes modificacions en el Pla; i, especialment, perquè reduís la superfície de sòl de reserva urbana.

[Informe desfavorable sobre el PGO d'El Bruc emès per l'Oficina Tècnica del Ministeri](#)

La **Comissió Provincial d'Urbanisme**, en la sessió de 22 de novembre de 1974, apreciava les importants variacions que introduïa la nova versió del PGO en relació amb l'anterior, va acordar requerir a l'Ajuntament perquè sol·licités i presentés nous informes del Patronat de la Muntanya de Montserrat i dels altres organismes oficials afectats, amb caràcter previ a entrar a conèixer de l'expedient, a l'entendre que el mateix no estava complet, notificant aquesta resolució a l'Ajuntament mitjançant escrit de 13 de desembre de 1974.

[Requeriment de compleció de la documentació, de 13-12-1974](#)

Sorprenentment, en lloc d'atendre el requeriment, l'Ajuntament d'El Bruc va deixar córrer el temps per després, el 26 de setembre de 1975, acordar en sessió plenària donar per aprovat definitivament el PGO del Municipi per silenci administratiu de la Comissió d'Urbanisme, així com notificar dit acord a la Comissió d'Urbanisme, publicant-lo seguidament al BOP número 253, de data 22 d'octubre de 1975.

[Carta de l'Alcalde al Ministeri donant el nou PGO per aprovat definitivament](#)

Davant tal actuació de l'Ajuntament, el **Governador Civil** de Barcelona, a instància del Delegat Provincial del Ministerio de la Vivienda, va requerir a l'alcalde del Bruc perquè declarés la suspensió de l'esmentat Acord del Ple, a l'empara dels articles 172 i 212 de la Llei de Sòl de 1975, mitjançant escrit datat al març de 1976. No rebent resposta de l'Ajuntament, el mateix Governador va adoptar seguidament un Acord pel qual va declarar la suspensió de l'acord municipal de referència, publicant-lo al BOP de data 29 de març de 1976.

[Escrit del Governador Civil i Informe del Ministerio de la Vivienda](#)

Mitjançant escrit de la **Direcció General d'Urbanisme** de la Generalitat, de data 10 de març de 1981, es va informar al President de l'**Associació de Propietaris de Montserrat Park**, en resposta a la seva petició, que el requeriment de la Comissió d'Urbanisme de data 13 de desembre 1974 va interrompre el termini per resoldre la sol·licitud d'aprovació definitiva del PGO, de manera que **el Pla General del Bruc no va resultar aprovat per silenci administratiu**.

[Escrit de la Direcció General d'Urbanisme informant que el PGO d'El Bruc no va ser aprovat](#)

No obstant això, cal dir que **el Pla parcial Montserrat Park tampoc no va assolir l'aprovació definitiva**, en no atendre l'empresa promotora, Montserrat Park, S.L. els reiterats requeriments de l'Ajuntament per tal que completés la documentació del Pla que exigia la Llei del Sòl i, particularment, **per a que aportés el document signat mitjançant el qual la Promotora havia d'assumir el compromís d'urbanitzar la finca** enfront l'Ajuntament i enfront els adquirents dels terrenys, segons l'establert per l'article 41.2, lletres d) i e), de la Llei del Sòl de 1956, que disposava:

"Artículo 41.-

1. *Los Planes y proyectos redactados por particulares deberán contener los documentos que para cada clase indica el capítulo primero.*
2. *Cuando se refieran a urbanizaciones particulares se habrán de consignar, además, los siguientes datos:*
 - a) *Memoria justificativa de la necesidad o conveniencia de la urbanización.*
 - b) *Nombre, apellidos y dirección de los propietarios afectados.*
 - c) *Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas.*
 - d) *Compromisos que se hubieren de contraer entre **el urbanizador** y el Ayuntamiento, y entre aquél y los futuros propietarios de solares.*
 - e) *Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos; y*
 - f) *Medios económicos de toda índole."*

[Boe de 14-5-1956](#)

[Art. 41 de la Llei del Sòl de 1956](#)

Així resultava de la carta que va adreçar l'Ajuntament a la Gerent de Montserrat Park, S.L., Na Maria Mestres González, el 2 de desembre de 1975, en la qual li recordava les nombroses ocasions en què l'Ajuntament li havia fet l'esmentat requeriment.

[Requeriment de l'Ajuntament a la Promotora per que completés la documentació del Pla Comunicació de la CUB a l'Ajuntament d'incompliment de la documentació del Pla parcial](#)

El conjunt d'esdeveniments exposats va conduir finalment al fet **que la urbanització Montserrat Park quedés al marge de la legalitat urbanística**, sense que els promotors de la urbanització poguessin evitar-ho, en haver-se executat obres d'urbanització i haver-se realitzat parcel·lacions urbanístiques sense comptar amb un pla general d'ordenació urbana municipal, un pla parcial d'ordenació municipal i un projecte d'urbanització definitivament aprovats, d'acord amb allò que disposava la Llei del Sòl de 1956.

2. El marc jurídic per a la legalització de la urbanització

Així les coses, l'any 1981 eren moltes les urbanitzacions d'iniciativa particular que, com la de Montserrat Park, s'havien desenvolupat amb infracció de la legalitat urbanística vigent, a causa, essencialment, a la ignorància, desídia, ineficàcia o mala fe de les Administracions Públiques en l'exercici de les seves funcions en matèria de disciplina urbanística.

Davant d'aquesta situació, el Parlament de Catalunya va aprovar la [Llei 9/1981, de 18 de novembre, sobre protecció de la Legalitat urbanística](#), l'exposició de motius de la qual explicava inequívocament els seus fins i objectius en aquests termes:

"II. D'una part, ens trobem davant d'una extensa gamma de promocions urbanístiques, tant d'ús residencial com industrial, que manquen de cobertura legal, com a conseqüència del fet que la simple parcel·lació del sòl i la implantació en aquest d'uns serveis urbanístics embrionaris han anat generant unes plus-vàlues respecte al valor inicial, susceptibles d'ésser fàcilment apropiades pels responsables d'aquestes actuacions.

El tractament d'aquestes urbanitzacions desenvolupades en la clandestinitat o, més ben dit, en la il·legalitat comprèn dues vessants simultànies: d'una banda, l'aplicació inexcusable dels mecanismes de reacció de l'Administració pública enunciats en la Llei del Sòl i desenvolupades en el Reglament de Disciplina Urbanística, i, de l'altra, la ineludible consideració de la seva existència i de la concurrència de circumstàncies objectives que podrien justificar la seva integració en un 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."

La Llei de protecció de la Legalitat urbanística, dictada a l'empara de la competència exclusiva en matèria urbanística atribuïda a Catalunya, tant per la Constitució com per l'Estatut d'Autonomia, apuntava a l'aplicació de les pertinents mesures de disciplina urbanística, però, al mateix temps, a la **regularització de les actuacions il·legals mitjançant la seva integració en un procés urbanístic legal**. Amb aquesta finalitat, regulava detalladament el procediment a què havia d'ajustar-se la promoció d'urbanitzacions d'iniciativa particular, establint un règim transitori per a aquelles en curs d'execució que ja comptessin amb el seu planejament parcial definitivament aprovat.

La **Llei 9/1981** establia clarament el règim urbanístic aplicable a les urbanitzacions d'iniciativa particular i **l'atribució als promotors d'aquestes actuacions de les obligacions que, d'acord amb la Llei del Sòl, corresponien als propietaris del sòl**. Per si no hagués quedat prou clar, la Generalitat de Catalunya, mitjançant el seu [Decret 308/1982, de 26 d'agost](#), va aprovar el **Reglament per al desplegament i aplicació de la Llei 9/1981**, l'article 5 del qual disposava:

"TÍTOL II. De les urbanitzacions d'iniciativa particular. Noves urbanitzacions en sòl urbanitzable.

Capítol I. De les obligacions, càrregues i compromisos.

Article 5.

*1. 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.*

*2. **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.*

*3. **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 d'implantació dels serveis i, fins i tot, si escau, de llur conservació, mentre no es produeixi la subrogació per part d'una altra persona o 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."*

És a dir, que **la Llei de protecció de la legalitat urbanística establia clarament que el promotor de la urbanització era l'únic responsable d'executar les obres d'urbanització i de llur posterior conservació**, i que els particulars que posteriorment adquirissin els terrenys no tenien cap responsabilitat en aquest sentit, atès que **el promotor no només assumia els compromisos d'urbanització i de cessió de sòl davant l'Ajuntament, sinó també davant els futurs adquirents de terrenys**.

En la mateixa línia, l'article 5 de la Llei 9/1981, disposava:

*"1. **Els plans parcials d'iniciativa particular sempre han d'ésser executats pel sistema de compensació.***

*2. **Per portar a terme la urbanització del polígon o unitat d'actuació caldrà que es constitueixi la junta de compensació, llevat que tots els terrenys pertanyin a un sol propietari i aquesta situació es mantingui mentre durin les obres d'urbanització. No obstant això, si el propietari i el promotor fossin persones diferents, serà obligatòria la constitució de la junta, a la qual s'haurà d'incorporar el promotor com a empresa urbanitzadora.***

Les disposicions de la Llei de Protecció de la Legalitat Urbanística i del seu Reglament que contemplaven la incorporació a la Junta de Compensació d'una societat urbanitzadora que assumís l'obligació de costejar la urbanització del polígon eren concordants amb les del Text Refós de la Llei sobre Règim del Sòl i Ordenació Urbana de 1976, aprovat pel Reial Decret 1346/1976, de 9 d'abril, aleshores vigent, que, en relació amb el Sistema de Compensació, en el seu article 127.2 disposava:

“2. Podrán también incorporarse a la Junta las Empresas urbanizadoras que hayan de participar con los propietarios en la gestión del polígono o unidad de actuación.”

Y l'article 223.1 de la mateixa Llei, en relació amb el règim jurídic de les peticions, actes i acords en matèria urbanística:

“1. Los Ayuntamientos podrán utilizar la ejecución forzosa y la vía de apremio para exigir el cumplimiento de sus deberes a los propietarios, individuales o asociados, y a las Empresas urbanizadoras.”

El paper de les empreses urbanitzadores com a entitats que havien de finançar les despeses d'urbanització dels polígons d'actuació urbanística quan s'incorporessin a la Junta de Compensació de l'àmbit corresponent venia implícitament definit en el Reglament de Gestió Urbanística, igualment aleshores vigent, que en els seus articles 165.1 y 176.4 establia:

“Art. 165.1. En cualquier momento podrán incorporarse a la Junta de Compensación empresas urbanizadoras que hayan de participar con los propietarios en la gestión urbanística del polígono o unidad de actuación.”

“Art. 176.4. Si a la Junta de Compensación se hubiera incorporado alguna empresa urbanizadora que aporte, total o parcialmente, los fondos necesarios para urbanizar el suelo, la ejecución de la obra podrá realizarse directamente por dicha empresa urbanizadora si las bases lo hubieran así previsto...”

Les disposicions de l'esmentada Llei del Sòl de 1976, així com les de la Llei 9/1981 i el seu Reglament transcrits eren plenament aplicables a la urbanització Montserrat Park. Per això, l'Ajuntament d'El Bruc va optar per promoure la regularització de la situació de la urbanització Montserrat Park mitjançant l'aprovació d'unes **Normes Subsidiàries de Planejament Urbanístic** (NNSS), incorporant-hi un Conveni Urbanístic que atribuïa exclusivament als promotors de la urbanització totes les obligacions urbanístiques pendents de compliment.

3. La legalització de la urbanització a través de les NNSS de 1983

El 14 de juliol de 1982 l'Ajuntament del Bruc va aprovar inicialment les NNSS de Planejament del Bruc, sotmetent l'Acord a informació pública pel termini d'un mes, mitjançant anunci publicat al BOP número 188, de 7 d'agost de 1982. L'Acord d'aprovació provisional es va adoptar el 26 de gener de 1983, amb el vot en contra dels regidors de l'oposició, motivat per la concentració de la majoria de l'edificabilitat del nucli històric d'El Bruc en sengles parcel·les propietat de dos particulars, a les que s'atorgava una densitat edificatòria molt elevada (l'anomenat PERI 1+2).

[BOP 188, Anunci de l'Ajuntament d'El Bruc que publica l'aprovació inicial de les NNSS](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

Finalment, la **Comissió d'Urbanisme de Barcelona**, en sessió celebrada el 16 de febrer de 1983, va aprovar definitivament les **NNSS del Bruc**, condicionant l'eficàcia de l'acord, pel que feia a la urbanització **Montserrat Park**, en aquests termes:

"2on. L'eficàcia de l'acord d'aprovació definitiva pel que fa al sector "Montserrat Park" classificat com 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 pels propietaris de sòl fixen els articles 83 i 84 de la Llei, en la forma prevista en els convenis i demés documentació que obra a l'expedient de les presents Normes Subsidiàries, en el benentès que per a que 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.

Pel que fa al compromís dels propietaris de portar a terme l'obra urbanitzadora caldrà que, un cop aprovades definitivament les Normes Subsidiàries es presenti la garantia per import del 12 % del cost que resulti de la total implantació dels serveis i execució de les obres d'urbanització, tal com preveu l'article 46 del Reglament de Planejament, l'article 6 de la Llei de Protecció de la Legalitat Urbanística i l'article 139 del Reglament de Planejament.

La materialització de les esmentades cessions i presentació de les garanties haurà d'ésser feta en el termini màxim de 2 mesos a comptar de la notificació de l'acord d'aprovació definitiva, en el benentès que de no complimentar-se, els terrenys afectats restaran amb la qualificació de sòl urbanitzable."

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

Les referències a la Llei del Sòl contingudes en l'Acord de la CUB s'han d'entendre referides al *Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana*, vigent en la data d'adopció de l'Acord. L'article 56 de l'esmentada Llei del Sòl, era del següent tenor literal:

"Art. 56. Los Planes, Normas Complementarias y Subsidiarias, Programas de Actuación urbanística, Estudios de Detalle, proyectos, normas, ordenanzas y Catálogos serán inmediatamente ejecutivos, una vez publicada su aprobación definitiva, y si se otorgase a reserva de la subsanación de deficiencias, mientras no se efectuare, carecerán de ejecutoriedad en cuanto al sector a que se refieran."

I, en quant a les "cessions de zones verdes i equipaments que s'han d'efectuar en compliment de les obligacions que pels propietaris de sòl fixen els articles 83 i 84 de la Llei", en referència a la mateixa Llei del Sòl, citades com a fonament de l'Acord, es referien a les establertes en els articles 83.3.1º i 84.3.a) de l'esmentada Llei en els següents termes:

"3. Los propietarios del suelo urbano deberán:

1.º Ceder gratuitamente a los Ayuntamientos respectivos los terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos y centros de Educación General Básica al servicio del polígono o unidad de actuación correspondiente.”

“3. Los propietarios del suelo urbanizable programado deberán:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente a favor del Ayuntamiento o, en su caso, órgano urbanístico actuante, los terrenos que se destinen con carácter permanente a viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y demás servicios públicos necesarios.”

Pel que fa als articles 46 i 139 del Reglament de Planejament (RD 2159/1978) i 6 de la Llei de Protecció de la Legalitat Urbanística, citats a l'Acord com a fonament de la imposició als Promotors de l'obligació de constituir una garantia per import del 12% del cost “de la total implantació dels serveis i execució de les obres d'urbanització”, tenien la següent redacció:

“Art. 46. Los Planes Parciales que se refieran a urbanizaciones de iniciativa particular deberán contener, además de las determinaciones establecidas en el artículo anterior, las siguientes:

(...)

*c) **Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos por importe del 6 por 100 del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización**, según la evaluación económica del propio Plan Parcial. Las garantías podrán prestarse en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario.”*

“Art. 139. Los Planes Parciales que tengan por objeto urbanizaciones de iniciativa particular se ajustarán a las mismas reglas de competencias y procedimiento establecidas en el artículo anterior, con las particularidades siguientes: (...)

*3.º El acto de aprobación, provisional y definitiva, podrá imponer las condiciones, modalidades y plazos que fueran convenientes. En todo caso, **la eficacia del acto de aprobación definitiva quedará condicionada a la prestación de la garantía a que se refiere el artículo 46 de este Reglamento, ante el Ayuntamiento o, en su caso, ante la Diputación Provincial, dentro del plazo de un mes desde que se requiera para ello al promotor.”***

“Article 6

1. Les obres d'urbanització d'un pla parcial d'iniciativa particular han de comprendre els conceptes enunciats en la legislació vigent, especialment les exigides per al sòl qualificat pel pla general urbanitzable no programat, objecte, per tant, d'un programa d'actuació urbanística.

*2. **A fi d'assegurar l'obligació d'urbanitzar, s'ha de constituir una garantia equivalent al 12% del pressupost del projecte d'urbanització.** Sense aquest requisit no es pot iniciar cap treball en el sector objecte d'actuació.”*

És a dir, que en virtut de l'aprovació definitiva de les NNSS del Bruc de 1983 es va atorgar als terrenys la classificació de sòl urbà, però de forma condicionada al fet que es realitzessin les cessions a l'Ajuntament del sòl destinat a l'ús d'equipaments i espais lliures segons el planejament aprovat en la forma prevista en *els convenis* i en la resta de documentació obrant a l'expedient de les NNSS —en clara referència al conveni urbanístic de data 26 de gener de 1983, subscrit, d'una part, per l'Ajuntament del Bruc i , d'una altra, pels promotors de la urbanització (usant ara el terme “promotor” en el sentit de l'article 5 del Decret 308/1982), és a dir, per la companyia Montserrat Park, SL i pels propietaris **originals** dels terrenys, els Srs. Tobella, que va ser incorporat com a annex a la Memòria de les NNSS, a tenor de l'article 30.IV.1 de les Normes Urbanístiques de les NNSS—; aclarint a continuació que perquè aquest sector assolís la classificació d'urbà, calia que, a més de comptar amb els serveis i l'edificació que a tal fi fossin necessaris, es materialitzessin les cessions acceptades pels propietaris (Srs. Tobella i Montserrat Park, S.L.) i l'Ajuntament en la susdita documentació —en referència, novament, a l'indicat Conveni Urbanístic, en què els propietaris originals de la urbanització, que juntament amb l'empresa urbanitzadora, ho eren a més dels terrenys que havien de cedir-se gratuïtament a l'Ajuntament, van acceptar realitzar aquestes cessions, amb la condició, justament, que les NNSS qualificuessin els terrenys del polígon com a sòl urbà—.

Del que s'ha exposat resulta que, en virtut de l'expressada condició establerta en l'Acord Segon de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona de data 16 de febrer de 1983, pel qual es van aprovar les NNSS del Bruc, **es va atorgar, de forma inequívoca, el caràcter de disposició general al conveni urbanístic subscrit entre els promotors de la urbanització i l'Ajuntament** en data 23 de gener de 1983, i ratificat pel Ple de l'Ajuntament el 26 dels mateixos mes i any, **en disposar que havia de complir-se allò en ell convingut** per a l'eficàcia del que disposaven les NNSS en relació amb la classificació urbanística dels terrenys del sector Montserrat Park. Al marge que, pel sol fet de la seva incorporació a la documentació integrant de les NNSS ja s'entendria adquirit el seu caràcter normatiu. Per l'exposat, com a tal disposició general, el que estableix l'esmentat conveni urbanístic obligava, i obliga encara avui a l'Ajuntament d'El Bruc, en virtut del que disposa l'article 103.1 de la Constitució, impeding que la corporació municipal pogués deslligar-se unilateralment del mateix.

