

# PROPOSTA DE SOLUCIÓ INTEGRAL PER A MONTSERRAT PARK PROPOSADA PER L'ASSOCIACIÓ DE VEÏNS DE M. P.

## I. ANTECEDENTS HISTÒRICS

En els anys seixanta del segle XX es va iniciar la promoció i execució de la urbanització Montserrat Park a partir de l'acord assolit entre els propietaris originals de la finca rústica en la que s'ubicava i una empresa promotora privada.

La urbanització dels terrenys es va promoure a l'empara de la LLei del Sòl de 1956, i en base a un planejament general i derivat que no van assolir mai l'aprovació definitiva. No obstant això, els promotors de la urbanització van portar a terme bona part de les obres d'urbanització, així com la parcel·lació de la finca matriu i la venda a propietaris particulars de les parcel·les resultants sense trobar una oposició efectiva de les Administracions Públiques competents.

A principis dels anys 80 la Generalitat de Catalunya va constatar que aquella situació es produïa en un gran nombre d'urbanitzacions d'iniciativa privada, motiu pel qual va promoure l'aprovació d'una Llei destinada a permetre la regularització de les urbanitzacions il·legals de Catalunya: la Llei 8/1981, de Mesures d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic de Catalunya.

A l'empara d'aquella Llei l'Ajuntament d'El Bruc va arribar a un acord amb els promotors privats de la urbanització per a regularitzar Montserrat. Aquest acord es va formalitzar mitjançant la signatura del Conveni Urbanístic en data 4 de gener de 1983, posteriorment ratificat pel Ple de la Corporació.

En virtut d'aquell Conveni els promotors de la urbanització es comprometien a cedir a l'Ajuntament els terrenys destinats a vials, zones verdes i equipaments comunitaris i a executar al seu càrrec les obres d'urbanització pendents en el termini de cinc anys, a canvi que l'Ajuntament impulsés i assolís l'aprovació definitiva d'unes Normes Subsidiàries de Planejament Urbanístic que atorguessin als terrenys del polígon la classificació de Sòl Urbà.

Fruit d'aquell Acord l'Ajuntament va promoure i va assolir l'aprovació definitiva de les NNSS de Planejament d'El Bruc l'any 1983, i la classificació com a sòl urbà dels terrenys de Montserrat Park, si bé condicionada al compliment dels compromisos d'urbanització establerts en l'esmentat Conveni Urbanístic —que es va incorporar com a annex a les Normes del Pla—, però no va exigir mai als promotors privats de la urbanització el compliment dels seus compromisos d'urbanització ni, fins l'any 2010, l'atorgament de les escriptures de cessió dels sistemes urbanístics de l'àmbit.

Però la redacció de les Normes Subsidiàries de 1983 no va ser gaire afortunada, atès que no concretava suficientment ni encertadament el règim de drets i obligacions dels propietaris, dels promotors i de l'Ajuntament pel que feia al desenvolupament urbanístic del polígon, fet que va provocar que per part de l'Ajuntament no s'interpretés correctament aquest règim.

L'Ajuntament es va basar en la previsió de la futura constitució d'una Junta de Propietaris per a la conservació del Polígon continguda en les NNSS per a exigir als propietaris que es constituïssin en Junta de Conservació i executessin les obres d'urbanització pendents, ignorant el règim legal aplicable, l'Acord d'aprovació de les NNSS per la Generalitat i el Conveni Urbanístic ratificat pel Ple, que imposaven aquesta obligació als promotors de la Urbanització, alliberant de la mateixa als propietaris, i malgrat les reiterades peticions de l'Associació de Propietaris per a que es fessin complir aquelles disposicions.

L'any 1998 l'Ajuntament va reconèixer la impropedència de la imposició als propietaris de l'obligació de conservació d'unes obres no concloues ni entregades, assumint la responsabilitat del manteniment de la urbanització.

L'any 2004 la Corporació Municipal va suspendre la concessió de llicències d'obres en tot el polígon, que fins aleshores es concedien amb la condició de la constitució d'una fiança per import del 25% del cost estimat d'execució de les obres d'urbanització pendents que es considerava atribuïble al sol·licitant.

L'any 2005, un cop segregades i venudes a particulars pels promotors privats de la urbanització totes les parcel·les edificables del polígon —i, fins i tot, alguna de les no edificables— la societat urbanitzadora es va dissoldre, fent molt difícil l'exigència de compliment de les seves obligacions i responsabilitats.