Però a més, a continuació, l'esmentat Acord 2n. de la CUB, en relació amb el "**compromís dels propietaris** de dur a terme l'obra urbanitzadora", **en nova i clara referència a l'assumit per l'empresa urbanitzadora Montserrat Park, SL en el conveni urbanístic de constant referència**, obligava a que "es presentés" la garantia per import del 12 % del cost que resultés de la total implantació dels serveis i execució de les obres d'urbanització, citant les disposicions legals que considerava aplicables, abans transcrites, relatives totes elles a la tramitació i execució de plans parcials d'iniciativa particular.

Doncs bé, **davant aquesta disposició de l'Acord 2n. de la CUB, que obligava a "els propietaris"** a constituir fiança del 12% dels costos d'urbanització, **es va alçar, en tant que presumpte perjudicat, la promotora de la urbanització**, la companyia Montserrat Park, SL, mitjançant la interposició d'un recurs d'alçada davant el Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, **el qual va dictar Resolució estimatòria del mateix en data 11 de juliol de 1983, fundada en la no oposició de l'Ajuntament al sol·licitat per la promotora**, manifestada pel consistori en el tràmit d'audiència que se li va atorgar prèviament a la resolució de l'expedient, i així mateix, en la no exigibilitat de fiança en el cas de la urbanització Montserrat Park, considerant que es tractava de terrenys que ostentaven la condició de sòl urbà, atenent al fet que el sector "*està consolidat per l'edificació i que compta en la seva major part amb les determinacions de l'art. 78 del TR de la Llei del Sòl, per la qual cosa, per aplicació del criteri fàctic del sòl urbà, hauria d'haver estat qualificat com a tal*" —cosa que no era certa pel que feia als sub-polígons B i C—, obligant l'Acord de la CUB a la constitució de la fiança a la base de disposicions aplicables "*als plans parcials d'iniciativa particular, és a dir, als que es realitzen en sòl urbanitzable programat*". La Proposta de Resolució del Servei d'Assessoria Tècnica-Jurídica de la Direcció General d'Urbanisme, en què es va basar la Resolució del Conseller de PTOPOP concloïa:

"(...) Ens trobem davant d'uns terrenys qualificats en principi com urbans, i en els quals les obres d'urbanització poden ser costejades amb altres procediments, entre els quals es poden incloure les contribucions especials, els quals en aplicació del que disposa l'art. 25 del Reial decret llei 3/1981, poden arribar a atorgar el noranta per cent del cost de l'obra realitzada. Ara bé, si no s'efectuen les cessions esmentades i atès el contingut de les Normes Subsidiàries del Bruc, aquest sector esdevindria a ser sòl urbanitzable, de manera que en el moment que es realitzi el Pla Parcial les referides garanties serien exigides per la legalitat urbanística."

[Informe-Proposta de Resolució de la DGU sobre el recurs del Promotor](#)

Sense tenir en compte que si el Promotor no complia els seus compromisos d'urbanització i, per tant, la classificació del sòl passava a ser de sòl urbanitzable, qui hauria d'executar les obres d'urbanització en el seu lloc serien els particulars que haguessin adquirit les seves parcel·les d'aquell promotor. D'aquesta manera, la Generalitat de Catalunya, amb el consentiment de l'Ajuntament d'El Bruc, va exonerar al promotor de la urbanització de l'obligació de constituir la fiança amb la qual s'hauria d'haver garantit l'execució de les obres d'urbanització pendents al polígon i al seu càrrec.

[Resolució del Conseller de 11-7-1983 que estima el recurs del Promotor](#)

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

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

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

És en aquest sentit que ha d'interpretar-se l'esmena que, a última hora, i respecte al text proposat per l'arquitecte redactor de les NNSS, en Jordi Rogent i Albiol, en què es disposava la redacció d'un Pla Parcial i d'un Projecte d'Urbanització per a la gestió del polígon, va introduir l'Ajuntament d'El Bruc en el redactat de l'article 30.IV de les Normes Urbanístiques de les NNSS, en el qual es definia el règim urbanístic aplicable a la urbanització Montserrat Park, mitjançant una diligència del Secretari de la Corporació, del tenor literal:

"El Pla parcial i el Projecte d'urbanització hauran de fixar un pla d'etapes d'una durada màxima de 4 anys, al final del qual les obres hauran d'estar en condicions de ser rebuda per l'Ajuntament.

L'esmena val.

Es fa constar que l'Ajuntament d'El Bruc, a l'aprovar provisionalment les Normes Subsidiàries de Planejament en la sessió celebrada el dia 26 de gener de 1983, va fer-ho amb l'excepció del que apareix al número 6 de la pàgina 40 i 41 d'aquestes Normes Urbanístiques –Volum 3; tota vegada que aquesta norma referida al Pla Parcial i al Projecte d'Urbanització, resta inoperant a l'estar substituïda pel conveni formalitzat amb l'Apoderat de la entitat "Montserrat Park, S.L.", amb data de 4 de gener de 1983 i ratificat per l'Ajuntament en el punt primer de l'abans esmentada sessió del 26 de gener de 1983. Ho certifico."

[Esmena de l'article 30.IV de les NNUU de les NNSS de planejament d'El Bruc en el document aprovat provisionalment \(pàgina 1\)](#)

[Esmena de l'article 30.IV de les NNUU de les NNSS de Planejament d'El Bruc en el document aprovat provisionalment \(Pàgina 2\)](#)

Tot i així, sembla que **ni l'arquitecte redactor de les Normes Subsidiàries, ni l'Ajuntament, ni la Generalitat van entendre correctament que el compromís d'execució de les obres pendents per part del Promotor suposava que era aquest, i no els parcel·listes de la urbanització, qui havia de costejar i executar aquelles obres;** i, per tant, que els propietaris no havien de constituir-se en cap Junta ni Associació per a realitzar-les, com es va recollir erròniament en l'article 30.IV de les Normes Urbanístiques de les NNSS. Com també van equivocar-se quan no van deixar prou clar en aquelles Normes que l'Entitat de Conservació de Montserrat Park, a la que haurien d'incorporar-se tots els propietaris, no s'hauria de constituir fins que la totalitat de les obres d'urbanització del polígon no estiguessin acabades.

"2. Gestió del Polígon.

- a) *Es constituirà per a la urbanització del polígon la corresponent junta o associació de propietaris que actuarà com una entitat urbanística col·laboradora, podent-se otorgar llicències d'edificació condicionales al que diu l'article 9 d'aquesta Normativa.*
- b) *La conservació i manteniment del Polígon anirà a càrrec de l'entitat urbanística de conservació de la que formaran part la totalitat dels propietaris de conformitat amb allò que disposa el Reglament de Gestió i la Llei de Protecció de la Legalitat Urbanística."*

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

4. L'incompliment de les NNSS per l'Ajuntament.

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

La manca de requeriment al Promotor del compliment de les seves obligacions per part de l'Ajuntament d'El Bruc va ser expressament reconeguda en l'informe sobre la situació de la urbanització elaborat per l'advocada **Araceli Barrio del Cura**, de data 18 de desembre de 1998, per encàrrec de l'Alcaldia d'El Bruc, en aquests termes:

"És de fer notar, que a més de no haver-se procedit a efectuar obra de cap mena, tampoc existeix projecte de tal urbanització, ni constància documental a l'Ajuntament d'haver procedit a exigir al promotor de la urbanització la realització d'aquest i aquelles."

[Extracte de l'informe de l'advocada Araceli Barrio del Cura sobre la urbanització, de 23-12-1998](#)

A més, **l'Ajuntament no va canviar la seva conducta, malgrat les reiterades peticions que des de l'Associació de Veïns se li van adreçar demanant-li que actués obligant al Promotor a executar les obres d'urbanització pendents i a complir la resta dels seus compromisos**, tal com resulta dels escrits en què es formulaven aquelles peticions:

[Petició de data 31-3-1999](#)

[Petició de data 26-2-2000](#)

[Petició de data 25-3-2000](#)

[Petició de data 27-5-2000](#)

[Petició de data 1-9-2000](#)

[Petició de data 15-7-2002](#)

[Petició de data 26-8-2002](#)

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

"Segona. Quant a l'Entitat de Conservació.

a) Es constitueix en 1988 una entitat de conservació la finalitat de la qual es la conservació de les obres i serveis de la urbanització i a més, entre les seves finalitats, està la de "realització d'infraestructures i dotació de serveis".

b) La finalitat de les entitats de conservació, no es altre que la de conservar aquelles obres que havent estat executades, conforme als projectes prèviament aprovats, s'haguessin portat a terme amb subjecció estricta a aquest, i hagin estat recepcionades per l'Ajuntament.

c) Centrat el tema referent a la finalitat que la Llei determina per a les entitats de conservació, i que com el seu propi nom indica no pot ser un altre que la de conservar i mantenir les obres ja executades i, en el seu cas, recepcionades per l'ajuntament. El cert és que la entitat de conservació de Montserrat Park, constituïda en l'any 1988, no ho va ser ni per transformació d'una junta de compensació, donat que aquesta no existia, ni com propietari únic, ni tampoc es pot considerar constituïda "ex novo", per al manteniment de les obres rebudes per l'ajuntament, tota vegada que, les obres no només no estaven recepcionades, sinó que tampoc estaven efectuades, i no consta documentalment a l'ajuntament que per la seva part es formulara requeriment al promotor-propietari únic, o en el seu cas, als propietaris del polígon per a la formulació de la junta de compensació i portin a terme les obligacions que dimanen directament de la Llei i que no es un altre que la urbanització del sector.

d) Per tant, com acertadament assenyalava en el seu informe la senyora Miró, la referida entitat de conservació, no obstant haver estat aprovats els seus estatuts per l'ajuntament, i inscrita en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores, ha d'entendre's que la seva activitat no s'ha iniciat fins al moment present, precisament, per no estar conclòs les obres d'urbanització. I això amb independència que, al nostre judici, els estatuts que la regeixen, estan viciats de nul·litat en determinats articles, a l'establir entre les seves finalitats, la dotació d'infraestructures i la dotació de serveis.

e) Així les coses, només podem entendre, que la referida "entitat", únicament ha funcionat fins la data com una associació veïnal, donat que com a tal "entitat" no podrà iniciar les seves activitats, fins que no es procedeixi a la conclusió de les obres d'urbanització i siguin aquestes recepcionades per l'Ajuntament." (Extracte de l'informe de 23-12-1998)

([Extracte de l'Acta del Ple de 23-12-1998 - cita 1](#))

([Extracte de l'Acta del Ple de 23-12-1998 - cita 2](#))

([Extracte de l'Acta del Ple de 23-12-1998 - cita 3](#))

És oportú recordar que, en compliment d'allò previst en el pacte Quart del Conveni Urbanístic signat l'any 1983, aquells estatuts "viciats de nul·litat", segons l'informe de 23-12-1998 aprovat per l'Ajuntament, en preveure que l'Entitat de Conservació podria executar obres d'urbanització de nova planta, havien estat redactats pel propi arquitecte municipal redactor de les Normes Subsidiàries, en Jordi Rogent i Albiol, juntament amb la promotora de la urbanització; fet que apuntaria clarament a l'existència d'una voluntat de traslladar als petits parcel·listes de l'àmbit les obligacions d'urbanització que corresponien a la societat urbanitzadora. Així resulta de l'esmentat pacte Quart del Conveni Urbanístic, que establia:

"QUART.- Els que sotasignen, en representació de l'Ajuntament d'El Bruc, de l'Equip redactor de les Normes Subsidiàries de Planejament, i de la Societat promotora del Polígon "Montserrat Park, es comprometen a redactar els Estatuts de l'Entitat Urbanística Col·laboradora per a la conservació de l'esmentat Polígon, abans de l'aprovació definitiva de les Normes Subsidiàries de Planejament d'El Bruc."

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

Així consta en diversos documents oficials, com ara, la resposta del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat a la consulta formulada pel Parlament de Catalunya en relació amb la situació de la urbanització l'any 1997; la memòria descriptiva del Programa d'Adequació a redactar per a regularitzar la urbanització, elaborada per l'Ajuntament l'any 2010; els llibres del Registre de la Propietat d'Igualada; i ho va reconèixer expressament el Consistori en l'Edicte publicat al BOPB de data 17 d'octubre de 2011 en el que, no obstant, assegurava que se l'havia venut abans de signar el Conveni amb l'Ajuntament, i no després:

"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 60.000 i 4.900 m² i de 2.662 i 1.576m², 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."

[Pàgina 19 BOPC n.º 200 18-9-1997. L'any 1997 no s'havien portat les escriptures al Registre](#)

"Actualment l'Ajuntament està tramitant la inscripció al seu favor de les dotacions públiques incloses al referit polígon d'actuació davant el Registre de la Propietat d'Igualada."

[Memòria descriptiva del programa d'adequació a redactar, pàgina 4 \(maig 2010\)](#)

"De totes maneres, tal com al·lega el recurrent, no podem oblidar, que en el present cas, la promotora, amb data de 4 de gener de 1983, va signar amb l'Ajuntament uns compromisos, segons els quals a part d'obligar-se a cedir el sòl destinat a vialitat, zones verdes i equipaments havia de completar les obres d'urbanització en el termini de 4 anys, termini que finalitzava el 1987, sense que els propietaris adquirents ni l'Ajuntament exigís el seu compliment. A data d'avui, dels compromisos contrets manquen 2 elements fonamentals:

a) En relació a les cessions es troben totes efectuades i inscrites a favor de l'Ajuntament, menys el parc infantil que va ser cedit erròniament al no ser el signatari el seu legítim propietari i a hores d'ara es troba encara pendent."

[Edicte de l'Ajuntament d'El Bruc de data 17 d'octubre de 2011](#)

[Segregacions de la finca 1339 d'El Bruc, propietat de Montserrat Park SL, practicades l'any 2002](#)

5. L'assumpció per l'Ajuntament del manteniment de la urbanització

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

L'esmentat Acord va ser adoptat en resposta a les peticions rebudes de la Junta Directiva de l'Entitat Urbanística de Conservació, presentades juntament amb la seva dimissió en bloc, que deixava l'entitat paralyzada i amb els diners dels parcel·listes retingut —situació que s'ha prolongat fins el dia d'avui—, fet davant el qual l'Ajuntament no va ser capaç de donar la resposta necessària, segons resulta de l'Acta de la sessió plenària en què es va adoptar aquell Acord:

"En aquest sentit l'Alcalde dona compte dels següents escrits presentats a l'Alcaldia:

Escrit de data 14 de juliol de 1998 (R. d'entrada núm. 568 de 15.7.1998) presentat pels senyors Juan Antonio Riu Solias, Jaume Tatjé Massegú, Clara Palau Pons, Lluís Peirón Pena i Albert Saborit Manlleu, en les respectives qualitats de President, Secretari i vocals de l'Entitat Urbanística de Conservació Montserrat Park, en el qual s'acaba demanant:

"Tingui per presentada, amb caràcter irrevocable, la nostra renúncia als càrrecs que ostentem dins de l'ENTITAT URBANÍSTICA DE CONSERVACIÓ MONTSERRAT PARK, lamentant que hagi estat necessari arribar a aquesta situació com a conseqüència de la manca d'interès de l'Administració municipal en resoldre un problema del municipi i al sistemàtic incompliment de les promeses de col·laboració manifestades per l'Alcaldia."

Escrit de data 13 d'octubre de 1998 (R. d'Entrada núm. 907 de 17.10.1998) presentat pel Senyor Joan Antoni Riu Solias, i tretze propietaris més de Montserrat Park, en el qual s'acaba demanant:

"Que per part de l'Ajuntament s'assumeixi la prestació dels serveis mínims fixats en els articles anteriors respecte a la urbanització de Montserrat Park."

Escrit de data 13 d'octubre de 1998 (R. d'Entrada núm. 908 de 17.10.1998) presentat pels mateixos propietaris que l'escrit anterior, en el que s'acaba demanant:

"Que tingui per finalitzada l'actuació de l'entitat urbanística de conservació o, subsidiàriament, per demanada la declaració de nul·litat absoluta de la constitució d'aquesta, fent-se càrrec l'Administració municipal de l'execució de les obres d'urbanització que manquen a la zona de Montserrat Park, així com del manteniment dels serveis i dotacions existents, aplicant els mecanismes de finançament contemplats en la legislació de règim local."

[\(Acta del Ple de 23-12-1998\)](#)

Tot això en base a uns informes tècnics i jurídics demanats per l'Alcaldia que novament equivocaven el règim jurídic aplicable a la urbanització, desestimant uns altres informes més encertats, entre ells, el de la pròpia Secretària de l'Ajuntament, que expressava un criteri molt diferent al de l'aprovat pel Consistori.

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

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

"c) En el moment present, no es constata només la inactivitat en quant a l'execució de les obres realització del projecte d'obres corresponent, sinó també que la propietat dels terrenys que conforma el polígon Montserrat Park ha estat transmes(a) en la pràctica totalitat, als actuals propietaris de les parcel·les. Això vol dir, que amb independència de les obligacions que competin al promotor, per incompliment d'aquelles que li van estar imposades en el conveni de referència, l'exigència de les quals venia establerta en la legislació aplicable, els actuals propietaris, i d'acord amb el seu títol de propietat, s'han subrogat en els drets i obligacions que en el seu moment va assumir el promotor."

[Extracte de l'Acta del Ple de l'Ajuntament de data 23 de desembre de 1998](#)

Però l'error fonamental en què va incórrer l'advocada contractada per l'Ajuntament en extraure aquella conclusió va ser, en primer lloc, ignorar el fet que **el promotor no havia assumit els seus compromisos d'urbanització com a propietari dels terrenys, sinó com a societat urbanitzadora**; motiu pel qual **el seus terrenys no van resultar gravats amb cap càrrega real d'obligacions d'urbanització pel fet que la Promotora assumís els seus compromisos, ni per tant, podia transmetre's als seus futurs adquirents una càrrega real inexistent**, d'igual manera que si s'hagués venut uns altres terrenys de la seva propietat situats fora del polígon els seus adquirents no s'haurien subrogat en les seves obligacions d'urbanització de Montserrat Park, **adquirides com a societat promotora**; i la prova definitiva de la correcció d'aquesta interpretació és que el Conveni signat l'any 1983 no preveia inscriure al Registre de la Propietat cap càrrega de naturalesa real que afectés als terrenys del polígon, atès que les càrregues d'urbanització eren assumides per la Promotora com a persona jurídica, és a dir, que **no es tractava de la constitució d'una obligació real, sinó de l'assumpció d'una obligació personal**; i, en segon lloc, oblidar que **l'assumpció pel promotor de les obligacions d'urbanització del polígon, ratificada per l'Ajuntament i validada per la Generalitat, exonerava als propietaris originals de qualsevol obligació d'urbanització legalment atribuïda als mateixos; i per tant, exonerava igualment als petits parcel·listes, que resultaven subrogats en aquesta exempció d'obligacions urbanístiques.**

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

"(...)

Per tant, l'escrit de referència s'atent en quant a que els propietaris quedin alliberats de l'obligació assumida per al manteniment i conservació de la urbanització, així com que, a partir d'aquest moment l'Ajuntament es farà càrrec de la mateixa."

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

"En quant a l'acabament de l'entitat de conservació, que en realitat el que es demana, es la seva dissolució, es trasllada la decissió a la pròpia entitat, per a que procedeixi, si ho estima oportú, d'acord amb el que estableixen els seus estatuts."

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

Contra el criteri expressat en altres informes, entre ells, el de la Secretària de la Corporació, que assenyalava la possibilitat d'abordar el problema des de l'Ajuntament, tal i com va manifestar la pròpia Secretària en el Ple del 23 de desembre de 1998:

"La Secretaria aclara que el seu informe es basa en que, en el cas que la Junta dimissionària incomplís l'obligació de convocar Assemblea, previ requeriment l'Alcalde podria convocar-la."

[Extracte de l'Acta del Ple de l'Ajuntament de data 23 de desembre de 1998](#)

Tanmateix, el reconeixement explícit de la improcedència de la imposició als propietaris de l'obligació de conservar la urbanització suposava un reconeixement implícit de la nul·litat de la constitució de l'entitat de conservació com a tal entitat urbanística col·laboradora.

A més, la nul·litat de la imposició als propietaris de l'obligació de constituir aquella entitat de conservació va ser corroborada per la Sentència número 1085 de la Sala del Contenciós Administratiu del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, de data 2 de desembre de 2002, dictada en el recurs contenciós administratiu número 722/1999, interposat per dos veïns de la urbanització contra l'esmentat Acord plenari municipal, en el fonament de Dret segon de la qual es declarava:

“Tal como alega el Ayuntamiento, ha quedado probado que la Entidad de Conservación no había entrado propiamente en funcionamiento, por cuanto la urbanización, al no estar terminada, no había sido recepcionada por el Ayuntamiento (arts. 25.3 y 68 del RD 3288/1978 del Reglamento de Gestión Urbanística en relación con la Disp. Transitoria 3ª de la Llei 9/1981 sobre protección de la legalidad urbanística, de aplicación dada la fecha de constitución de la Entidad urbanística de conservación de autos: 26-5-1987 —en igual sentido, Disp. Transitoria 7ª, apartado 3º, del Decret Legislatiu 1/1990, Texto Refundido de disposiciones legales en materia urbanística vigentes en Cataluña—).”

És a dir, que d'acord amb la legislació llavors aplicable citada per la Sentència no es podia obligar als propietaris a integrar-se en una entitat urbanística de conservació fins al moment en què la totalitat de les obres d'urbanització del polígon es trobessin acabades i rebudes per l'Ajuntament, i, en conseqüència, la constitució de l'entitat de conservació de la urbanització Montserrat Park abans d'aquest moment com a entitat urbanística col·laboradora, duta a terme el 26 de maig de 1987, va ser nul·la de ple dret, no podent en l'actualitat considerar-se l'existència de l'entitat, sinó, si escau, com a simple associació de propietaris desproveïda de tota naturalesa urbanística o administrativa —la constitució i l'existència de la qual es trobaria així mateix viciada de nul·litat, per vici del consentiment dels seus integrants, en no ser la seva intenció la de constituir una associació voluntària de naturalesa civil—.

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

“El Ple de l'Ajuntament, en data 23 de desembre de 1998 va adoptar, entre altres, el següent acord:

“ÚNIC.- Aprovar l'informe de data 18 de desembre de 1998 subscrit per la lletrada Araceli Barrio del Cura i, de conformitat amb el seu contingut, acordar les següents resolucions respecte la urbanització Montserrat Park:

(...) en primer lloc ha d'acometer-se la realització de les obres d'urbanització que manquen per efectuar, mitjançant les prescripcions que s'assenyalin en el projecte que a tal efecte s'elabori i aprovi per la Junta de Compensació, o per l'Ajuntament, si es materialitza un canvi de sistema, executar aquelles i ser recepcionades.”

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

Novament contra el criteri d'altres informes que instaven a exigir al Promotor l'execució de les obres pendents, com l'informe dels lletrats Carmen de Balanzó Laín i Ignasi Rubert, que assenyalaven:

“S'ha d'iniciar immediatament l'exercici de les accions judicials, civils o administratives, per tal d'exigir el compliment del conveni al promotor i als propietaris subrogats parcialment. De no incoar-se les dites accions es podria demanar al Consistori danys i perjudicis per responsabilitat patrimonial.”

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

Per acabar aquest apartat, cal assenyalar el fet que, en redactar les seves conclusions, l'informe jurídic de l'advocada **Araceli Barrio del Cura** incorria en nombroses contradiccions amb el seu propi expositiu, en què es reconeixia que el sistema d'actuació en el polígon era el de compensació amb propietari únic (el promotor) i que, per tant, no calia constituir cap Junta de Compensació:

"3.- El planejament no diu quin sistema d'actuació serà l'aplicable al polígon de referència, si bé, hem d'entendre que es refereix al de compensació, amb propietari únic a la llum del conveni urbanístic signat entre l'Ajuntament i el promotor de la urbanització, amb caràcter previ a l'aprovació de la normativa urbanística."

[\(Cita del Acta del Pleno de 23-12-1998\)](#)

"b) Podem entendre, si bé el planejament no ho diu, que el sistema de gestió previst per al polígon Montserrat Park és el de compensació, amb propietari únic, el que exclou la necessitat de la constitució de la junta de compensació. (...)"

D'acord amb el que estableix l'article 126, últim incís de la Llei de Sòl de 1976, efectivament, en el cas de propietari únic, la constitució de la junta de compensació esdevé en innecessària."

[\(Cita 4 del Acta del Pleno de 23-12-1998\)](#)

Com també incorria en contradicció amb la seva pròpia afirmació en el sentit que l'Ajuntament podia i devia exigir al Promotor el compliment dels compromisos assumits:

"Essent això així, en compliment del conveni urbanístic signat entre l'ajuntament i el promotor de la urbanització, aquest està obligat a la realització de la urbanització en la seva totalitat."

[\(Cita 3 de l'Acta del Ple de 23-12-1998\)](#)

6. La Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de l'any 1990.

L'any 1990 l'Ajuntament d'El Bruc va iniciar la tramitació d'una Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament del Municipi, l'objecte de la qual no tenia cap relació amb la urbanització Montserrat Park.

En el curs de la tramitació d'aquesta modificació puntual de planejament, va ser exigida per Acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, de data 27 de novembre de 1991, al marge d'altres prescripcions, la redacció d'un text refós de les normes, presumiblement, per tal d'evitar problemes d'inseguretat jurídica.

Atès per l'Ajuntament el requeriment de la CUB i complertes les seves prescripcions, la Comissió va aprovar definitivament el Text Refós de les NNSS del Bruc, en sessió de 25 de març de 1992, publicant-se el corresponent Edicte al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya nombre 1606, de data 12 de juny de 1992.

Sorprenentment, sense que fos objecte de la modificació puntual aprovada, i per tant, escapant al control de legalitat de la Comissió d'Urbanisme i al coneixement de la ciutadania, l'Ajuntament va modificar lleugerament el redactat de l'article 30.IV.2 de les Normes Urbanístiques, assenyalant, en la lletra a) de l'esmentat apartat:

"A. S'ha constituït, per a la Urbanització i Manteniment del polígon la corresponent junta o associació de propietaris ... "

Modificant el significat de l'antic redactat, en el sentit que la junta de propietaris que havia de constituir-se per la urbanització del polígon era en realitat la mateixa entitat de conservació a la qual es referia la lletra "b" del mateix article, i que la mateixa ja s'havia constituït, tenint per objecte no només la conservació de l'àmbit, sinó també la seva urbanització.

És en aquest punt on la modificació puntual del planejament, aprovada mitjançant un text refós, incorria en un vici de nul·litat, no només perquè es van modificar determinacions normatives que no estaven compreses en l'objecte de la modificació del planejament que es va tramitar, sense sotmetre-la al preceptiu tràmit d'informació pública i escapant al control de legalitat de la CUB, sinó perquè el que s'afirma en l'article 30.IV.2.a de les NNUU no s'ajustava a la realitat, ja que l'entitat de conservació constituïda, la constitució i actuació de la qual no s'ajustaven a Dret, pels motius que ja hem assenyalat, no es va constituir amb la finalitat d'urbanitzar, sinó únicament amb la de conservar les obres d'urbanització ja executades, sense que en cap moment arribés a constituir-se la junta de compensació que, d'haver-se de constituir, el que no creiem, seria l'única competent, en el sistema de compensació, per a l'execució de les obres de urbanització pendents al polígon.

Referent a això, cal assenyalar que els Estatuts de l'Entitat de conservació no contemplaven l'execució de les obres d'urbanització pendents en el polígon, sinó que, entre les seves fins, en el seu article 4t, lletra B), únicament incloïen:

"B) La realització, si escau, d'obres de manteniment i d'infraestructura i dotació de serveis."

És a dir, la realització d'obres de manteniment i d'infraestructura eventualment, en el cas que resultés necessari per a l'adequada conservació de les infraestructures existents, però no sistemàticament, per a la necessària execució de les obres d'urbanització pendents. Com no podia ser d'altra manera, donada la naturalesa de la referida Entitat de conservació, a la qual es referia l'article 2n dels seus Estatuts, amb referència a l'article 25.3 del Reglament de Gestió Urbanística, aplicable en el cas que el deure de conservació de les obres d'urbanització recaigui sobre els propietaris.

L'altra modificació introduïda en l'article 30.IV.2 és la de la lletra b), que va consistir en afegir que *"l'antic promotor té encara pendents uns quants dels compromisos signats."* El que, en aquest cas, sí que era cert, i suposava un reconeixement implícit que era a ell a qui legalment corresponia executar les obres d'urbanització del polígon.

Per tot això cal concloure que la modificació introduïda furtivament per l'Ajuntament en l'article 30.IV.2 de les NNUU del TR de les NNSS incorria en un clar vici de nul·litat radical, **havent-se de considerar a tots els efectes que aquell article no va patir cap modificació en virtut de l'aprovació, el 1992, de l'esmentat text refós de les normes urbanístiques del Bruc**, de manera que les seves disposicions en relació amb la urbanització Montserrat Park continuaven sent les establertes en les NNSS aprovades el 1983.

Tampoc va afectar al règim de gestió urbanística aplicable als terrenys de Montserrat Park la Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries aprovada l'any 1992, que va mantenir la redacció donada a l'article 30.IV.2 de les Normes Urbanístiques pel text refós de les Normes Subsidiàries de l'any 1990.

7. L'Acord de suspensió de llicències.

Però encara va empitjorar la situació quan, l'any 2004, l'Ajuntament va decidir que no podia continuar atorgant llicències d'obres d'edificació, com havia fet fins aleshores, ni tan sols exigint la constitució d'una fiança per import igual al 25% del cost estimat d'execució de les obres d'urbanització pendents —el doble de la que 20 anys abans no va tenir inconvenient en que s'exonerés al promotor de constituir—, en no disposar d'uns projectes d'urbanització i de reparcel·lació de l'àmbit aprovats en base als quals es pogués garantir l'execució simultània de les obres d'urbanització i d'edificació del polígon; **suspensent a partir d'aleshores l'atorgament de llicències d'obres d'edificació de nova planta.**

Aquesta situació, que avui encara es manté, ha impedit i continua impedit a molts parcel·listes de la urbanització construir-s'hi un habitatge on viure en la seva parcel·la, causant-los uns perjudicis econòmics i morals de difícil avaluació.

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

8. El canvi de sistema d'actuació.

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

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

[BOP 13-5-2010 Notificació per edictes del requeriment a l'Entitat de Conservació de Montserrat Parc](#)

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

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

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

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

En el termini d'informació pública al que es va sotmetre aquell Acord, el tècnic que subscriu va presentar un escrit d'al·legacions en què s'hi oposava a l'Acord adoptat, principalment, pel fet que atribuïa als parcel·listes l'obligació de costejar les obres d'urbanització i exonerava a l'antic Promotor d'aquesta obligació.

[Al·legacions al canvi de sistema d'actuació a la urbanització Montserrat Park](#)

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

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

Finalment, el 17 d'octubre de 2011 l'Ajuntament va notificar per edictes la desestimació de les al·legacions presentades per aquest tècnic contra l'Acord d'aprovació inicial de canvi de sistema d'actuació, en base a una sèrie de consideracions, entre elles, el suposat fet que la promotora de la urbanització, en el conveni signat l'any 1983, **no va assumir cap compromís d'executar al seu càrrec les obres d'urbanització, sinó únicament d'executar les obres, però no al seu càrrec.** És a dir, que l'Ajuntament interpretava ara que els terrenys de la urbanització van ser classificats com a sòl urbà a canvi del compromís de la Promotora d'acceptar un futur encàrrec d'execució d'obres, en un exercici de cinisme i de contradicció amb els propis actes difícilment superable. L'edecte va incloure la transcripció literal de tota la fonamentació jurídica en què es va basar la resolució.

[BOP 17-10-2011 Notificació per edictes de l'aprovació definitiva del canvi sist act mont park i de la resolució de les al·legacions presentades.](#)

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

9. L'obtenció d'una subvenció de la Generalitat

L'article 16 de la **Llei 3/2009, per a la regularització i Millora de les urbanitzacions amb dèficits Urbanístics**, més coneguda com a *Llei d'Urbanitzacions*, preveia la creació, amb càrrec als Pressupostos de la Generalitat de Catalunya, d'un Fons per a la regularització de la situació de les urbanitzacions antigues que presentessin dèficits d'urbanització, és a dir, que no comptessin amb totes les infraestructures bàsiques de serveis urbans executades o que, fins i tot comptant amb els elements d'urbanització necessaris, aquests s'haguessin deteriorat amb el pas del temps.

[Llei 3-2009, de 10 de març, de la millora i regularització d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics](#)

Les ajudes del *Fons per a la regularització d'urbanitzacions* són subvencions a fons perdut que la Generalitat de Catalunya atorga als Ajuntaments per a la realització de les actuacions previstes en els anomenats *Programes d'Adequació* de les urbanitzacions amb dèficits urbanístics. L'article 12 de la Llei d'Urbanitzacions estableix que els Programes d'Adequació són documents que han de redactar els ajuntaments, en els quals es determinen i programen les actuacions necessàries per a regularitzar la situació de les urbanitzacions amb dèficits urbanístics.

En data 24 de febrer de 2010 el Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya va publicar al Diari Oficial de la Generalitat la [Resolució PTO/433/2010](#), per la qual es convocaven noves ajudes amb càrrec al Fons per a la Regularització d'Urbanitzacions. A aquesta convocatòria va acudir l'Ajuntament d'El Bruc, presentant un Programa d'Adequació de la urbanització Montserrat Park en el qual preveia que, per tal de regularitzar la situació de la urbanització, s'havien de redactar els projectes de reparcel·lació i d'urbanització del polígon, i a tal fi sol·licitava una subvenció de 300.000 euros.

[Sol·licitud de subvenció presentada per l'Ajuntament d'El Bruc](#)

[Estudi de programació](#)

[Memòria descriptiva del programa d'adequació a redactar](#)

Per Resolució de l'Honorable Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya, de data 1 de juliol de 2010, es va concedir a l'Ajuntament d'El Bruc la subvenció sol·licitada per realitzar les actuacions previstes en el Programa d'Adequació de la urbanització Montserrat Park presentat pel propi Ajuntament, és a dir, per redactar els projectes de reparcel·lació i d'urbanització del polígon, amb la quantia de 300.000 euros.

[Notificació de la Resolució de concessió de subvenció de 300.000 € per Montserrat Park](#)

Però novament l'Ajuntament d'El Bruc havia de cometre algun error en perjudici de la urbanització, com ara veurem. Mitjançant escrit de l'Alcaldia, de data 22 d'agost de 2013, l'Ajuntament va requerir a l'Associació de Veïns de Montserrat Park per tal que manifestés, en forma d'acord de la seva Junta Directiva, la posició de l'Associació sobre la conveniència o no de redactar immediatament els projectes d'urbanització i reparcel·lació del polígon Montserrat Park.

[Requeriment de l'Ajuntament a l'Associació de Veïns per tal que manifestés la seva posició enfront l'inici de la redacció dels projectes de reparcel·lació i d'urbanització](#)

En resposta a aquell requeriment, i un cop obtinguda una pròrroga del termini atorgat per a respondre, la Junta Directiva de l'Associació va presentar davant l'Ajuntament un escrit pel qual sol·licitava al Consistori que resolgués de conformitat amb allò expressat en la certificació de l'Acord adoptat al respecte per la pròpia Junta Directiva en representació de l'Associació, en la que el Secretari de l'Associació feia constar, entre altres acords adoptats:

“Que, en sesión celebrada en fecha 28 de septiembre de 2013 en su domicilio social, la Junta Directiva de la Asociación de Vecinos de Montserrat Park ha adoptado el siguiente Acuerdo:

*“En relación con el requerimiento recibido del Ayuntamiento de El Bruc, mediante escrito de su Alcaldía de fecha 22 de agosto de 2013, para que la Asociación de Vecinos de Montserrat Park manifieste, en forma de Acuerdo de su Junta Directiva, la posición de la Asociación sobre la conveniencia o no de redactar de inmediato los proyectos de urbanización y reparcelación del polígono Montserrat Park, **esta Junta Directiva ACUERDA solicitar al Consistorio, en nombre de la Asociación de Vecinos:***

1º. Que el Ayuntamiento haga todo lo necesario para no perder la subvención de 300.000 euros concedida por la Generalitat para la regularización de Montserrat Park por resolución del Conseller de Política Territorial de 1 de julio de 2010.”

[Certificació de l'Acord relatiu a la posició de l'AVMP sobre el PU y PR de Montserrat Park](#)

Però l'Ajuntament no va atendre la petició de l'Associació de Veïns; de fet, ni tan sols va respondre a la seva sol·licitud. Es va perdre la subvenció, en no fer els tràmits que calien dins del termini atorgat, i es va iniciar la tramitació d'un nou POUM amb el resultat que s'exposa en el document titulat: [l'Avanç del POUM](#).

En suma, l'Ajuntament va deixar perdre la subvenció de 300.000 euros obtinguda per l'Equip de Govern anterior per a la regularització de la urbanització Montserrat Park, el que suposarà que els parcel·listes hagin de pagar de la seva butxaca aquesta quantitat per a finançar la redacció dels projectes d'urbanització i de reparcel·lació de l'àmbit que calguin per a regularitzar la situació de la urbanització, en el cas que finalment es redactin aquests projectes.

10. Orientació actual de la política municipal envers la urbanització Montserrat Park.

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

II. RÈGIM URBANÍSTIC APLICABLE A L'ÀMBIT A L'INICI DE LA PROMOCIÓ

Com ja s'ha apuntat en l'apartat anterior d'aquest informe i s'explicava amb detall a l'escrit d'al·legacions al canvi de sistema d'actuació que aquest tècnic va presentar davant l'Ajuntament en data 4 de febrer de 2011, el règim urbanístic aplicable als terrenys del polígon Montserrat Park en la data en què es va iniciar la promoció, és a dir, en els anys 60, era el que resultava de l'establert en la Llei del Sòl de 1956 (Ley de 12 de mayo de 1956 sobre régimen del suelo y ordenación urbana).