L'any 2010 l'Ajuntament va instar als propietaris originals del polígon l'atorgament de l'escriptura de cessió dels sistemes urbanístics prevista en el conveni de 1983 —que les NNSS donaven per feta— i va realitzar els tràmits per a canviar el sistema d'actuació per a l'execució del polígon al sistema de cooperació.

No obstant això, no va ser possible obtenir la cessió d'una parcel·la destinada a equipaments, pel fet que el promotor l'havia venut amb anterioritat a un tercer. La demanda interposada pels propietaris d'aquesta parcel·la per tal d'obtenir l'expropiació de la seva finca per l'Ajuntament va ser desestimada pels Tribunals, essent ja ferma la Sentència recaiguda sobre ella.

La subvenció de la Generalitat obtinguda l'any 2011 per l'Ajuntament per a la regularització de Montserrat Park es va perdre, en no complir la Corporació Municipal els terminis atorgats per a la contractació dels treballs previstos en la Resolució que l'atorgava.

L'any 2013 l'Equip de Govern municipal va iniciar la tramitació d'un Pla d'Ordenació Urbanística Municipal que qüestionava la conveniència de la consolidació de la urbanització. L'oposició dels veïns i de la Plataforma Savem El Bruc a l'Avanç del Pla publicat va aconseguir que s'aturés la seva tramitació.

## II. IDENTIFICACIÓ DELS PROBLEMES A RESOLDRE

Actualment considerem que la urbanització pateix els problemes següents:

### 1º. Dèficits urbanístics.

1. Mala qualitat i deficient estat de conservació de gran part de la xarxa d'aigua potable.
2. Inadequació i mal estat de conservació de la xarxa de sanejament d'aigües residuals.
3. Mal estat de conservació de l'encintat de voreres i del paviment de les calçades.
4. Manca de pavimentació de les voreres en molts trams de vial.
5. Ocupació de les voreres per algunes infraestructures elèctriques.
6. Inexistència de xarxa d'hidrants d'incendis.
7. Inexistència de xarxa de subministrament de gas canalitzat.
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.

### 2º. Dèficits de serveis públics.

1. Subministrament d'aigua discontinu i amb cabal insuficient.
2. Manca de depuració de les aigües residuals urbanes.
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.
9. Deficient servei de recollida d'escombreries (excessiva llunyania dels contenidors).
10. Deficient manteniment dels espais públics.
11. Deficient conservació de les infraestructures urbanes.

**3º. Dèficits d'equipaments comunitaris públics.**

1. Mal estat de conservació i manca de manteniment dels equipaments públics.

**4º. 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.

**5º. 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.
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.

**6º. Impossibilitat d'edificar.**

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

**7º. Passivitat o ineficàcia de l'Ajuntament en la resolució dels problemes (fins fa poc).**

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.

**8º. 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, insolvència, embargaments, desnonaments, conflictes familiars...
2. Agreujament dels problemes econòmics i socials degut a la crisi del sector immobiliari en general i als problemes de la urbanització en particular, en impedir o dificultar l'obtenció de recursos mitjançant la venda de l'habitatge o de la parcel·la.

**9º. 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 eventuals 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.

**10º. 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 seva insuficiència de recursos i a la dificultat d'obtenció de finançament alié.
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.

**11º. 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.

**12º. Marc jurídic urbanístic poc favorable a la propietat del sòl i a les urbanitzacions.**

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

**III. PROPOSTA DE SOLUCIÓ INTEGRAL ALS PROBLEMES DE MONTSERRAT PARK**

A partir dels antecedents exposats i la diagnosi realitzada en els apartats anteriors es formula la present proposta de **solució integral** als problemes de la urbanització, és a dir, una proposta d'adopció de mesures que, si bé es poden individualitzar, requeriria l'adopció conjunta i simultània de totes o la majoria de les mesures per tal d'assolir els resultats que persegueix, que és la resolució de tots els problemes plantejats en l'apartat anterior.