Segons l'esmentada Llei (art. 30), prèviament a l'inici de l'actuació s'havia d'aprovar per l'Ajuntament (art. 24.1 LS) un Pla General d'Ordenació Urbana Municipal (art. 6.3 LS 1956) que definís com a futura zona urbana un sector coincident amb els terrenys a urbanitzar i definís el seu aprofitament urbanístic, el tipus d'ordenació, la densitat d'habitatges i la resta de paràmetres bàsics de l'ordenació (art. 9 LS); i, posteriorment, un Pla Parcial que definís la delimitació de l'àmbit, l'ordenació detallada, incloent la zonificació i definició d'aliniacions i rasants, reserves per a espais lliures i equipaments públics, així com les condicions d'urbanització i d'edificació, tot plegat, segons l'establert en article 10 de la Llei del Sòl de 1956. Tant el PGOU com el PPOU podien, no obstant, ser formulats per la iniciativa privada (art. 40.1 LS), contenint la informació assenyalada en l'article 41 de la mateixa Llei. Un cop aprovat el planejament urbanístic esmentat, per a l'execució del mateix era necessària la redacció i aprovació d'un projecte d'urbanització de l'àmbit segons l'establert per l'article 11 de la Llei del Sòl.

Mentre no s'aprovés el Pla General d'Ordenació Urbana del Municipi el règim urbanístic dels terrenys que es volien urbanitzar era l'establert en l'article 66 de la Llei del Sòl:

"Artículo 66.- 1. En las poblaciones que carecieren de Plan de Ordenación, el territorio se clasificará en suelo urbano y rústico.

2. Constituirán el suelo urbano los terrenos comprendidos en un perímetro edificado al menos en el veinte por ciento de su extensión superficial.

3. Constituirán el suelo rústico los demás terrenos no incluibles en la calificación anterior."

Conseqüentment, atès que els terrenys de Montserrat Park no es torbaven en absolut edificats quan es va iniciar la seva urbanització, es conclou que tenien la condició de sòl rústic; motiu pel qual, estant limitat l'exercici de les facultats del dret de propietat, conforme a l'article 61 de la Llei del Sòl, amb subjecció a la qualificació urbanística de les finques, no podien transformar-se en urbanes, segons l'article 69 de la mateixa Llei, que disposava:

"Artículo sesenta y nueve.- 1. La propiedad de los terrenos de suelo rústico estará sujeto a las siguientes limitaciones urbanísticas:

Primera.- Los terrenos cuyas características, según el Plan, deban ser objeto de conservación y defensa, no podrán ser dedicados a utilizaciones que implicaren transformación de su destino propiamente agrícola o forestal, según la ordenación.

Segunda.- La facultad de edificar se ejercerá en proporción de un metro cúbico, como máximo, por cada cinco metros cuadrados de superficie, salvo en los casos siguientes:

a) Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, silos o viviendas obligatorias en fincas mejorables, que respondan a planes o normas del Ministerio de Agricultura;

b) Construcciones o instalaciones necesariamente vinculadas a determinados terrenos, las que desarrollaren un fin nacional social, asistencial, educativo, sanitario o turístico, que exija emplazarlas en el medio rural, y la edificación singular de vivienda unifamiliar en lugares alejados de los centros urbanos en los que no exista peligro de formación de un núcleo de población, en todos los cuales podrán permitirse mayores volúmenes de edificación según el procedimiento previsto en el párrafo 3 del artículo 46.

Tercera.- Los tipos de construcciones habrán de ser adecuados a su condición aislada y quedarán prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas y especialmente los bloques de pisos con paredes medianeras al descubierto.

Cuarta.- En las transferencias de propiedad, divisiones y asignaciones de terrenos rústicos no podrán efectuarse fraccionamientos que rompan la unidad mínima de cultivo señalada en los Planes generales."

Atès que la "Orden de 27 de mayo de 1958 por la que se fija la superficie de la unidad mínima de cultivo para cada uno de los términos municipales de las distintas provincias españolas" publicada al BOE núm. 141 de 13 de juny de 1958, fixava per al Municipi d'El Bruc, inclòs en el Grup 2 de la Província de Barcelona, la unitat mínima de cultiu dels conreus de secà en 1,5 Ha, es conclou que restava prohibida la parcel·lació urbanística dels terrenys de la urbanització Montserrat Park, així com l'edificació dels mateixos amb una densitat superior a 1 metre quadrat de sostre per cada 15 metres quadrats de sòl.

Però a més, l'article 79 de la Llei del Sòl prohibia expressament les parcel·lacions urbanístiques sempre que prèviament no s'hagués aprovat el Pla Parcial d'Ordenació Urbana de l'àmbit:

"Artículo 79.-

- 1. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin que previamente haya sido aprobado un Plan parcial de ordenación del sector correspondiente o, si no existiera aprobado un Plan general, se formen simultáneamente éste, el Plan parcial y el proyecto de parcelación con arreglo al título primero de esta Ley.*
- 2. Toda parcelación y reparcelación urbanística quedarán sujetas a licencia.*
- 3. Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos que se acredite el otorgamiento de la licencia, que los primeros deberán testimoniar en el documento.*
- 4. En ningún caso se considerarán solares ni se permitirá edificar en ellos los lotes resultantes de una parcelación o reparcelación efectuadas con infracción de las disposiciones de este artículo o del que antecede."*

Conseqüentment, en l'atorgament de les escriptures públiques de segregació de parcel·les de la finca rústica matriu a la que pertanyien per a constituir finques independents els Notaris havien d'exigir als atorgants que aportessin una certificació de l'aprovació definitiva del Pla parcial de l'àmbit, així com la llicència de parcel·lació corresponent; mentre els Registradors de la propietat havien de comprovar que els esmentats documents figuressin testimoniats al document públic abans d'inscriure aquelles segregacions.

Atès que es va realitzar una parcel·lació urbanística de l'àmbit per la qual es dividia la finca original en parcel·les de superfícies compreses entre els 400 i els 2000 metres quadrats, sense que prèviament s'hagués aprovat el Pla parcial del sector i sense obtenir i incorporar als documents públics les preceptives llicències, és clar que la parcel·lació realitzada va ser il·legal, en infringir els articles 69.1, 79.1 i 79.2 de la Llei del Sòl de 1956, i per tant, les parcel·les resultants no es podien considerar solars i eren inedificables, segons l'art. 79.4 de la Llei del Sòl, abans transcrit.

D'altra banda, l'article 50 de la Llei del Sòl establia una sèrie de garanties que s'havien de complir en les transmissions de terrenys compresos en urbanitzacions d'iniciativa particular:

"Artículo 50.-

- 1. El que enajenare terrenos no susceptibles de edificación según el Plan, o edificios o industrias fuera de ordenación, deberá hacer constar expresamente estas calificaciones en el correspondiente título de enajenación.*
- 2. En las enajenaciones de terrenos de urbanizaciones particulares deberá hacerse constar la fecha del acto de aprobación de la misma y las cláusulas que se refieren a la disposición de las parcelas y compromisos con los adquirentes.*
- 3. En los actos de enajenación de terrenos en proceso de urbanización, deberán consignarse los compromisos que el propietario hubiere asumido en orden a la misma, y cuyo cumplimiento esté pendiente."*

III. RÈGIM URBANÍSTIC APLICABLE AMB L'APROVACIÓ DE LES NNSS.

Com s'ha avançat en l'apartat I d'aquest informe, l'Acord 2n de la CPUB de data 16 de febrer de 1983, publicat al DOGC de 11 d'abril de 1983, va atorgar plena validesa i eficàcia jurídica al Conveni Urbanístic subscrit entre els promotors de la urbanització Montserrat Park i l'Ajuntament de Bruc, de data 4 de gener de 1983, disposant que l'execució del planejament en aquest sector s'havia de dur a terme en la forma establerta en el mateix, és a dir, que les obres d'urbanització havien de ser completades al seu càrrec per la promotora de la urbanització, la mercantil Montserrat Park, SL, en un termini màxim de cinc anys, exonerant completament tant al propietari original dels terrenys, com als que havien adquirit d'aquell les seves parcel·les de qualsevol obligació d'urbanització establerta en la legislació urbanística, atès que totes elles eren assumides per l'esmentada societat urbanitzadora. I, com hem vist en l'apartat I.2 d'aquest informe, tal atribució de la responsabilitat de costejar les despeses d'urbanització a una persona diferent del propietari dels terrenys tenia perfecte encaix legal en les disposicions llavors vigents en matèria urbanística, havent-hi una persona promotora de la urbanització que s'havia incorporat a la gestió comuna del polígon com a empresa urbanitzadora.

En conseqüència, les NNSS del Bruc establien la gestió del polígon Montserrat Park pel sistema de compensació, però amb determinades peculiaritats, com eren l'execució de les obres pendents per la promotora de la urbanització d'acord amb el pla d'etapes establert en el conveni urbanístic subscrit, sense necessitat de redactar un nou planejament parcial, ni un nou projecte d'urbanització, ni de constituir una junta de compensació, ni de tramitar un projecte de compensació, ja que tals tràmits resultaven innecessaris a tenor del disposat en el Conveni, que únicament preveia que havien de "completar-se" les obres executades en la urbanització, de manera que acceptava implícitament que no seria necessari executar de nou les ja realitzades, i per tant, acceptava i legalitzava implícitament les construïdes d'acord amb el projecte d'urbanització redactat per la promotora; i per tant, també legalitzava, indirectament, el propi projecte d'urbanització, tant si aquest hagués estat legalment aprovat per l'Ajuntament, com si no. Per tant, únicament podia entendre's que restava pendent la presentació i aprovació per l'Ajuntament del projecte d'urbanització de les obres pendents d'execució.

La constitució de la Junta de Compensació també resultava innecessària, en establir el Conveni que totes les obres d'urbanització pendents serien executades al seu càrrec per la Promotora. Per tant, era a aquesta a qui corresponia redactar i presentar a l'Ajuntament per a la seva aprovació el projecte d'urbanització que compregués les obres pendents d'execució, sense cap intervenció dels propietaris de l'àmbit. I així mateix holgaba la redacció del projecte de compensació, en haver quedat legalitzada la parcel·lació il·legal efectuada al polígon a l'empara de la Llei de Protecció de la Legalitat Urbanística, en virtut de l'aprovació de les NNSS, i haver-se rebut per l'Ajuntament les cessions obligatòries i gratuïtes de sòl establertes en el planejament, en virtut del mateix conveni urbanístic incorporat a les mateixes, mancant únicament la seva elevació a públic per tal de poder incriure les cessions en el Registre de la Propietat, sense que calgués repartir càrregues d'urbanització entre els nous propietaris dels terrenys, a l'haver estat assumides aquelles enterament per l'empresa urbanitzadora.

La Jurisprudència ha corroborat la legalitat de l'execució del planejament urbanístic d'acord amb procediments especials establerts amb aquesta finalitat en convenis de gestió urbanística, com el que ens ocupa, sense que això suposi la substitució del sistema d'actuació determinat pel planejament, en aquest cas, el de compensació. Així ho estableix, entre d'altres, la Sentència del Tribunal Suprem de 15 de febrer de 1994, que fa seus els arguments de la Sala d'Instància que admeten la validesa de tals convenis per a facilitar l'execució urbanística,

"eludiendo pro futuro y ex futuro la necesidad de realizar una serie de pasos que la fase materializadora de las Normas de Planeamiento exigían y por el concreto mecanismo ejecucional previsto en ellas, cuales son la constitución de la Junta de compensación, aprobación de bases y Estatutos, reparcelación (...), e incluso el proyecto de compensación, al estar ya concretizado a través de convenio el terreno de cesión obligatoria y gratuita..."

Respecte a l'adequació a la legalitat d'aquest procediment especial, cal aclarir que el fet que la legislació urbanística hagi atribuït històricament, des de la Llei de l'any 1956 fins als nostres dies, als "propietaris" dels terrenys la responsabilitat del compliment del deure d'urbanitzar a les actuacions urbanístiques, no obsta perquè s'hagi d'atribuir aquesta responsabilitat al promotor de les actuacions quan, com en aquest cas, l'esmentat promotor s'hagués subrogat en aquella obligació, ja que les normes reguladores del sistema de compensació han admès sempre que el deure d'urbanitzar fos assumit per una empresa urbanitzadora, a canvi de rebre una part dels terrenys, o qualsevol altra contraprestació econòmica o en espècie, essent en aquest cas evident la subrogació del promotor en l'obligació d'urbanitzar corresponent als propietaris (veure apartats I.2 i I.3 d'aquest informe).

La particularitat del cas de Montserrat Park radica que aquesta subrogació del promotor en el deure d'urbanitzar corresponent als propietaris no es va produir mitjançant la constitució d'una Junta de Compensació, sinó mitjançant la signatura d'un Conveni Urbanístic, però l'efecte subrogatori real va ser el mateix, en incorporar-se aquell conveni a les Normes Subsidiàries de Planejament, amb l'aprovació i publicació d'aquestes en el diari oficial corresponent.

L'efecte jurídic real de la subrogació del Promotor en el deure d'urbanització corresponent als propietaris, operat en virtut de l'aprovació de les Normes Subsidiàries, concorda amb el contingut de les escriptures de compravenda que, fins a la data de la seva aprovació, van atorgar tant els propietaris inicials dels terrenys, Srs. Tobella, com l'empresa urbanitzadora, Montserrat Park, SL, a favor dels particulars adquirents de parcel·les edificables, actuals titulars dels terrenys, en què s'inclouïa la següent clàusula o una altra semblant:

"OBLIGACIONES URBANÍSTICAS.- A) Montserrat Park, S.L. se obliga, respecto de la parte compradora, a proseguir su gestión para la aprobación del Plan afectante al Sector donde está situada la finca transmitida, y a realizar todas las obras pendientes incluidas en dicho Plan para la urbanización del referido Sector, de acuerdo a lo pactado entre ambas partes.- Los señores Tobella quedan relevados de toda responsabilidad por razón de dichas obras de urbanización.-"

Per tant, s'ha d'entendre que les subsegüents transmissions de les parcel·les edificables efectuades a favor dels actuals propietaris de les finques van tenir l'efecte de subrogació real que estableix la legislació del sòl, però en els drets i obligacions que ostentaven els transmissors en el moment de la compravenda, entre els quals ja no es trobava el deure d'urbanitzar, en virtut de l'anterior subrogació del promotor, amb els mateixos efectes de mutació jurídica real en aquella obligació. Tot el qual resultava plenament compatible amb el que disposava l'article 88 del TR de la Llei del Sòl de 1976:

"Art. 88.- La enajenación de fincas no modificará la situación de su titular en orden a las limitaciones y deberes instituidos por esta Ley o impuestos, en virtud de la misma, por los actos de ejecución de sus preceptos y el adquirente quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en los compromisos que hubiere contraído con las Corporaciones públicas respecto a la urbanización y edificación."

En el mateix sentit s'han expressat els arts. 71 de la Llei del Sòl de 1956, 130 del Decret Legislatiu 1/1990, 21 de la Llei 6/1998 i, en l'actualitat, l'art. 27.1 del Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana.

Aquesta interpretació és, a més, l'única possible, ja que qualsevol altra conduiria a l'absurda conclusió de la nul·litat de totes les normes reguladores del sistema de compensació, en part aquí esmentades o transcrits, que permetien l'assumpció d'obligacions d'urbanització per part de les anomenades *empreses urbanitzadores*, així com l'exigència a aquestes del seu compliment per l'Administració competent, incloent la pròpia Llei de Protecció de la Legalitat Urbanística, i així mateix, la nul·litat de l'Acord de la Comissió d'Urbanisme pel qual es van aprovar les Normes Subsidiàries del Bruc a 1983; la qual cosa, òbviament, no tindria sentit i, per tant, no és possible admetre.

Per tant, i contra el que reiteradament s'ha assenyalat en diversos informes tècnics i jurídics elaborats per encàrrec de l'Ajuntament, **no es va produir cap subrogació dels petits parcel·listes en les obligacions d'urbanització corresponents al propietari original dels terrenys**, per la senzilla raó que tant aquest com la resta de propietaris de l'àmbit van quedar exonerats de les obligacions d'urbanització que legalment els corresponien, per virtut de la signatura del conveni urbanístic de constant referència i de l'Acord d'aprovació definitiva de les Normes Subsidiàries de l'any 1983 que establia el deure de la societat promotora de la urbanització d'executar exclusivament al seu càrrec aquestes obres, segons l'establert en aquell conveni. I, per tant, per més que els adquirents de terrenys quedessin subrogats en les obligacions atribuïdes als transmissors d'acord amb les disposicions legals aplicables, en no ostentar aquests cap obligació d'urbanització tampoc no podien subrogar-ne en elles als compradors dels terrenys. I tampoc es va produir una subrogació real en les obligacions d'urbanització assumides per la societat promotora quan aquesta va transmetre la propietat de les parcel·les de les quals era titular a partir de la data d'aprovació de les Normes Subsidiàries, atès que la Llei únicament determinava la subrogació real en les obligacions corresponents al transmissor amb caràcter d'obligació real com a propietaris dels terrenys, i no en les que li poguessin correspondre per obligació personal.

D'altra banda, tampoc es pot considerar que, en el cas d'incomplir el promotor les seves obligacions d'urbanització els propietaris quedarien subrogats en les obligacions d'urbanització que li corresponien, atès que cap norma legal establia una subrogació personal d'aquesta naturalesa. Al respecte, és oportú recordar el que preveia Llei del Sòl de l'any 1956:

"Artículo setenta y uno.- La enajenación de fincas no modificará la situación de su titular en orden a las limitaciones y deberes instituidos por esta Ley o impuestos, en virtud de la misma, por los actos de ejecución de sus preceptos, y el adquirente quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en los compromisos que hubiere contraído con las Corporaciones públicas respecto a la urbanización y edificación."

D'on, a *contrario sensu*, s'infereix que l'alienació de les finques tampoc no modificarà la situació del seu titular en quant als drets que li haguessin estat atorgats per virtut de la Llei pels actes d'execució dels seus preceptes; en aquest cas, l'exoneració de les obligacions d'urbanització legalment atribuïdes al propietari, en virtut de l'aprovació definitiva de les Normes Subsidiàries de Planejament del Municipi. I que, per tant, si els propietaris originals no havien assumit cap compromís amb les Corporacions públiques respecte a la urbanització de l'àmbit, els adquirents no quedarien subrogats en cap obligació urbanística quan adquirissin les seves finques.

I, en el mateix sentit s'expressava el Text Refós de la Llei sobre Règim del Sòl i Ordenació Urbana aprovada pel Reial Decret 1346/1976, de 9 d'abril, vigent en la data d'aprovació de les Normes Subsidiàries de 1983:

"Art. 88.- La enajenación de fincas no modificará la situación de su titular en orden a las limitaciones y deberes instituidos por esta Ley o impuestos, en virtud de la misma, por los actos de ejecución de sus preceptos y el adquirente quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en los compromisos que hubiere contraído con las Corporaciones públicas respecto a la urbanización y edificación."

Per l'exposat, **el règim urbanístic aplicable als terrenys de l'àmbit per virtut de l'aprovació de les Normes Subsidiàries de l'any 1983 era un règim urbanístic especial**, pel qual es classificaven els terrenys de l'àmbit com a sòl urbà, legalitzant l'ordenació, la zonificació, la parcel·lació, la urbanització i l'edificació executades i exonerant als propietaris dels deures d'urbanització de l'àmbit, en atribuir en exclusiva a la societat urbanitzadora aquesta obligació, al temps que s'imposava als propietaris originals dels terrenys i a l'esmentada societat urbanitzadora l'obligació de cedir a l'Ajuntament els terrenys destinats a vials, equipaments i espais lliures en la forma prevista en el Conveni signat el 4 de gener de 1983.

Així mateix s'imposava a la societat promotora l'obligació de constituir una fiança per import del 12% del valor de les obres d'urbanització pendents d'execució per tal de garantir l'execució d'aquestes obres, si bé aquesta última obligació va quedar sense efecte per la Resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques que va estimar el recurs d'alçada interposat contra ella pel promotor de la urbanització.

Un cop acabades les obres d'urbanització pendents i entregades a l'Ajuntament pel promotor de la urbanització, els propietaris de l'àmbit haurien d'integrar-se en una Entitat Urbanística Col·laboradora de Conservació per tal de complir la seva obligació de conservar les obres executades durant un termini màxim de 5 anys (art. 30.IV.2 NNUU), que els imposaven els articles 25.3 i 68 del RD 3288/1978 del Reglament de Gestió Urbanística, en relació amb la Disposició Transitòria 3ª de la Llei 9/1981, sobre Protecció de la Legalitat Urbanística, i el propi Conveni Urbanístic ratificat per l'Ajuntament.

Mentrestant, i a partir de la data de publicació de l'Acord d'aprovació de les Normes Subsidiàries, els propietaris podrien edificar les seves parcel·les, condicionant-se, en el cas que no tinguessin la condició de solar, l'atorgament de les preceptives llicències d'obres a allò establert en l'article 9 de les Normes Urbanístiques, és a dir, a la constitució de la fiança necessària per tal de garantir l'execució simultània de les obres d'urbanització i d'edificació:

"Article 8. Es podran atorgar llicències condicionades a la realització simultània de la urbanització sempre que es compleixin les condicions i garanties establertes a la Llei del Sòl i sigui previsible que abans d'acabar-se el termini atorgat per construir es podran concloure les obres d'urbanització en condicions d'utilització correcta de l'edifici."

No obstant això, l'Acord d'aprovació definitiva de les Normes Subsidiàries establia que en el cas que els promotors incomplissin les obligacions de cessió de terrenys i d'urbanització assumides en el Conveni Urbanístic de l'any 1983 els terrenys passarien a tenir la classificació de sòl urbanitzable.

IV. RÈGIM URBANÍSTIC ACTUALMENT APLICABLE ALS TERRENYS

1. MARC JURÍDIC APLICABLE

El règim urbanístic aplicable al polígon Montserrat Park ve determinat, en primer lloc, per les disposicions legals actualment vigents a Catalunya en matèria d'Urbanisme, que serien principalment el Decret Legislatiu 1/2010, Text Refòs de la Llei d'Urbanisme (d'ara endavant, la Llei d'Urbanisme), i la Llei 3/2009, de la Millora i regularització d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics (en endavant, la Llei d'Urbanitzacions).

Per tal de conèixer de quina manera han afectat aquestes disposicions al règim urbanístic aplicable a la urbanització, hem d'acudir en primer lloc a les disposicions transitòries de la Llei d'Urbanisme. En aquest sentit, la Disposició Transitòria Dotzena de la Llei d'Urbanisme estableix:

"Dotzena. Convenis urbanístics.

Els Convenis urbanístics és regeixen per la normativa aplicable en el moment de la seva aprovació. "

Així mateix, la Disposició Transitòria Dissetena estableix:

"Dissetena. Règim d'altres procediments iniciats abans de l'entrada en vigor d'aquesta Llei.

Els procediments iniciats abans de l'entrada en vigor d'aquesta Llei és regeixen per la normativa anterior en tot el que no va seguir objecte de regulació transitòria específica. "

Per l'exposat es conclou que, trobant-se vigents les NNSS del municipi aprovades el 1983, i que van ser objecte d'un text refòs en 1992, el qual no va alterar les determinacions de les normes refoses pel que fa a la urbanització Montserrat Park, i establint tant l'Acord de la CUB d'aprovació d'aquelles Normes Subsidiàries com les pròpies normes urbanístiques compreses en elles que la urbanització havia de executar-se amb subjecció al que estableix el Conveni urbanístic incorporat a les mateixes com Annex, **ens trobem clarament davant d'un procediment especial de gestió urbanística que no és objecte de regulació específica per les disposicions transitòries de la Llei d'Urbanisme** i que, en conseqüència, es regeix per la normativa anterior a aquesta.

Però és que, a més, en disposar el planejament urbanístic vigent que la gestió del polígon s'ha de subjectar al sistema de compensació, amb les especialitats que resulten del conveni urbanístic annex a les Normes Subsidiàries, cal considerar que és aplicable al compliment del que estableix aquell conveni el que disposa la DT Dotzena de la Llei d'Urbanisme, és a dir, l'aplicació de la normativa vigent en la data en què va ser subscrit el conveni, és a dir, el TR de la Llei del Sòl de 1976, el Reglament de Gestió urbanística i, amb caràcter preferent a aquestes normes, donada la competència exclusiva de la Generalitat en matèria urbanística, la Llei de Protecció de la Legalitat urbanística i el seu Reglament.

2. CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

Pel que fa a la classificació del sòl que correspon atorgar als terrenys de l'àmbit, d'entrada és oportú assenyalar que l'avertiment contingut en l'Acord d'aprovació definitiva de les Normes Subsidiàries de l'any 1983 sobre els efectes que tindria l'incompliment per part del promotor de les seves obligacions d'urbanització de l'àmbit, en quant a la conversió dels terrenys de nou en sòl urbanitzable, en la pràctica no tindria cap efecte, atès que, d'acord amb la legislació urbanística vigent, els instruments de planejament general han de classificar els terrenys com a sòl urbà o urbanitzable en funció del seu grau d'urbanització real, de manera que si els terrenys reuneixen els requisits legalment exigibles han de classificar-se com a sòl urbà, i si no els reuneixen, no poden merèixer aquesta classificació.

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

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

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

Respecte a les objeccions plantejades en l'informe dels Serveis Tècnics Municipals de data 31 de gener de 2017 a la possibilitat de classificar els terrenys de l'àmbit com a sòl urbà, basades en la suposada manca d'adequació i al mal estat de conservació de les infraestructures de serveis urbans de l'àmbit, qui subscriu aquest informe entèn que seria una qüestió de fet valorable subjectivament conforme a les regles de la sana crítica, atès que la legislació urbanística no concreta quines són les característiques que han de considerar-se adequades en cada cas, i, en tot cas, no exigeix el compliment de cap requisit pel que fa a l'estat de conservació d'aquelles infraestructures. En qualsevol cas, entenem que a l'hora de valorar l'adequació d'unes infraestructures antigues cal tenir en compte l'època en què van ser executades, i aplicar els criteris de qualitat habituals en aquella època, atès que no seria raonable avaluar la qualitat de sistemes constructius antics amb criteris moderns.

Per consegüent, tenint en compte els criteris exposats, entenem que no es pot negar la condició de sòl urbà dels terrenys compresos en l'àmbit dels sub-polígons A i B de la urbanització Montserrat Park en base a la manca d'adequació de les infraestructures de serveis urbans actualment existents, sobretot considerant que actualment es troben plenament operatives; atès que seguir aquest ens conduiria a negar la condició de sòl urbà d'una gran part dels nuclis històrics i urbanitzacions de Catalunya.

3. CONSOLIDACIÓ DEL SÒL URBÀ

Pel que fa a al qüestió de si aquest sòl urbà és consolidat o no consolidat, i sense perjudici de l'aplicabilitat a la gestió del polígon de les disposicions legals vigents en la data d'aprovació de les NNSS de 1983, d'acord amb el que estableix la Disposició Transitòria Segona del TR de la Llei d'Urbanisme seria aplicable a l'àmbit el règim urbanístic del sòl establert en aquesta Llei. Respecte a això, és procedent assenyalar que, fins it tot d'acord amb aquest règim transitori, i contra el criteri reiteradament expressat per part dels serveis tècnics i jurídics de l'Ajuntament, **els terrenys de l'àmbit tenen la condició de sòl urbà consolidat.**

Així s'infereix de la referida disposició transitòria, apartat 1, lletra a), atès que els terrenys de la urbanització no es troben en cap dels dos casos contemplats en ella perquè poguessin considerar-se sòl urbà no consolidat, ja que, segons les Normes Subsidiàries, **no s'ha de redactar cap instrument de planejament derivat que afecti el polígon** —tal prescripció va ser expressament exclosa de l'article 30.IV de les NNUU mitjançant l'esmena realitzada en l'articulat i validada per la Diligència que es va practicar al peu del mateix— **i no cal cedir cap terreny per a carrers o vies** en els termes que estableix l'article 44.2 de la Llei, és a dir, per a donar a les parcel·les l'accés que permeti la seva edificació, ja que les pròpies normes urbanístiques reconeixen que ja s'han obtingut tots els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta, i així es desprèn del fet fàcilment constatable que tots els carrers de la urbanització estan ja oberts a l'ús públic i parcialment urbanitzats. I, al mateix temps, els terrenys reuneixen els requisits que estableix l'article 30 de la Llei, en concret, en la lletra b), atès que per aconseguir en conjunt la condició de solar, definida en l'article 29 de la mateixa Llei, únicament els falta acabar les obres d'urbanització en el seu dia no executades.

"Disposició Transitòria Segona

Règim urbanístic del sòl

1. El règim urbanístic del sòl que estableix aquesta Llei és aplicable des del moment de la seva entrada en vigor, atenent, pel que fa al sòl urbà, les regles següents:

a) El sòl urbà inclòs, en virtut del planejament aprovat d'acord amb la normativa anterior a la Llei 2/2002, en polígons o unitats d'actuació i en sectors de desenvolupament mitjançant un pla especial de reforma interior o altres tipus de planejament derivat té la condició de sòl urbà no consolidat, i també la té el sòl urbà que, amb la finalitat de poder ésser edificat, ha de cedir terrenys per a carrers o vies en els termes que estableix l'article 44.2. És sòl urbà consolidat tot el sòl en el qual concorren les condicions establertes per l'article 30."

I, al mateix temps, **els terrenys reuneixen els requisits que estableix l'article 30 del TRLLU**, segons el qual constitueixen el sòl urbà consolidat els terrenys que d'acord amb l'article 29 tenen la condició de solar, així com aquells als quals només manca, per assolir aquesta condició, assenyalar les alineacions i les rasants, o bé **completar o acabar la urbanització en els termes establerts pel planejament urbanístic** o, subsidiàriament, segons les condicions d'urbanització establertes en l'article 29.a) de la Llei d'Urbanisme; tot plegat, independentment que hagin estat o no inclosos dins d'un àmbit d'actuació urbanística.

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

"Article 29. Concepte de solar

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

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

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

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

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

Atès que les Normes Subsidiàries de Planejament d'El Bruc ja estableixen, a través del Conveni Urbanístic signat l'any 1983, les condicions o elements d'urbanització que havien de completar-se al polígon Montserrat Park, i per tant, **no són exigibles els elements d'urbanització que concreta l'article 29.a)**; que el polígon ja té completament assenyalades les aliniacions i les rasants mitjançant l'encintat de voreres i la pavimentació de les calçades, almenys en els subpolígons A i B; que no hi ha terrenys **destinats a vials** pendents de cessió dins l'àmbit del polígon; i que els terrenys són susceptibles de llicència immediata, malgrat ser compresos en un polígon d'actuació urbanística, atenent al fet que l'objectiu de la delimitació del polígon no és la transformació urbanística de l'àmbit; **és evident que ens trobem en el cas d'un sòl urbà consolidat, pel fet de no mancar altres requisits per a assolir la condició de solar que el de completar els elements d'urbanització establerts en el planejament urbanístic.**

Cal tenir en compte que **la condició de l'article 29.c) del TRLLU** que impedeix considerar que uns terrenys són solars si es troben compresos dins d'un polígon d'actuació urbanística, **únicament és aplicable quan l'objectiu de la delimitació del polígon d'actuació urbanística és la transformació urbanística de l'àmbit** i, per tant, no és possible l'edificació de les parcel·les de conformitat amb el planejament aprovat sense que prèviament es completi el desenvolupament urbanístic previst; i, per tant, no és aplicable quan l'objectiu de la delimitació del polígon es limita a l'execució de les obres d'urbanització pendents.

Així ho estableix l'article 31 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, que disposa:

Article 31. Sòl urbà consolidat i no consolidat

31.1. Tenen la condició de sòl urbà consolidat els terrenys que el pla d'ordenació urbanística municipal o el programa d'actuació urbanística municipal inclou en aquesta categoria perquè:

a) Són terrenys que tenen la condició de solar.

*b) Són terrenys als quals només manca, per a 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.a) de la Llei d'urbanisme, tant si han estat inclosos amb aquesta única finalitat en un polígon d'actuació urbanística o en un sector subjecte a un pla de millora urbana com si no hi han estat inclosos.*

31.2. Tenen la condició de sòl urbà no consolidat els terrenys que el pla d'ordenació urbanística municipal o el programa d'actuació urbanística municipal inclou en aquesta categoria perquè:

*a) Es tracta de sòl urbà inclòs en sectors subjectes a un pla de millora urbana o en **polígons d'actuació urbanística que tenen per objecte completar el teixit urbà o acomplir operacions de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de reurbanització, o qualsevol altra actuació no inclosa en l'apartat 1.b)** d'aquest article.*

b) Es tracta de terrenys urbans, no inclosos en sectors ni en polígons d'actuació urbanística, que estan destinats en part a vialitat objecte de cessió obligatòria i gratuïta pel fet que aquesta cessió és necessària per a que la resta del sòl adquireixi la condició de solar i es pugui construir d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic general.

31.3. (...)"

A més, la interpretació exposada és concordant amb el tenor de l'article 30.IV.2.a) de les Normes Urbanístiques de les Normes Subsidiàries de Planejament Municipal, aplicable a l'àmbit, que contempla expressament la possibilitat d'atorgar llicències d'edificació de les parcel·les del polígon, condicionades a l'execució simultània de les obres d'urbanització i d'edificació, en el cas, òbviament, que les parcel·les no comptin encara amb tots els elements d'urbanització previstos en el planejament; i sense cap condicionament, en cas contrari, és a dir, en el cas que les parcel·les ja tinguin la condició de solar.

4. RÈGIM DE DRETS I OBLIGACIONS DELS PROPIETARIS

Per tal de determinar el règim urbanístic actualment aplicable als terrenys compresos en el polígon Montserrat Park, en primer lloc cal tenir en compte que la urbanització Montserrat Park es trobaria dins l'àmbit material d'aplicació de la Llei 3/2009, de 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits (d'ara endavant, Llei d'Urbanitzacions), les disposicions de la qual són d'aplicació preferent a les del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, d'acord amb l'establert en la Disposició Addicional Segona del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'apròva l'esmentat Text Refós.

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

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

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

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

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

Així mateix, la no necessitat de modificar l'ordenació detallada de Montserrat Park establerta per les Normes Subsidiàries del Bruc ha estat implícitament reconeguda per l'Ajuntament, en instar als propietaris afectats, mitjançant el seu Edicte de data 5 de maig de 2010, publicat al BOPB del dia 13 dels mateixos, a presentar el projecte de reparcel·lació econòmica, exclouent, consegüentment la necessitat de procedir a la reparcel·lació física dels terrenys, que seria precisa per modificar la seva ordenació.

Tot això ens porta a concloure que **el règim de drets i obligacions atribuïble als propietaris actualment aplicable a la urbanització en virtut de les disposicions legals vigents és exactament el mateix que era en el moment de l'aprovació de les Normes Subsidiàries de 1983**, i que s'ha anat desgranant en l'apartat anterior d'aquest escrit.

Consegüentment, i d'acord amb l'exposat, correspondria al promotor o promotors de la urbanització el compliment de les obligacions establertes en el Conveni Urbanístic de 4 de gener de 1983 —que no són altres que les atribuïdes als propietaris dels terrenys per la Llei del Sòl de 1976—, i a l'Ajuntament la seva exigència d'acord amb el mateix; en el benentès que, conforme s'ha raonat en l'apartat anterior, els *promotors* són les persones que defineix com a tals i a les que considera responsables del compliment de tals deures l'article 5 del Reglament de la Llei de Protecció de la Legalitat Urbanística, és dir, l'empresa que promou l'actuació urbanística i els propietaris inicials dels terrenys que accepten aquesta actuació: en aquest cas, la companyia mercantil Montserrat Park, SL i els senyors Tobella, essent a ells exclusivament als que l'Ajuntament ha d'exigir el compliment de les obligacions legals corresponents als propietaris del polígon, a tenor de l'article 8.2 del Decret 308/1982, que va disposar:

"2. Pel que fa a l'execució de les obres d'urbanització i de la implantació dels serveis, els Ajuntaments ho ordenaran a la persona o entitat que en fos responsable."

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

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

Si, com asseguren els diferents informes emesos pels serveis tècnics i jurídics de l'Ajuntament, la societat promotora de la urbanització ja no existeix, no essent, per tant, possible a hores d'ara exigir-li el compliment de les seves obligacions d'urbanització del Polígon Montserrat Park, aquest és un problema que haurà d'assumir l'Ajuntament amb totes les seves conseqüències, però que en cap cas pot traslladar als propietaris actuals de l'àmbit imposant-los-hi les obligacions que aquell va incomplir, atès que cap disposició legal li autoritza a realitzar una traslació d'obligacions semblant.

Es més, fins i tot es podria considerar a l'Ajuntament responsable subsidiari de l'incompliment per part del promotor de l'actuació de les seves obligacions d'urbanització, atès que, disposant de tots els mecanismes legals per a exigir-li i obtenir el compliment d'aquelles obligacions, i tenint l'obligació de fer-ho, d'acord amb el seu deure de vetllar per l'interès general i amb les seves competències en matèria de disciplina urbanística, no ho va fer. I, per tant, en aquest cas seria l'Ajuntament l'obligat a complir-les al seu càrrec.

5. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Consegüentment, havent d'aplicar-se als propietaris de l'àmbit el règim de drets i obligacions que per ells van establir les Normes Subsidiàries de Planejament d'El Bruc de l'any 1983, a tenor de l'article 4.2 de la Llei d'Urbanitzacions, és a dir, la immediata edificabilitat dels terrenys sense la imposició de càrregues urbanístiques; i tenint els terrenys dels subpolígons A i B la condició de sòl urbà consolidat, i els terrenys del subpolígon C la condició de sòl urbanitzable delimitat; **es conclou que el règim urbanístic aplicable als terrenys és el corresponent a un sòl urbà consolidat no inclòs en cap àmbit d'actuació urbanística.**

Per consegüent, es conclou que l'única solució de planejament compatible amb la legislació urbanística, de conformitat amb el règim urbanístic que cal atribuir als terrenys del nucli urbà de Montserrat Park seria el resultant de l'aprovació d'una modificació puntual de les NNSS de Planejament d'El Bruc que suprimís l'actual delimitació d'un polígon d'actuació urbanística i la previsió del desenvolupament d'una actuació urbanística sistemàtica; vulnerant-se la Llei d'Urbanitzacions en el cas que per part de l'Ajuntament es volgués, bé mantenir la delimitació del polígon d'actuació urbanística actualment previst en les NNSS, imposant als propietaris el règim de drets i obligacions establert en la Llei d'Urbanisme per a aquests supòsits, o bé modificar el planejament vigent delimitant qualsevol altre tipus d'àmbit d'actuació urbanística, amb els mateixos efectes; i especialment, qualsevol solució que comportés una reducció de l'àmbit del sòl urbà o urbanitzable actualment delimitat.