**A) Justificació de la proposta.**

Com s'ha raonat en l'apartat anterior, la realització d'una actuació de reurbanització global del polígon a càrrec dels propietaris afectats resultaria inviable, tant des del punt de vista econòmic, en no resultar rendible la inversió a realitzar considerant el valor inicial i final dels solars, com financer, atesa la insuficiència de recursos que afecta a la majoria dels propietaris i veïns afectats i la seva dificultat per accedir al finançament alié. Per tant, ara per ara, l'única possibilitat de millora de les infraestructures de la urbanització seria la realització d'actuacions puntuals de millora de determinats serveis en àrees, vials o trams de vial determinats, no essent possible el plantejament d'una actuació global de reurbanització a càrrec dels propietaris a curt termini.

A més, fins i tot el finançament de petites actuacions puntuals podria suposar una dificultat insuperable per a molts propietaris, portant-los a situacions d'exclusió social, de manera que caldria buscar fórmules que fessin possible la realització d'aquestes obres de millora amb finançament públic.

Tanmateix, la legislació urbanística vigent estableix inequívocament que, en les actuacions sistemàtiques, correspon als propietaris de l'àmbit el deure de costejar la totalitat de les obres d'urbanització previstes en el planejament; per tant, trobant-se actualment la urbanització Montserrat Park inclosa dins d'un polígon d'actuació urbanística subjecte a una actuació sistemàtica pel sistema de cooperació, amb la llei a la mà, l'Ajuntament no podria executar al seu càrrec cap obra d'urbanització ni de reurbanització de l'àmbit.

D'altra banda, el marc jurídic urbanístic impedeix que es puguin rebre subvencions públiques a fons perdut per a la millora o la regularització d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics incloses en àmbits d'actuació subjectes a actuacions sistemàtiques.

Aquest conjunt de circumstàncies obliguen a que la resolució dels dèficits urbanístics del polígon passi per l'aprovació d'una Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament Urbanístic del Municipi que, entre altres coses, suprimeixi la delimitació de l'actual polígon d'actuació urbanística Montserrat Park, classificant els terrenys de l'àmbit —que tinguin aquest caràcter— com a sòl urbà consolidat, fent així legalment possible el finançament públic de les actuacions, de manera que les obres de millora que calguin es puguin portar a terme mitjançant actuacions assistemàtiques que es realitzarien, sempre que fos possible, amb finançament públic i, en el cas que els veïns ho acceptessin, pel sistema de contribucions especials. Aquesta modificació del planejament general s'aprofitaria per a incorporar altres millores, com la flexibilització del règim d'usos per a permetre els usos comercials i d'oficines, o la creació d'una reserva de sòl per a l'ús d'equipament comercial. En suma, es tractaria de modificar el planejament urbanístic per a convertir la *urbanització en barri*.

L'esmentada modificació del planejament permetria a més l'execució de la urbanització per fases i per serveis, cosa que no és possible en les actuacions sistemàtiques, en les quals es pot dividir l'àmbit en sub-polígons, però dins de cada àmbit d'actuació s'han de realitzar la totalitat de les obres de cop i entregar-les a l'Ajuntament en perfecte estat dins del termini de tres mesos a comptar de la seva finalització.

Ara bé, la modificació puntual del planejament urbanístic no resol el problema de com fer possible el finançament públic de les actuacions de millora que caldria portar a terme, considerant l'escassetat i dificultat d'accés a les subvencions públiques per a la millora de barris i les limitacions pressupostàries de l'Ajuntament.

La solució a aquest problema passa per l'aixecament de la suspensió de llicències d'obres. L'adopció d'aquesta mesura permetria a l'Ajuntament obtenir uns recursos addicionals, per l'impost sobre construccions i la taxa per serveis urbanístics, que es podrien destinar íntegrament a la realització d'obres de millora a la urbanització sense reduir les partides del pressupost municipal destinades a altres finalitats, atès que es tractaria d'uns ingressos "extra", addicionals als ingressos ordinaris obtinguts fins ara i no contemplats en el pressupost municipal inicialment aprovat.

Si aquesta mesura s'adoptés amb celeritat, calculem que per aquesta via es podrien obtenir uns ingressos d'entre 500.000 i 1.000.000 d'euros en aquesta mateixa legislatura, el que, afegit a la part del pressupost municipal que es pogués destinar a inversions en obres de millora de les infraestructures del polígon i a les subvencions públiques de la Generalitat o de la CEE que es poguessin obtenir per a la millora de barris i/o per altres conceptes, permetrien realitzar, abans que acabés la legislatura, les obres necessàries per tal que les parcel·les que no la tinguessin assolissin la condició de solar o, si aquestes no fossin necessàries, altres obres de millora de les infraestructures, donant prioritat als serveis bàsics com ara el subministrament continu d'aigua potable, l'evacuació i depuració de les aigües residuals i l'enllumenat públic. El Programa d'Adequació de la urbanització inclouria un estudi econòmic que justificu aquestes previsions.