Pel que fa a les condicions per a l'edificació de les parcel·les novament hem de tenir en compte la necessitat de respectar el règim de drets i obligacions dels propietaris establert per l'Acord d'aprovació definitiva de les Normes Subsidiàries de l'any 1983 que estableix l'article 4.2 de la

Llei d'Urbanitzacions, així com el règim aplicable a l'execució urbanística a tenor de les Disposicions Transitòries de la Llei d'Urbanisme, abans esmentades; i per tant, que **el dret d'edificació de les parcel·les hauria d'exercir-se d'acord amb l'establert en la legislació urbanística vigent en la data d'aprovació de l'esmentat instrument de planejament (NNSS)**, i no segons l'establert en la legislació urbanística actualment vigent; és a dir, en el Text Refós de la Llei sobre Règim del Sòl i Ordenació Urbana aprovat pel Reial Decret 1346/1976, de 9 d'abril, i en el Reglament de Gestió Urbanística aprovat pel RD 3288/1978.

I, en conseqüència, essent el dret a edificar les parcel·les part d'aquest règim de drets i obligacions que es manté, també ho seria el règim d'intervenció administrativa en l'edificació, i per tant, el d'atorgament de les llicències d'edificació, que, d'aquesta manera, no seria el previst per l'article 41.1 del TRLLU, sinó l'establert en els articles 78, 82, 83.1 i 178.2 del Reial Decret 1346/1976, pel qual es va aprovar el Text Refós de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, que disposaven:

"178.2. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de esta Ley, de los Planes de Ordenación Urbana y Programas de Actuación Urbanística y, en su caso, de las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento."

"83.1. El suelo urbano, además de las limitaciones específicas que le imponga el planeamiento, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela mereciere la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las garantías que reglamentariamente se determinen."

"82. A los efectos de esta Ley, tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

1º. Que estén urbanizadas con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por el Plan, y si éste no existiere o no las concretare, se precisará que además de contar con los servicios señalados en los artículos 78 y 81.2, la vía a que la parcela dé frente tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras.

2º. Que tengan señaladas alineaciones y rasantes si existiera Plan de ordenación."

"78. Constituirán el suelo urbano:

Los terrenos a los que el Plan incluya en esa clase por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, o por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en dos terceras partes de su superficie, en la forma que aquél determine.

Los que en ejecución del Plan llequen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo anterior."

Condicionis per a ostentar la condició de solar coincidents amb els establerts en l'esmentat article 81.2 de la mateixa Llei, i que es poden resumir en comptar amb accés rodat, abastament d'aigua, evacuació d'aigües residuals i subministrament d'energia elèctrica, encintat de voreres i calçada pavimentada; requisits tots ells que actualment ja reuneixen les parcel·les dels subpolígons A i B de Montserrat Park; per la qual cosa, d'acord amb aquella legislació, aplicable per virtut de l'article 4.2 de la Llei 3/2009, es considerarien solars, podent-se concedir llicències per a la seva edificació immediatament, fins i tot sense necessitat d'esperar a l'aprovació del projecte o projectes d'urbanització o d'execució de les obres pendents, i sense que calgués exigir una fiança per tal de garantir l'execució de les obres pendents, a tenor dels articles 39.1 i 41.1 de l'antic Reglament de Gestió Urbanística, aprovat per RD 3288/1978, que disposaven:

"Art. 39.1. En suelo urbano sólo podrá edificarse cuando los terrenos adquieran la condición de solar o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación."

Art. 41.1. En el suelo urbano los propietarios de terrenos incluidos en polígonos o unidades de actuación podrán, asimismo, solicitar licencia de edificación antes de que adquieran la condición de solar, siempre que concurran los siguientes requisitos:

*a) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación, **si uno u otro fuesen necesarios para la distribución de beneficios y cargas del plan.***

b) Que por el estado de realización de las obras de urbanización la Administración considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

c) (...)"

Significant clarament, l'article 39.1 d'aquell Reglament, que els terrenys eren immediatament edificables un cop assolien la condició de solar, sense necessitat de complir cap altre requisit, i que l'exigència als propietaris de l'assegurament de l'execució simultània de les obres d'urbanització pendents només era exigible quan els terrenys no tenien aquesta condició; i, l'article 41.1, que la prèvia aprovació del projecte de reparcel·lació i l'execució simultània de les obres d'urbanització pendents, en el cas de terrenys inclosos en polígons d'actuació, només eren exigibles quan els terrenys que es volien edificar no havien adquirit la condició de solar.

Però a més, de l'article 41.1 de l'esmentat text legal es desprèn que la prèvia aprovació del projecte de reparcel·lació o de compensació de l'àmbit únicament seria exigible en el cas que calgués aprovar-los per a distribuir equitativament les càrregues i beneficis del planejament; circumstància que no concorre en aquest cas, atès que totes les càrregues d'urbanització van ser atribuïdes al promotor de l'actuació, i, com ha reconegut l'Ajuntament, no cal portar a terme una reparcel·lació física dels terrenys, podent conservar els propietaris les seves finques.

La innecessarietat de l'aprovació prèvia d'un projecte de reparcel·lació per a l'edificació dels solars es desprèn així mateix de l'establert per la legislació urbanística vigent, atenent al redactat de l'article 41.2 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, que regula el dret d'edificació en sòl urbà, i que disposa:

2. Si per a l'edificació de sòl urbà és necessària la reparcel·lació del sòl, aquesta ha d'haver estat aprovada per acord que hagi guanyat fermesa en via administrativa.

El que, *a contrario sensu*, vol dir que si no és necessària la reparcel·lació del sòl per a l'edificació del sòl urbà, no cal la prèvia aprovació del projecte de reparcel·lació de l'àmbit per a autoritzar l'edificació de les parcel·les.

Per consegüent, cal concloure que el règim urbanístic aplicable pel que fa a l'autorització de l'edificació de les parcel·les edificables de l'àmbit seria la **possibilitat d'atorgar llicències d'edificació de manera immediata i sense condicionaments a la prèvia aprovació d'instruments urbanístics en el cas de les parcel·les que ja ostentin la condició de solar** per comptar amb els elements d'urbanització assenyalats en els RD 1346/1976 i 3288/1978; i la possibilitat d'atorgar llicències d'edificació de manera immediata, condicionades a l'execució simultània de les obres d'urbanització pendents que resultin necessàries per tal que les parcel·les per a les quals se sol·licita la llicència assoleixin la condició de solar d'acord amb les mateixes disposicions, en el cas que les parcel·les que es pretengui edificar no ostentin aquesta condició; de manera que únicament en aquest últim cas caldria preveure prèviament l'aprovació del projecte o projectes d'urbanització o d'obres necessaris per tal de dotar les esmentades parcel·les dels serveis urbans necessaris.

V. ESTAT ACTUAL DE LA URBANITZACIÓ MONTSERRAT PARK

Es poden distingir dos àmbits clarament diferenciats: la part de la urbanització situada al nord de la carretera nacional N-II, integrada pels subpolígons A i B, presenta majoritàriament un grau molt elevat d'urbanització, mentre la part situada al sud de la carretera, constituïda per l'anomenat subpolígon C, es troba en una fase d'urbanització molt més endarrerida, comptant únicament amb l'obertura de carrers, el clavegueram i l'encintat de voreres, i mancant tota la resta d'infraestructures de serveis urbans.

Centrant-nos en l'àmbit situat al nord de la carretera, es constata que, en més d'un 90% de la seva superfície, compta amb les següents infraestructures de serveis urbans:

1. Obertura de carrers
2. Encintat de voreres
3. Calçada pavimentada
4. Xarxa de subministrament d'aigua potable
5. Xarxa de clavegueram
6. Xarxa de subministrament elèctric en baixa tensió
7. Xarxa de telefonia
8. Enllumenat públic

A més de les infraestructures esmentades, al voltant d'un 50 % de la superfície de vials compta amb les voreres pavimentades.

Pel que fa a les mancances o dèficits urbanístics, es poden constatar les següents:

1. Mala qualitat i deficient estat de conservació de gran part de la xarxa d'aigua potable.
2. Manca de xarxa separativa d'evacuació d'aigües pluvials.
3. Baixa qualitat i mal estat de conservació de la xarxa de sanejament d'aigües residuals.
4. Mal estat de conservació de l'encintat de voreres i del paviment de les calçades.
5. Manca de pavimentació de les voreres en alguns trams de vial.
6. Ocupació de les voreres per algunes infraestructures elèctriques.
7. Inexistència de xarxa d'hidrants d'incendis.
8. Insuficiència de les infraestructures de telecomunicacions que donen servei a l'àmbit.
9. Insuficiència i inadequació de la senyalització viària.
10. Inexistència d'enllumenat públic, encintat de voreres i paviment de calçades i de voreres en algunes zones.
11. Manca d'enjardinament dels espais lliures públics.

Aquests dèficits urbanístics són atribuïbles, d'una banda, a la manca de compleció de les obres d'urbanització previstes, degut a l'incompliment de les seves obligacions per part del promotor de la urbanització i a la manca d'exigència a aquest del seu compliment per part de l'Ajuntament d'El Bruc i de les administracions públiques amb competències en matèria de disciplina urbanística; al progressiu deteriorament de les obres executades, degut a la manca de manteniment de les mateixes per part de l'Ajuntament d'El Bruc; a la manca de subjecció de les obres executades a un projecte d'urbanització unitari legalment aprovat per l'Administració competent, en no haver estat exigida en el seu dia la presentació d'aquest projecte per a l'execució de les infraestructures del polígon; i, finalment, a la manca de qualitat constructiva que habitualment caracteritzaven les infraestructures executades en l'època en què ho van ser les de l'àmbit.

VI. IDENTIFICACIÓ DE LES PROBLEMÀTIQUES QUE AFECTEN EL POLÍGON

Al marge dels dèficits urbanístics assenyalats a l'apartat anterior, la urbanització s'ha vist històricament afectada pels següents problemes, alguns dels quals es troben actualment en vies de solució gràcies a les actuacions de millora portades a terme per l'Ajuntament d'El Bruc:

1º. Dèficits de serveis públics.

1. Subministrament d'aigua discontinu i amb cabal insuficient (en vies de solució).
2. Manca de depuració de les aigües residuals urbanes (en vies de solució).
3. Manca d'enllumenat públic en determinades zones.
4. Inexistència de servei de vigilància i de seguretat.
5. Transport públic amb recorregut inadequat i freqüència de pas insuficient.
6. Servei de telefonia mòbil i accés a internet de baixa qualitat.
7. Senyal de televisió deficient.
8. Manca de servei de recollida d'andròmines i/o voluminosos (resolt).
9. Deficient servei de recollida d'escombreries (excessiva llunyania dels contenidors).
10. Deficient manteniment dels espais públics.
11. Deficient conservació de les infraestructures urbanes.

2º. Dèficits d'equipaments comunitaris públics.

1. Inadequació, mal estat de conservació i manca de manteniment dels equipaments públics (en vies de solució).

3º. Dèficits d'equipaments i serveis privats.

1. Inexistència d'establiments de serveis privats: comerços, oficines, etc.
2. Inexistència d'equipaments privats: esportius, educatius, sanitaris, etc.

4º. Inadequació del planejament urbanístic a les necessitats actuals.

1. Manca de flexibilitat i inadequació de la normativa reguladora dels usos admissibles.
2. Prohibició de la implantació d'activitats comercials i de serveis.
3. Inexistència de reserves de sòl per a usos comercials i de serveis.
4. Insuficiència de les reserves de sòl per als serveis tècnics necessaris.
5. Inadequació del sistema d'actuació previst per a facilitar l'execució del planejament.
6. Inconcreció del règim de drets i obligacions aplicable als propietaris de l'àmbit.
7. Inconcreció dels instruments de planejament i gestió urbanística a redactar per a l'execució del planejament.
8. Indefinició de les xarxes d'infraestructures i elementst d'urbanització a executar i de les seves característiques.
9. Indefinició de l'ordenació del trànsit i de l'aparcament públic.
10. Inexistència d'una programació temporal de les actuacions a realitzar.

5º. Impossibilitat d'edificar.

1. Impossibilitat d'edificar degut a la suspensió de llicències aplicada per l'Ajuntament.

6º. Passivitat i/o ineficàcia de l'Ajuntament en la resolució dels problemes.

1. Manca d'adopció dels acords necessaris per a resoldre els problemes de la urbanització.
2. Adopció d'acords o decisions equivocades en la gestió urbanística del polígon.
3. Manca d'aprovació d'un Programa d'Adequació que estableixi els passos a seguir per a regularitzar la urbanització.
4. Lentitud o manca de diligència de les actuacions municipals.

7º. Insuficiència de recursos econòmics de bona part dels veïns i propietaris afectats.

1. Existència de problemes econòmics i socials lligats a la crisi econòmica global: atur, precarietat laboral, insolvència, embargaments, desnonaments, conflictes familiars...
2. Agreujament dels problemes econòmics i socials globals degut específicament a la crisi del sector immobiliari en general —alhora vinculada a una inadequada regulació legal en matèria urbanística, civil i tributària—, i a la situació urbanística de Montserrat Park en particular, en impedir o dificultar l'obtenció de recursos mitjançant la transmissió dels habitatges i de les parcel·les, així com la generació d'ocupació i la creació de riquesa a partir de l'activitat immobiliària.

8º. Dificultat d'accés al finançament alié per als veïns i propietaris afectats.

1. Dificultat dels veïns i propietaris afectats per a l'obtenció de finançament alié per a sufragar unes eventuais despeses d'urbanització, deguda a la restricció creditícia vinculada a la crisi econòmica general, a la crisi del sector immobiliari en particular, i a la precarietat laboral.

2. Impossibilitat dels propietaris de parcel·les edificables d'obtenir finançament alié amb la garantia d'una parcel·la edificable que no es pot edificar.

9º. Inviabilitat econòmica i financera d'una eventual actuació de reurbanització.

1. Inviabilitat financera d'una eventual actuació de reurbanització del polígon a càrrec dels propietaris afectats, degut a la insuficiència de recursos afectant a gran part dels parcel·listes i a la dificultat d'obtenció de finançament alié, abans esmentada.
2. Inviabilitat econòmica d'una eventual actuació de reurbanització del polígon a càrrec dels propietaris afectats, degut a l'actual devaluació dels solars i de les edificacions de l'àmbit.

10º. Dificultat d'obtenció de finançament públic per a l'execució d'actuacions de millora.

1. Inexistència de subvencions públiques a fons perdut per a la millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics.
2. Escassetat, exigüitat i dificultat d'accés a les subvencions públiques destinades a la millora de barris.
3. Limitacions pressupostàries de l'Ajuntament per a la inversió en la millora de les urbanitzacions.

11º. Marc jurídic urbanístic poc favorable a la propietat del sòl i a les urbanitzacions.

1. Manca d'adaptació de la legislació urbanística i tributària a la situació actual de crisi del sector immobiliari.
2. Legislació urbanística poc adequada per a resoldre els problemes de les urbanitzacions.

12º. Existència de corrents de pensament contràries a la resolució dels problemes de Montserrat Park.

1. D'una banda, una corrent ideològica poc sensible envers el necessari respecte al dret de propietat, consagrat en la [Declaració Universal dels Drets Humans](#) (art. 17), en la [Carta dels Drets Fonamentals de la Unió Europea](#) (art. 17) i en la [Constitució Espanyola](#) (art. 33) i al Principi de Seguretat Jurídica, així mateix protegit per la Constitució (art. 9).
2. D'altra banda, una corrent de pensament contrària a l'existència i a la consolidació de les urbanitzacions de Catalunya.
3. D'altra banda, una corrent de pensament afectant a un sector de la població d'El Bruc contrària al finançament públic de la resolució dels problemes de Montserrat Park, a la consolidació de la urbanització i al reconeixement als veïns i parcel·listes de l'àmbit dels mateixos drets reconeguts a la resta de veïns i propietaris del municipi.

VII. ANÀLISI DE LES CAUSES I IDENTIFICACIÓ DELS RESPONSABLES

L'exposat fins ara en aquest informe permet deduir una sèrie de conclusions respecte a l'origen i a les persones responsables de l'actual situació i problemàtica urbanística afectant a la urbanització Montserrat Park.

D'entrada, cal parlar dels Legisladors, que malgrat contemplar expressament i preveure, des de l'any 1956, la figura de les empreses promotores d'urbanitzacions d'iniciativa particular, i la

possibilitat de la seva intervenció en els processos d'execució d'actuacions urbanístiques mitjançant el sistema de compensació a través de la seva integració en les Juntes de Compensació com a empreses urbanitzadores, no van regular adequadament ni amb el detall i la claredat necessaris la intervenció d'aquests agents en aquelles actuacions, així com els seus drets i obligacions, i particularment, la seva subrogació real en les obligacions que la Llei atribuïa als propietaris quan, de conformitat amb els procediments previstos en la Llei, i d'acord amb l'establert en les bases d'actuació de les Juntes de Compensació i/o en els Convenis Urbanístics que signessin, assumissin aquelles obligacions.

També cal atribuir als legisladors urbanístics, a partir de l'any 1975, la responsabilitat de no haver establert un règim jurídic aplicable amb caràcter transitori a les actuacions urbanístiques d'iniciativa privada iniciades amb anterioritat a l'aprovació de les lleis que proposaven que, d'una banda, fos respectuós amb els drets adquirits pels propietaris afectats per aquelles actuacions i fos també coherent amb el règim jurídic aplicable d'acord amb la Llei vigent en el moment en què es va promoure l'actuació, a fi i efecte de respectar el dret de propietat i el principi de seguretat jurídica; i, d'altra banda, regulessin de manera detallada, justa i encertada els drets i obligacions corresponents a cadascun dels agents intervinents en aquelles actuacions.

D'igual manera cal parlar dels Notaris i Registradors de la Propietat, als quals les diferents Lleis del Sòl i d'Urbanisme aprovades al llarg de la Història han atribuït de manera constant el deure de fiscalitzar el compliment dels requisits legalment establerts per a autoritzar i inscriure, respectivament, les escriptures de segregació i venda de parcel·les; sense que, en un gran nombre de casos, complissin aquesta obligació.

Igualment cal parlar de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, que, en aprovar les Normes Subsidiàries de Planejament d'El Bruc de l'any 1983 no va exigir la introducció dels canvis necessaris en la redacció de les Normes Urbanístiques per tal que quedés clara l'atribució als promotors de l'actuació de les obligacions urbanístiques legalment atribuïdes als propietaris de l'àmbit, i l'atribució a l'empresa urbanitzadora del deure d'executar al seu càrrec les obres d'urbanització pendents, ni va establir mecanismes que garantissin l'efectiu compliment per part dels promotors de l'actuació de les obligacions assumides en el Conveni Urbanístic aprovat el mateix any, com ara, exigir l'acreditació de la inscripció registral de les cessions de sòl previstes en aquell Conveni i de la constitució d'una garantia per import del 100 % de les obres pendents, per a aprovar definitivament les Normes Subsidiàries de Planejament del Municipi.

No es pot oblidar tampoc la Resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques que va exonerar a l'empresa urbanitzadora del deure de constituir una fiança per tal de garantir l'execució de les obres d'urbanització pendents, conscientment que si la promotora incomplia les seves obligacions serien els propietaris els qui haurien de costejar aquelles obres i, per tant, *pagarien justos per pecadors*.

Però no hi ha dubte que el principal responsable de la situació actual de la urbanització Montserrat Park és l'Ajuntament d'El Bruc, pels següents motius:

En primer lloc, perquè era l'Administració Pública que tenia totes les competències en matèria de planejament urbanístic i de disciplina urbanística i, per tant, tenia al seu abast tots els mecanismes legals necessaris per tal d'haver impedit que es produïssin uns fets com els que es van produir, ja relatats en l'apartat I d'aquest informe, i que van conduir a la situació actual, igualment exposada. En particular, podia haver realitzat qualssevol de les següents accions:

1. Incoar expedient per infracció de la legalitat urbanística als promotors, per l'execució d'obres d'urbanització sense la prèvia aprovació dels instruments de planejament necessaris, incomplint la legalitat urbanística, sancionant als responsables i exigint la restauració de la legalitat urbanística.
2. Denegar la concessió de llicències d'obres d'edificació fins que s'aproveïssin els esmentats instruments de planejament i es complissin la resta de garanties previstes en la Llei (abans de l'aprovació de les Normes Subsidiàries de 1983).

3. Denunciar els Notaris i Registradors de la Propietat que autoritzessin l'atorgament i la inscripció d'escriptures de segregació de parcel·les contra la legislació urbanística.
4. Redactar de manera més clara i ajustada a Dret tant les Normes Urbanístiques de l'any 1983 i el seu Text Refós de l'any 1990, com el Conveni Urbanístic signat amb els promotors l'any 1983.
5. Exigir als promotors la immediata elevació a públic de l'esmentat Conveni Urbanístic i portar al Registre de la Propietat les escriptures de cessió dels sistemes urbanístics amb la màxima diligència, i amb caràcter previ a la concessió de llicències d'obres.
6. Exigir a la societat urbanitzadora l'execució de les obres d'urbanització pendents d'acord amb els compromisos assumits en el mateix Conveni Urbanístic tant aviat com s'hagués constatat l'incompliment dels terminis consignats en aquell conveni; tant per la via civil, com a part signatària del Conveni, com per la via administrativa, en la seva condició d'Autoritat competent en matèria de disciplina urbanística.
7. En cas d'incompliment per la societat promotora de les seves obligacions d'urbanització i dels requeriments que se li fessin en aquest sentit, executar subsidiàriament, en substitució de la promotora, aquelles obres d'urbanització i exigir-li el pagament de les despeses d'urbanització aplicant-li el procediment de constreyniment sobre el seu patrimoni (aleshores format per centenars de parcel·les edificables lliures de càrregues d'urbanització).
8. Constatat l'incompliment per la societat promotora de les seves obligacions d'execució de les obres d'urbanització, incoar expedient de protecció de la legalitat urbanística, imposant-li multes coercitives, per acabar sancionant la societat urbanitzadora per l'incompliment de les seves obligacions urbanístiques.
9. Constatat l'incompliment per la societat promotora de les seves obligacions, suspendre la concessió de llicències d'obres fins al moment que es garantís l'execució simultània de les obres d'urbanització pendents i de les d'edificació, evitant així que l'esmentada societat pogués liquidar el seu patrimoni per tal d'eludir el compliment dels seus deures.

Per l'exposat es pot concloure que, malgrat la co-responsabilitat de moltes altres persones i fins i tot del Poder Legislatiu i de diversos òrgans del Poder Executiu en la generació de la problemàtica urbanística de la urbanització Montserrat Park, el principal responsable de la situació generada ha estat l'Ajuntament d'El Bruc, en no haver adoptat, al llarg dels últims 50 anys, cap de les mesures que estaven al seu abast per tal d'evitar que s'arribés a la situació actual. I, al contrari, és evident que els propietaris actuals de l'àmbit, que van adquirir les seves parcel·les dels seus propietaris originals o de la societat urbanitzadora, no han tingut cap responsabilitat en la generació d'aquesta situació.

VIII. ANÀLISI DE LES DIFERENTS ALTERNATIVES D'ACTUACIÓ

Davant la problemàtica urbanística exposada en els apartats anteriors, per part de l'Ajuntament d'El Bruc i d'entitats privades, com ara, l'Associació de Veïns de la Urbanització, i fins i tot, d'alguns propietaris particulars, s'han plantejat diverses possibles solucions que seguidament passem a analitzar, tant des del punt de vista de la seva adequació a la **legalitat**, com de la seva **viabilitat** i, finalment, de la seva **equitat**. Són les següents:

1. Proposta 0, formulada per l'Ajuntament d'El Bruc.
2. Proposta A, formulada per l'Associació de Veïns de Montserrat Park
3. Proposta E, formulada pels representants de l'agrupació d'electors EBET
4. Proposta B, formulada pel Grup Municipal ERC-BV-AM
5. Proposta C, formulada pels tècnics proposats pels representants d'El Bruc Ets Tu
6. Proposta D, formulada per l'Ajuntament en base a les propostes B i C anteriors
7. Proposta A', formulada per l'Associació de Veïns de Montserrat Park

1. PROPOSTA "0"

La proposta anomenada "0" —incorrectament qualificada de "proposta ortodoxa", en opinió d'aquest tècnic— plantejada per l'Ajuntament d'El Bruc, parteix de la consideració que els terrenys de l'àmbit tindrien la condició de sòl urbà no consolidat, en estar inclosos segons el planejament urbanístic vigent en un polígon d'actuació urbanística pendent d'execució, en base al fet que les obres executades no es troben en condicions de ser rebudes per l'Ajuntament, atesa la seva obsolescència i inadequació a l'ús al que estan destinades, i al fet que no es va poder completar la cessió gratuïta de tot el sòl destinat a equipaments urbanístics (jardí infantil) prevista en el Planejament. La proposta es va plasmar en el següent document:

[Proposta "0" per a la regularització de la situació urbanística de Montserrat Park](#)

Partint d'aquest règim urbanístic que considera aplicable, la proposta planteja que cal executar l'actuació pel sistema de cooperació en la forma prevista en la Llei d'Urbanisme per a les noves actuacions urbanístiques en sòl urbà no consolidat; i per tant, que cal tramitar i aprovar els projectes d'urbanització i de reparcel·lació de l'àmbit, per tal d'obtenir els terrenys destinats a l'ús de sistemes urbanístics que són de cessió obligatòria i gratuïta i que no es van poder obtenir en el seu dia, així com els terrenys on es pogui edificar el 10% de l'aprofitament urbanístic que, segons s'interpreta, els propietaris haurien de cedir a l'Ajuntament gratuïtament i urbanitzats al seu càrrec; i, finalment, enderrocar les obres executades i executar de nou íntegrament a càrrec dels parcel·listes de l'àmbit la totalitat de les obres d'urbanització que requereixi el servei del polígon en la forma prevista en la Llei d'Urbanisme per a les actuacions de nova urbanització.

Aquesta proposta no té en compte el règim de drets i obligacions que cal atribuir als propietaris de l'àmbit a tenor de l'article 4.2 de la Llei d'Urbanitzacions, segons l'exposat en l'apartat IV d'aquest informe, ni tampoc el règim especial establert en les disposicions transitòries de la Llei d'Urbanisme per a l'execució d'actuacions urbanístiques segons el previst en convenis urbanístics, i equivoca la classificació del sòl que cal reconèixer als terrenys de l'àmbit, en considerar que tindrien la condició de sòl urbà **no consolidat**, pels motius ja exposats en l'apartat IV.3 d'aquest informe.

En equivocar el règim urbanístic aplicable a l'àmbit, la proposta planteja una solució que no s'ajustaria a Dret, en imposar als propietaris de l'àmbit un règim de drets i obligacions que incrementaria extraordinàriament els deures urbanístics dels propietaris al temps que reduiria els seus drets, amb la consegüent infracció de l'article 4.2 de la Llei d'Urbanitzacions i demés disposicions legals abans esmentades. A més, suposaria l'expropiació sense indemnització dels drets urbanístics adquirits pels propietaris per virtut de l'aprovació de les Normes Subsidiàries de l'any 1983, amb la consegüent vulneració del seu dret de propietat, consagrat pels articles 17 de la Declaració Universal i del Conveni Europeu, i 33 de la Constitució.

Pel que fa a la viabilitat de la proposta, es considera que seria del tot inviable, atès que comportaria imposar als propietaris de l'àmbit unes obligacions d'urbanització amb un cost molt elevat que, en molts casos, superarien amb escreix la seva capacitat econòmica, el que amb tota seguretat donaria lloc a l'impagament de les quotes urbanístiques que s'imposessin per part d'un percentatge molt elevat dels propietaris de l'àmbit; fet que impediria portar a terme l'actuació per la impossibilitat d'obtenció dels fons necessaris per a la seva execució segons el previst en el Projecte d'Urbanització.

Finalment, des del punt de vista ètic, la proposta resultaria molt poc equitativa, atès que imposaria als propietaris de l'àmbit unes obligacions urbanístiques que legalment no els corresponen, que el planejament urbanístic no els atribueix, i que no mereixen, atesa la seva total manca de responsabilitat en els esdeveniments que han portat a la situació actual, segons l'exposat en l'apartat anterior d'aquest informe, i a la seva condició de víctimes dels errors i actuacions inadequades de les Administracions Públiques que han patit durant els més de cinquanta anys d'història de la urbanització.

2. PROPOSTA B

La proposta B, formulada pel grup municipal ERC-BV-AM (Esquerra Republicana de Catalunya - Bruc Viu - Acord Municipal), segons l'informe del Tècnic Municipal de data 31-1-2017, és una variant de la proposta "0" descrita a l'apartat anterior, que, partint de les mateixes premisses, planteja atribuir als propietaris de l'àmbit el mateix règim de drets i obligacions que els atribueix aquella proposta, diferint d'ella únicament en la programació de l'actuació, en el sentit que, en comptes de preveure l'execució de l'actuació tot d'un cop, contempla executar-la per serveis (aigua, clavegueram, asfaltat, etc) en diverses fases successives, de manera que l'exacció de les quotes urbanístiques no s'efectuaria en la seva totalitat abans d'iniciar-se l'execució de les obres, sinó en diferents moments, al llarg dels anys. La proposta era la següent:

[Proposta B per a la regularització de la urbanització Montserrat Park](#)

Atès que parteix de les mateixes premisses i preveu imposar als propietaris de l'àmbit el mateix règim de drets i obligacions que la proposta "0" abans analitzada, el que, com hem raonat, no s'ajustaria a Dret i resultaria manifestament injust, són extensibles a aquesta proposta les conclusions extretes per a aquella en quant a la seva manca d'adequació a la legalitat i a la seva iniquitat.

Pel que fa a la viabilitat de la proposta, l'alternativa B resultaria igualment inviable, pels següents motius:

La proposta B de l'Ajuntament preveu dividir l'execució de les obres d'urbanització en diferents fases o períodes de temps, és a dir, no executar totes les obres alhora, sinó un any una part, un altre any una altra, etc., fins a un total de 4 fases; sense arribar a concretar la durada de cada fase, ni el temps que es trigaria a completar-les totes, és a dir, en executar la totalitat de les obres d'urbanització previstes. A més, es preveu que cada fase es correspondria amb l'execució d'una o diverses infraestructures de serveis urbans; és a dir, que en cada fase es realitzaria una o diverses infraestructures simultàniament a tot el polígon: per exemple, la xarxa d'aigua de tot el polígon, el clavegueram de tot el polígon, l'enllumenat públic de tot el polígon, etc. És a dir, **es proposa dividir l'execució de les obres en fases, però no per àmbits geogràfics o unitats d'execució, sinó per serveis.**

D'acord amb la legislació urbanística aplicable es dedueix que, de realitzar-se la proposta municipal, no es concedirien llicències d'obres enlloc de la urbanització Montserrat Park durant molts anys, atenent el que estableix l'article 169 del Reglament de la Llei d'Urbanisme i normativa concordant, que obliga que les obres executades es lliurin a l'Ajuntament per l'empresa constructora en perfecte estat de conservació i abans que hagin transcorregut tres mesos de la seva finalització, **prohibint que puguin ser lliurades fases de l'obra que no tinguin independència funcional**, o el que és el mateix, que no continguin totes les infraestructures de serveis urbans necessàries per poder utilitzar els habitatges a què serveixin; per la qual cosa, realitzant l'obra per serveis, i cada un d'aquests en diferents fases temporals, no podrien lliurar-se totes les infraestructures de la urbanització en bon estat de conservació i en el termini de tres mesos des de la seva finalització, sinó que les primeres infraestructures executades ja portarien anys acabades en el moment en què s'acabessin les últimes infraestructures projectades i s'haguessin de lliurar les obres; el que impediria que es trobessin en perfecte estat i, per tant, la seva recepció per l'Ajuntament, obligant de nou a projectar la reurbanització del polígon en el futur i a cobrar novament quotes urbanístiques als parcel·listes.

I, per tant, en no poder ser rebudes les obres per l'Ajuntament, **no podrien tampoc concedir-se llicències d'obres**, en ser la conclusió de les obres executades i la seva recepció pel Municipi un requisit exigít per la legislació urbanística per a la concessió de llicències d'obres en terrenys subjectes a una actuació urbanística sistemàtica, com ho són les delimitades per un polígon d'actuació urbanística, com el definit en el planejament vigent per a la urbanització Montserrat Park; llevat que es pugui garantir l'execució simultània de les obres d'urbanització del polígon i les d'edificació de l'habitatge per les qual se sol·licita llicència, de manera que la urbanització disposi de tots els serveis urbans en el moment en què hagi de començar a utilitzar-se l'habitatge (antic art. 237 TRLLU, avui substituït per l'art. 39 del Decret 64/2014 de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística); la qual

cosa, en programar-se la realització d'obres d'urbanització durant molts anys, no podria garantir-se mai, ja que els habitatges sempre s'acabarien abans que les obres d'urbanització programades.

Conseqüentment, es conclou que, d'aplicar-se la proposta B de l'Ajuntament, l'actual suspensió de llicències es mantindria durant molts anys més, fins i tot per sempre, en programar-se en fases successives, al llarg de molts anys, l'execució de les diferents infraestructures de serveis urbans, sense cap garantia de finalització de totes les obres projectades en un termini determinat; el que impediria concedir llicències d'edificació de forma indefinida, tenint en compte la possibilitat que en el moment que s'acabessin les últimes obres d'urbanització les primeres ja s'haguessin deteriorat, obligant en el futur a projectar de nou i als veïns a costejar de nou la reurbanització completa o parcial del polígon.

A més, en no permetre'ls edificar, gran part dels propietaris de parcel·les no edificades no podrien pagar les despeses d'urbanització que se'ls s'imposarien ni podrien vendre les seves parcel·les, la qual cosa donaria lloc a l'expropiació per l'Ajuntament de la majoria de les parcel·les no edificades a canvi d'una indemnització insignificant, en valorar-se les finques com a sòl rústic, el que constituiria un veritable espoli als propietaris de parcel·les no edificades.

Finalment, l'execució del planejament resultaria inviable, en no poder-se recaptar les quantitats necessàries per a l'execució de les obres, pel fet que les quotes urbanístiques resultarien massivament impagades pels veïns i, especialment, pels propietaris de parcel·les no edificades, pels motius ja exposats.

En resum, la proposta B de l'Ajuntament incorre en els mateixos defectes que la proposta 0, i fins i tot els agreuja, resultant encara més inviable el seu finançament i, per tant, la seva execució, més injusta que la proposta 0, especialment per als propietaris de parcel·les sense edificar, als que s'imposarien durant anys totes les càrregues urbanístiques previstes en la Llei d'Urbanisme per als propietaris del sòl urbà no consolidat, però sense atorgar-se'ls els beneficis corresponents —que es redueixen a l'edificabilitat de les seves parcel·les—, en un termini previsible ni cert; el que òbviament suposaria una flagrant vulneració del seu dret fonamental a la propietat dels seus béns i drets i una expropiació d'aquests sense indemnització.

3. PROPOSTA C

La proposta C, formulada verbalment en una reunió tècnica celebrada entre l'Ajuntament i representants de l'agrupació d'electors El Bruc Ets Tu, juntament amb els tècnics municipals, els de l'agrupació d'electors i el que subscriu, planteja, en essència, reduir el tamany de la urbanització Montserrat Park per tal de reduir globalment les despeses d'urbanització, en reduir la superfície de vials a urbanitzar.

Entrant més en detall, la proposta planteja modificar el planejament urbanístic per tal de reduir el tamany de la urbanització, classificant com a sòl rústic les zones menys urbanitzades i edificades. Es definiria un nou polígon d'actuació urbanística en què es realitzaria una reparcel·lació física.

En aquesta reparcel·lació, als propietaris de parcel·les edificades se'ls adjudicarien les seves pròpies parcel·les, al temps que s'expropiarien sense indemnització les parcel·les no edificades del nou polígon i es lliuraria als seus amos altres parcel·les més petites i amb menor edificabilitat, en la seva actual ubicació, o en una altra diferent. Les parcel·les restants se les adjudicaria l'Ajuntament o s'adjudicarien als propietaris de parcel·les desclassificades externes al polígon que acceptessin participar en la nova actuació.

La conseqüència evident de l'aplicació d'aquesta solució seria que els parcel·listes perdrien tots els seus drets adquirits. Es reduirien els seus drets i s'incrementarien les seves obligacions urbanístiques, en atribuir-se a tots els propietaris el dret a una parcel·la i edificabilitat inferiors a les que actualment tenen. Els propietaris de parcel·les edificades haurien de pagar per a conservar les seves parcel·les actuals, més grans que les que els correspondrien d'acord amb les seves quotes de participació en la reparcel·lació, mentre la resta rebria una parcel·la molt més petita que les seves parcel·les actuals.

Atès que la proposta es va formular verbalment, no consta elaborat cap document on es grafii la delimitació que es donaria al nou àmbit reduït de la urbanització Montserrat Park. No obstant això, atès l'elevat grau de consolidació de la urbanització i la uniforme distribució de les edificacions sobre el conjunt de la superfície de l'àmbit, exclòs el sub-polígon C, no s'ha constatat que fos possible portar a terme una reducció considerable del tamany de la urbanització, ni, en conseqüència, que les despeses globals d'urbanització a càrrec dels parcel·listes es reduïssin apreciablement gràcies a l'adopció d'aquesta solució.

Abans al contrari, suposant que es reduís a la meitat l'aprofitament urbanístic actualment atribuït als propietaris, cercant aquest objectiu suposadament pretès de reducció de les despeses —pràctica habitual en aquests tipus de solucions a fi i efecte de facilitar la divisió d'una parcel·la antiga en dues de noves—, però en canvi, només fos possible reduir en un 20 % la superfície a urbanitzar, **el resultat seria un increment unitari de les despeses d'urbanització a càrrec dels parcel·listes del 60 % per metre quadrat de parcel·la adjudicada** (en el cas de zones destinades a l'ús d'habitatge unifamiliar aïllat, l'aprofitament urbanístic coincideix habitualment amb la superfície de sòl edificable).

Per l'exposat, és evident que aquesta solució és inviable, atès que no només no aconseguiria reduir les despeses d'urbanització a càrrec dels parcel·listes, sinó que probablement les incrementaria considerablement.

D'altra banda, atenent al règim urbanístic aplicable als terrenys de l'àmbit segons l'exposat en l'apartat IV d'aquest informe és evident que s'infringirien les disposicions legals aplicables, en incrementar-se extraordinàriament les càrregues legals atribuïdes als propietaris i reduir-se més encara els seus beneficis, vulnerant-se flagrantment els drets fonamentals dels propietaris i, particularment, el seu dret de propietat.