La destinació dels ingressos procedents de l'impost sobre construccions i la taxa per serveis urbanístics a la realització d'obres de millora de les infraestructures no comportaria cap discriminació positiva per a Montserrat Park si s'apliqués la mateixa mesura a tots els nuclis urbans del municipi. Aquesta assignació pressupostària es complementaria amb la destinació d'un percentatge determinat del pressupost municipal procedent de les altres fonts d'ingressos (almenys, IBI i Plusvàlua) a la realització d'obres de millora, i amb el repartiment equitatiu d'aquests fons entre els diferents nuclis urbans d'El Bruc en proporció a la seva població resident.

L'aixecament de la suspensió de llicències seria una mesura legal, atenent al fet que els terrenys de l'àmbit tenen la condició de sòl urbà consolidat, és a dir, que no cal obtenir la cessió de nous terrenys per a sistemes urbanístics (vialitat, espais lliures, equipaments i serveis

tècnics) ni cal modificar l'ordenació de l'àmbit i, per tant, no cal realitzar una reparcel·lació física dels terrenys. En tot cas, si calgués obtenir nous terrenys privats per a aquests usos, la Modificació Puntual del Planejament podria delimitar petits àmbits d'actuació aïllada per a obtenir-los pel sistema d'expropiació, deixant la resta de l'actual polígon fora de qualsevol àmbit d'actuació, tret d'aquells terrenys que no tinguessin la condició de sòl urbà, pel fet de no comptar amb els serveis mínims legalment exigibles a aquests efectes.

Cal tenir en compte que molts dels terrenys del polígon Montserrat Park ja ostenten actualment la condició de solar, pel fet de comptar amb tots els serveis que la Llei d'Urbanisme exigeix a aquests efectes, independentment del nivell de qualitat que tinguin i de l'estat de conservació en què es trobin aquests serveis, aspecte sobre el qual la Llei no estableix cap exigència.

A més, la Llei d'Urbanisme contempla expressament la possibilitat d'atorgar llicències fins i tot en terrenys que encara no han assolit la condició de solar, sempre que es realitzin simultàniament les obres d'edificació i les obres d'urbanització necessàries per tal que la parcel·la assoleixi aquella condició i aquestes es facin de manera que la parcel·la ja compti amb els serveis necessaris en el moment en què hagi d'ocupar-se l'edificació.

En els terrenys que actualment ostentin la condició de solar es concedirien les llicències sense exigir cap fiança per a garantir l'execució simultània d'obres d'urbanització, atès que serien innecessàries. En els terrenys que tinguessin la condició de sòl urbà, però no hagin assolit la condició de solar es concedirien llicències condicionades a l'execució simultània de les obres d'urbanització necessàries per a assolir-la. La delimitació d'aquests i d'aquells terrenys i la quantificació de les fiances a constituir es realitzaria en el Programa d'Adequació de la urbanització. Atès que les llicències d'obres contempnen habitualment un termini de tres anys per a l'execució de les edificacions, es disposaria d'aquest mateix termini per a realitzar les obres d'urbanització necessàries, el qual permetria realitzar-les abans d'acabar la legislatura.

Els terrenys que, a dia d'avui, no tinguessin la condició de sòl urbà, pel fet de no comptar amb els elements d'urbanització mínims exigits per la Llei d'Urbanisme haurien de classificar-se com a sòl urbanitzable i s'haurien d'incloure en petits àmbits d'actuació per a l'execució urbanística pel sistema de cooperació, tret que els seus propietaris acceptessin costejar les obres necessàries per tal que els seus terrenys assolissin la condició de sòl urbà —en principi, únicament la pavimentació de les calçades i, si s'escau, l'encintat de voreres— abans de la data prevista per a l'aprovació definitiva de la Modificació Puntual del Planejament. Aquests terrenys es delimitarien en el Programa d'Adequació de la urbanització.

La justificació de l'adequació a la legalitat de la present proposta es realitzaria de manera succinta en el Programa d'adequació de la urbanització, i de manera més extensa i detallada en la Memòria de la Modificació Puntual de les NNSS que caldrà aprovar per a portar-la a terme.