Des del punt de vista ètic la proposta no pot ser més immoral i injusta, atès que després de 50 anys de patiment continuat no només s'expropiarien als parcel·listes tots els seus drets urbanístics adquirits sense indemnització, sinó que se'ls expropiarien a més les seves parcel·les, és a dir, els seus bens materials, igualment sense indemnització, a canvi d'unes altres d'inferior tamany i amb una edificabilitat menor, que ni tan sols haurien d'estar en el mateix lloc que les que tenien, i això, sempre que acceptessin costejar unes despeses d'urbanització molt més elevades que les que els correspondrien de no reduir-se la superfície de l'àmbit.

En suma, en comparació amb les propostes "0" i "B" anteriors, aquesta és encara més inviable, injusta i vulneratòria dels drets fonamentals de tots els parcel·listes de l'àmbit.

4. PROPOSTA D

Amb posterioritat a la formulació de la proposta de reducció de l'àmbit pels tècnics proposats per EBET l'Ajuntament va presentar una nova proposta de regularització de la urbanització que essencialment assumia la proposta C dels tècnics d'EBET, integrant-la amb la seva anterior proposta B per a crear la nova proposta B', que aquí anomenarem D, atès que és molt diferent de la proposta B inicialment proposada per l'Ajuntament. Els tècnics municipals la van descriure en el següent document:

[Nova proposta D municipal creada refonent les propostes B i C](#)

Les principals novetats que presenta la nova proposta D (o B', segons l'Ajuntament) respecte a la seva proposta B anterior són la **reducció del tamany de la urbanització**, a través de la definició d'un nou polígon d'actuació urbanística més reduït que l'actual, del qual s'exclourien els terrenys que presentessin un menor grau d'urbanització i edificació, i la reparcel·lació física dels terrenys del nou àmbit reduït, amb reassignació als propietaris de l'àmbit d'unes parcel·les de menor grandària que les seves actuals propietats i cessió gratuïta a l'Ajuntament del 10% dels solars edificables urbanitzats a càrrec dels parcel·listes, a més d'altres terrenys que puguin qualificar-se de sistemes urbanístics.

La reparcel·lació física dels terrenys del nou àmbit suposaria una expropiació "de facto" de les parcel·les no edificades de l'interior del polígon sense indemnització als seus propietaris, ja que en aprovar-se el projecte de reparcel·lació perdrien la propietat de les seves parcel·les actuals rebent a canvi altres més petites (fins i tot, per meitat de les actuals) i amb una edificabilitat reduïda en la mateixa proporció, sense tenir per això dret a rebre cap indemnització.

Com succeïa amb la proposta C, aquesta solució, a més de no ser conforme a Dret, pel fet d'atribuir als propietaris un règim de drets i obligacions més desfavorable del que legalment els correspondria, és manifestament vulneratòria del dret de propietat de tots els propietaris de l'àmbit, i especialment, dels propietaris de parcel·les no edificades, per infringir clarament l'article 33 de la Constitució, i els arts. 17 de la Declaració Universal i del Conveni Europeu de Drets Humans, abans esmentats.

En definitiva, la proposta D fusiona les propostes B i C anteriors i, en conseqüència, reuneix i suma en una sola tots els inconvenients d'aquelles propostes, ja exposats en els apartats anterior d'aquest informe, i per tant, és la pitjor proposta possible tant des del punt de vista de la seva viabilitat, com des del punt de vista ètic, i és, a criteri d'aquest tècnic, manifestament no ajustada a Dret i vulneratòria dels drets fonamentals dels parcel·listes.

5. PROPOSTA A

L'Associació de Veïns de Montserrat Park va formular una primera proposta, al gener de l'any 1916, que plantejava modificar el planejament urbanístic del Bruc a fi de reconèixer als veïns i parcel·listes de Montserrat Park els mateixos drets i obligacions que ja posseeixen la resta de propietaris del Bruc, convertint la urbanització en barri, reprenent immediatament la concessió de llicències d'obres i invertint en la millora de la urbanització els tributs que s'ingressin per la concessió d'aquestes llicències i les subvencions públiques que es puguin obtenir, mitjançant la realització de les obres que es considerin prioritàries a cada zona de la urbanització, amb la participació i el consens dels veïns i parcel·listes afectats. La proposta es va concretar en el següent document:

[Proposta de solució integral per a Montserrat Park presentada per l'AVMP el 18-1-2016](#)

Amb aquesta finalitat, plantejava que n'hi hauria prou amb aprovar una modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament del Bruc que reconegués la situació de fet de la urbanització com a sòl urbà consolidat, suprimint l'actual inclusió dels seus terrenys en un polígon d'actuació urbanística i disposant que les obres d'urbanització que calgui realitzar es realitzin mitjançant actuacions asistemàtiques, el que permetria la participació de l'Ajuntament en el cost d'execució de les obres i l'obtenció de subvencions públiques per a la millora de la urbanització, evitant a més la necessitat que les obres a realitzar haguessin de lliurar-se a l'Ajuntament per fases amb independència funcional, i per tant, permetent que es realitzessin per carrers i per serveis amb tanta flexibilitat com es volgués i, per tant, que es consensuessin amb la totalitat dels veïns i parcel·listes afectats per la realització de cadascuna d'aquestes fases abans de realitzar-les.

Aquesta modificació puntual del Planejament s'aprofitaria per flexibilitzar el règim d'ús de les parcel·les edificables del barri, per tal d'admetre els usos comercials i d'oficines, o altres usos terciaris compatibles amb l'ús residencial, així com per crear les reserves de sòl destinades a equipaments públics que fossin necessàries.

No obstant això, l'any 2017 l'Associació de Veïns de la Urbanització va decidir substituir l'anterior proposta per una nova proposta, coincident amb l'anterior en els seus fonaments, objectius i aspectes essencials, però millorada en altres aspectes, que va ser consensuada en la Junta Directiva de l'Associació i posteriorment aprovada per l'Assemblea de Veïns. Per tant, en aquest informe analitzarem únicament aquesta segona proposta de l'Associació de Veïns, que es defineix en l'apartat següent.

6. PROPOSTA A'

La segona proposta de l'Associació de Veïns de Montserrat Park ha estat aprovada per l'Assemblea de Veïns en els següents termes:

[Proposta per a la regularització de Montserrat Park aprovada per l'Assemblea de Veïns](#)

La proposta va ser presentada a l'Assemblea acompanyada del següent informe justificatiu:

[Breu informe justificatiu de la proposta de l'AVMP per a la regularització de Montserrat Park](#)

Posteriorment la proposta ha estat desenvolupada en un document que incorpora una justificació de la legalitat i viabilitat de la proposta i detalla el règim urbanístic que proposa atribuir als terrenys de l'àmbit en funció del seu grau d'urbanització i de la necessitat o no de modificar l'ordenació detallada establerta en el planejament vigent, a més d'incloure una programació detallada de les actuacions que caldria portar a terme per materialitzar-la, així com del seu contingut. El document és el següent:

[Proposta detallada de l'AVMP per la urbanització Montserrat Park](#)

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

- 1r. Posar fi a la discriminació històrica de la urbanització Montserrat Park.*
- 2n. Reduir al mínim les despeses d'urbanització a càrrec dels parcel·listes, permetent la participació de l'Ajuntament i d'altres administracions en el seu finançament.*
- 3r. Permetre que tots els propietaris puguin conservar la propietat de les seves parcel·les.*
- 4t. Permetre l'obtenció de subvencions públiques per a la millora de la urbanització.*
- 5è. Fer possible la represa de la concessió de llicències d'obres d'edificació.*
- 6è. Invertir la recaptació per l'Impost sobre Construccions que es meriti per l'edificació de les parcel·les en la realització d'obres de millora a la urbanització, sense afectar els pressupostos municipals.*
- 7è. Realitzar les obres necessàries a cada carrer, no refer tota la urbanització.*
- 8º. Fer les obres d'urbanització per carrers i per serveis d'acord amb els parcel·listes afectats, a mesura que es disposi dels fons necessaris per a finançar-les, sense imposar-los el pagament de quotes que superin la seva capacitat econòmica.*
- 9º. Mantenir el caràcter urbanitzable dels terrenys no urbanitzats.*
- 10º. Admetre nous usos compatibles amb el benestar i la qualitat de vida dels veïns."*

Tal com s'explica en l'informe justificatiu de la proposta presentat a l'Assemblea de Veïns, partint de la situació urbanística actual del polígon Montserrat Park, però sense oblidar la història de la urbanització i la responsabilitat de les Administracions Públiques en aquesta situació, la proposta de l'Associació de Veïns planteja modificar el planejament urbanístic per tal de convertir l'àmbit de la urbanització Montserrat Park en un nou barri d'El Bruc, suprimint el polígon d'actuació urbanística actualment delimitat en les Normes Subsidiàries de Planejament Municipal, i classificant directament els terrenys de l'àmbit com a sòl urbà consolidat, a excepció de l'illa que conté els terrenys reservats pel planejament vigent per a l'ús de parc infantil, que no es van poder obtenir gratuïtament conforme al que preveïen les Normes Subsidiàries, i per a la qual es proposa un canvi d'ordenació per tal de crear una zona d'ús comercial al servei de l'àmbit, i dels terrenys compresos en el sub-polígon C, situats al cantó sud de la carretera Nacional II-z, que no tenen la condició de sòl urbà i, per tant, es proposa classificar-los com a sòl urbanitzable, per tal de disposar d'una reserva de sòl addicional per a sistemes urbanístics, al temps que es manté la seva edificabilitat futura, un cop urbanitzats, respectant així els drets adquirits pels seus propietaris.

Aquesta proposta té el seu principal fonament en les competències urbanístiques i en la potestat de formulació del planejament urbanístic general que la Llei d'Urbanisme atribueix als Ajuntaments (arts. 14.1, 14.2 i 85.1 TRLLU), però es recolza així mateix en les disposicions de la Llei d'Urbanitzacions i de la Llei d'Urbanisme assenyalades en l'apartat IV d'aquest informe per a justificar l'adequació a la legalitat de la proposta, en base a arguments concordants amb els exposats en el present informe que, per tant, no poden sinó merèixer l'aprovació d'aquest tècnic. **La proposta s'adequaria, doncs, plenament a la legalitat urbanística vigent.**

Tal com s'assenyala a l'informe justificatiu de la proposta, havent d'aplicar-se als propietaris de l'àmbit el règim de drets i obligacions que per ells van establir les Normes Subsidiàries de Planejament d'El Bruc de l'any 1983, a tenor de l'article 4.2 de la Llei d'Urbanitzacions, és a dir, la immediata edificabilitat dels terrenys sense la imposició de càrregues urbanístiques; i tenint els terrenys dels subpolígons A i B la condició de sòl urbà consolidat, i els terrenys del subpolígon C la condició de sòl urbanitzable delimitat; es conclou que **l'única solució de planejament compatible amb la legislació urbanística seria la immediata aprovació d'una modificació puntual de les NNSS de Planejament d'El Bruc en el sentit proposat per l'Associació de Veïns**; vulnerant-se la Llei d'Urbanitzacions en el cas que per part de l'Ajuntament es volgués, bé mantenir la delimitació del polígon d'actuació urbanística actualment previst en les NNSS, imposant als propietaris el règim de drets i obligacions establert en la Llei d'Urbanisme per a aquests supòsits, o bé modificar el planejament vigent delimitant qualsevol altre tipus d'àmbit d'actuació urbanística, amb els mateixos efectes; i especialment, qualsevol solució que comportés una reducció de l'àmbit del sòl urbà o urbanitzable actualment delimitat.

I, pel que fa a la viabilitat de la proposta, s'assumeixen els arguments al respecte expressats en l'esmentat informe justificatiu, que es transcriuen seguidament:

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

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

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

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

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

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

A més, la viabilitat i legalitat de la proposta de l'Associació de Veïns vé avalada per l'experiència de moltes altres urbanitzacions en què s'ha adoptat la mateixa solució de planejament, és a dir, la supressió del polígon d'actuació urbanística. Com a mostra d'aquesta experiència es poden esmentar els casos de les urbanitzacions indicades al quadre adjunt:

[Quadre de dades dalgunes urbanitzacions amb dèficits i sense PAU, PMU ni PPU](#)

En el quadre elaborat per aquest tècnic es constata clarament que a la pròpia comarca de l'Anoia hi ha nombroses urbanitzacions en situació comparable a la de Montserrat Park i que, no obstant això, no han estat incloses en cap àmbit d'actuació urbanística (Polígon d'Actuació Urbanística, Pla de millora urbana o Pla Parcial Urbanístic), obligant als seus propietaris a reurbanitzar completament aquest àmbit totalment al seu càrrec, com s'ha fet amb la urbanització Montserrat Park; i, tot i presentar totes elles importants dèficits urbanístics, es concedeixen i se seguiran concedint llicències d'obres sense cap problema, tant d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic vigent com segons els nous POUMs en tràmit en els municipis als quals pertanyen, a diferència del que succeeix en la urbanització objecte d'aquest informe.

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

I, pel que fa a l'equitat de la proposta, entenem que és la proposta més equitativa possible, atès que manté el règim de drets i obligacions dels propietaris que legalment corresponia atribuir als propietaris en el moment en què es va regularitzar la urbanització mitjançant l'aprovació de les Normes Subsidiàries de Planejament del Municipi de l'any 1983, i que de fet ja establien aquelles Normes —amb els defectes de redacció que hem comentat en aquest informe—, en tots aquells terrenys de l'àmbit **que tenen la condició de sòl urbà consolidat**, pel fet de comptar amb tots els serveis urbanístics bàsics per a ostentar la condició de sòl urbà d'acord amb la legislació urbanística aplicable, i de poder-se mantenir l'ordenació detallada establerta pel planejament vigent, en no resultar necessària la modificació d'aquesta ordenació ni l'obtenció de noves cessions de sòl destinades a sistemes urbanístics; al temps que, per als terrenys de l'àmbit **que no tenen la condició de sòl urbà consolidat** es proposa l'aplicació de solucions de planejament que, malgrat alterar el règim urbanístic del sòl actualment aplicable, en cap cas comporten un empitjorament del règim de drets i obligacions que el planejament vigent atribueix als seus propietaris.

7. PROPOSTA E

La proposta "E", formulada per dos representants de l'agrupació d'electors El Bruc Ets Tu, planteja donar prioritat a la renovació completa de la xarxa d'aigua potable de la urbanització, sufragant l'obra en un 75% pels veïns, mitjançant el cobrament d'una quota especial addicional de 90 euros al mes en els rebuts d'aigua durant 40 mesos, i en el 25% restant per l'Ajuntament, i executant-se per fases al llarg d'aquests 40 mesos, prèvia aprovació de la proposta per majoria absoluta dels veïns en un referèndum. La proposta es va definir en el següent document:

[Proposta d'El Bruc Ets Tu pera a la resolució dels dèficits urbanístics de Montserrat Park](#)

Aquesta proposta seria perfectament compatible amb la proposta de l'Associació de Veïns, però exigiria per a la seva realització la prèvia aprovació de la Modificació Puntual del Planejament contemplada en la proposta de l'Associació de Veïns, ja que d'una altra manera resultaria incompatible amb la legislació urbanística. Per tant, únicament podria considerar-se ajustada a Dret si es plantejés com una variant o desenvolupament de la proposta A de l'Associació de Veïns, descrita en l'apartat anterior, havent de considerar-se no ajustada a Dret en cas contrari.

Pel que fa a la viabilitat de la proposta, no queda completament acreditada, atès que molts propietaris de l'àmbit amb ingressos econòmics reduïts podrien tenir dificultats per a fer front al pagament de les quotes mensuals de 90 euros que preveu, el que donaria lloc a la seva exigència pel procediment de constrenyiment, podent generar en alguns casos situacions d'exclusió social.

Finalment, pel que fa a l'equitat de la proposta, tal com està plantejada beneficiaria injustament als propietaris de parcel·les no edificades, que es beneficiarien d'una renovació completa de la xarxa d'aigua del polígon sense contribuir al pagament del cost d'aquesta millora fins que edificuessin les seves parcel·les; i en el cas de considerar-se que els propietaris d'aquestes parcel·les haurien de contribuir al finançament de l'obra d'igual manera que els altres, resultaria injusta pels parcel·listes sense habitatge construït, tret que s'aixequés la suspensió de llicències al mateix temps que se'ls imposés aquella càrrega. Per tant, es conclou que aquesta proposta únicament seria justa si es portés a terme en el marc d'una proposta més àmplia, que contemplés l'aprovació d'una modificació del planejament urbanístic que permetés reanudar la concessió de llicències d'obres al polígon.

IX. CONCLUSIONS

Al llarg de la seva història, la urbanització Montserrat Park ha estat víctima d'una extensa sèrie d'actuacions desafortunades per part dels poders públics amb competències en matèria d'urbanisme que l'han conduït a l'actual situació d'abandonament i de mancança de serveis urbans necessaris. Ara és el moment de resoldre definitivament aquesta situació adoptant les decisions necessàries tenint en compte els criteris de legalitat, viabilitat i justícia, amb ple respecte als drets fonamentals dels propietaris i veïns afectats.

D'acord amb l'anàlisi del règim jurídic urbanístic aplicable als terrenys de l'àmbit en el moment de l'inici de la promoció, en la data de la seva regularització mitjançant l'aprovació de les Normes Subsidiàries de Planejament del Municipi, i en l'actualitat, efectuat en el present informe, cal atribuir als propietaris de tots els terrenys de l'àmbit que tinguin la condició de sòl urbà consolidat el mateix règim de drets i obligacions que se'ls va atorgar l'any 1983 en virtut de l'aprovació de les Normes Subsidiàries i, en conseqüència restituir-los en el seu dret a edificar les seves parcel·les, de forma condicionada a l'execució simultània de les obres d'edificació i d'urbanització, en el cas que no tinguin la condició de solar segons la legislació aplicable, i sense cap condició prèvia en cas contrari; evitant la seva inclusió en qualsevol àmbit d'actuació urbanística sistemàtica.

Per consegüent, cal procedir a tramitar una modificació del planejament general vigent que supprimeixi el polígon d'actuació urbanística que actualment delimita la urbanització, classificant els esmentats terrenys com a sòl urbà consolidat, i cal executar les obres necessàries per tal de corregir els dèficits urbanístics que pateix el barri mitjançant actuacions d'urbanització asistemàtiques finançades en la mesura que sigui possible amb càrrec als pressupostos municipals i en quant a la resta, mitjançant la imposició de contribucions especials, sense ultrapassar la capacitat econòmica dels veïns i propietaris afectats.

De totes les propostes formulades per a regularitzar la situació urbanística de Montserrat Park, les úniques que s'ajusten als requisits exposats són les formulades per l'Associació de Veïns de Montserrat Park i, en la mesura que pugui integrar-se en aquestes, la proposta E formulada per alguns propietaris de l'àmbit. La resta de propostes plantejades no només són materialment inviables, injustes i disconformes amb la llei urbanística aplicable, sinó que comportarien una greu vulneració dels drets fonamentals dels propietaris afectats, i particularment, del seu dret de propietat.

De tot el qual informa segons el seu entendre el tècnic que subscriu en la data i lloc indicats,

El Bruc, 5 de Març de 2018

Enrique Achaerandio, Arquitecte