## **B) Definició de la proposta i programació temporal (full de ruta).**

Conseqüentment amb l'exposat en els apartats anteriors, la proposta de solució integral dels problemes de Montserrat Park es desglossa en l'adopció de les següents mesures i la realització de les següents accions, per ordre cronològic, i amb la programació que s'indica:

- 1<sup>a</sup>. Aprovació pel Ple de l'Ajuntament dels nous criteris d'assignació pressupostària per al finançament d'obres ordinàries i de millora d'infraestructures d'urbanització aplicables a tot el Municipi —destinació del 100% de l'Impost sobre Construccions i de la T.S.U. i del 10% de l'IBI i de la Plusvàlua a inversions en obres, i repartiment equitatiu— (1 mes).
- 2<sup>a</sup>. Redacció i aprovació pel Ple Municipal del Programa d'Adequació de la Urbanització Montserrat Park de manera consensuada amb els veïns (2 mesos).
- 3<sup>a</sup>. Aixecament de la suspensió de llicències d'obres en tots els terrenys delimitats en el Programa d'Adequació com a sòl urbà consolidat. Condicionament de les llicències a la prestació de fiança en els termes establerts en el Programa d'Adequació (2 mesos).

- 4<sup>a</sup>. Redacció i aprovació d'una Modificació Puntual de les NNSS d'El Bruc en l'àmbit de la urbanització Montserrat Park que classifiqui la majoria dels terrenys com a sòl urbà consolidat, supprimeixi l'actual polígon d'actuació urbanística i estableixi l'execució de les obres necessàries mitjançant actuacions assistemàtiques, fixi el règim de drets i obligacions dels propietaris, estableixi l'ordenació detallada i les condicions de gestió i d'urbanització del nou barri i flexibilitzi el règim d'us de les parcel·les, donant-hi cabuda als equipaments públics, els serveis comunitaris i les tipologies d'habitatge que calguin, sense incrementar el sòl, el sostre ni el volum edificables; tot plegat, d'acord amb els veïns de la urbanització (9 mesos).
- 5<sup>a</sup>. Ajornament de l'aprovació inicial del POUM fins que estigui aprovada la Modificació Puntual de les NNSS de Montserrat Park i manteniment en el POUM de les determinacions de la M.P. aprovada (9 mesos).
- 6<sup>a</sup>. Redacció dels projectes d'urbanització dels terrenys de la urbanització amb la condició de sòl urbà consolidat, que contemplin la possibilitat d'execució per fases i per serveis (15 mesos).
- 7<sup>a</sup>. Redacció, si s'escau, del Pla Especial de la zona comercial de Montserrat Park i, si s'escau, d'altres zones d'equipaments, a executar pel sistema d'expropiació. Redacció del projecte o projectes d'urbanització d'aquests àmbits. Licitació i adjudicació de les parcel·les edificables (24 mesos).
- 8<sup>a</sup>. Redacció, si s'escau, dels Plans Parcials, Projectes de Reparcel·lació i Projectes d'Urbanització dels terrenys classificats per la Modificació Puntual com a sòl urbanitzable delimitat (24 mesos).
- 9<sup>a</sup>. Estudi i sol·licitud de les subvencions públiques que resultin accessibles (36 mesos).
- 10<sup>a</sup>. Execució de les obres necessàries per tal que les parcel·les en sòl urbà consolidat que no la tenien assoleixin la condició de solar (36 mesos).
- 11<sup>a</sup>. Execució de les obres de millora més prioritàries en la mesura que ho permeti la disponibilitat pressupostària i d'acord amb els projectes d'urbanització aprovats, previ acord amb els veïns afectats, prioritzant la renovació i millora de la xarxa d'aigua, l'evacuació i depuració de les aigües residuals, l'enllumenat públic i la pavimentació de vials (36 mesos).
- 12<sup>a</sup>. Millora dels serveis de recollida d'escombreries, transport públic i escolar, telefonia mòbil, internet, televisió, neteja, manteniment i conservació dels espais públics i les infraestructures, seguretat, prevenció d'incendis i qualssevol altres serveis municipals que es puguin millorar (36 mesos).

ASSOCIACIÓ DE VEÏNS DE MONTSERRAT PARK

15 de gener de 2016