

# AUDITORIA URBANÍSTICA D'OLIVELLA

Desembre -2017

**ROUSAUD  
COSTAS  
DURAN** SLP

**ÍNDEX**

	Pàg.
1. Introducció	1
2. Diagnosi de la situació urbanística del municipi i recomanacions per resoldre dèficits existents	2
3. Manca de la condició de solar com a conseqüència de la inexistència d'una xarxa de sanejament	27
4. Compatibilitat els usos urbanístics amb els habitatges d'ús turístic, així com amb altres activitats econòmiques	41
5. Estudi dels instruments de planejament	50
5.1 El POUM	51
5.2 Les Modificacions puntuals de les NN.SS.	71
5.3 Els Plans Especials	91
5.4 Els Estudis de Detall	111
6. Estudi dels instruments de gestió urbanística	150
6.1 La gestió urbanística a la Urbanització Las Colinas	151
6.2 La gestió urbanística a la Urbanització Mas Milà	176
6.3 La gestió urbanística a la Urbanització Can Surià	197
6.4 La gestió urbanística a la Urbanització Mas Mestre	217
6.5 La gestió urbanística a la Urbanització Plana Novella	228
6.6 La gestió urbanística a la Urbanització Zona Residencial	243
6.7 La gestió urbanística a la Urbanització Can Milà	260
7. Estudi comparatiu d'Urbanitzacions amb dèficits urbanístics	266
8. Conclusions i recomanacions generals	268

## 1. INTRODUCCIÓ

La present auditoria urbanística consta d'un document final únic, amb conclusions i recomanacions particularitzades per a cada Urbanització del municipi d'Olivella i unes conclusions i recomanacions generals.

Per a la realització d'aquesta auditoria urbanística s'ha consultat un important nombre d'expedients de l'Àrea de Territori de l'Ajuntament, tant de planejament com de gestió urbanística. Sobre aquest particular, s'ha de fer constar que en alguns casos no s'han facilitat els expedients demanats, per no tenir coneixement el personal administratiu i els serveis tècnics de la seva ubicació, en alguns casos s'han facilitat documents aïllats sense expedient i en alguns casos els expedients consultats no disposen de cap índex, no estan foliats ni ordenats cronològicament, ni tampoc s'identifiquen amb codi. Aquestes precisions són importants donat que, al marge de les recomanacions sobre gestió documental i procediment que inclouran les conclusions generals d'aquesta auditoria s'ha de significar que no es pot garantir que s'han examinat els expedients complets.

A més de l'estudi dels expedients i documentació facilitada, s'han mantingut diverses entrevistes amb els serveis tècnics i serveis administratius municipals i també s'ha consultat la web municipal el Registre de Planejament Urbanístic de la Generalitat de Catalunya i diversos Estudis i Informes als que es fa referència.

Efectuades les precedents consideracions, aquesta auditoria urbanística s'estructura en els següents apartats:

- La diagnosi de la situació urbanística del municipi i recomanacions per resoldre dèficits existents.
- La manca d'assoliment de la condició de solar com a conseqüència de la inexistència d'una xarxa de sanejament.
- Compatibilitat dels usos urbanístics amb habitatges d'ús turístic, així com amb d'altres activitats econòmiques.
- Estudi dels instruments de planejament (en tramitació, així com els aprovats inicialment i/o definitivament).
- Estudi dels instruments de gestió urbanística (en tramitació, així com els aprovats inicialment i/o definitivament i amb estudi dels canvis de sistema d'actuació i de la dissolució i liquidació de les Juntes de Compensació).
- Estudi comparatiu d'Urbanitzacions amb dèficits urbanístics.
- Conclusions i recomanacions generals.
- Annex (planimetria).

## 2. DIAGNOSI DE LA SITUACIÓ URBANÍSTICA DEL MUNICIPI I RECOMANIONS PER RESOLDRE DÈFICITS EXISTENTS

### 2.1 ANTECEDENTS

El municipi d'Olivella, amb una superfície de 38,8 km<sup>2</sup>, si bé els límits del municipi no estan ben definits, i una altitud de 211 metres sobre el nivell de mar, està situat al nord-est de la comarca del Garraf, al bell mig del Parc natural del Garraf, i limita amb els municipis d'Avinyonet del Penedès, Begues, Sitges, Sant Pere de Ribes Canyelles i Olèrdola.

L'accés al municipi es realitza a través de vies locals, o bé per la carretera BV- 2111 de Sant Pere de Ribes a Olivella o bé a través de la BV-2415 que connecta el municipi amb la N-340 i els diferents pobles que s'ubiquen al llarg del seu eix a l'alçada de Vilafranca del Penedès. Els principals eixos de comunicació de l'entorn són l'autopista C-32, la carretera C-15 eix Garraf-Anoia que connecta de nord a sud Vilanova i la Geltrú amb Igualada passant per Vilafranca del Penedès, la N- 340 i l'autopista AP-7.

L'origen del municipi es troba en el conjunt històric de Jafre, format per un antic carrer de cases, el cementiri i l'església de Santa Maria de Jafre així com el conjunt del Castellot i l'antiga rectoria d'Olivella. Ambdós conjunts conserven parcialment algunes restes edificades que es troben en estat de ruïna.

Olivella té un petit nucli urbà antic conformat per la Plaça de l'Església, on s'ubica l'Església Parroquial de Sant Pere i Sant Feliu del Segle XVII, i la Plaça Major, on es situa la Casa de la Vila, així com les cases històriques del poble. La major part de la població es concentra a les Urbanitzacions residencials de baixa densitat de Las Colinas, Can Surià, Mas Mestre i Mas Milà i Plana Novella, A més, hi ha 3 nuclis rurals o petites agrupacions d'estatges amb una certa tradició històrica d'assentament (Can Suriol, Can Pau d'Olivella i Mas Aliona).

La Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament en l'àmbit del sector Can Milà, delimitat pel carrer Lleó, carrer Cranc, l'Avinguda Mas Milà i el carrer Balança, aprovada definitivament el 14 de desembre de 2004, ha definit el nou nucli urbà, relligant els equipaments escolars existents en l'illa veïna de Mas Milà i la seva zona comercial amb els equipaments i zones verdes de nova creació de Can Milà, creant un eix continu de comerç (és el principal eix comercial d'Olivella), serveis i equipaments.

Segons el darrer padró depurat, de data 1 de gener de 2015, Olivella té una població de 3.569 habitants, que es reparteix entre les Urbanitzacions del municipi i el nou nucli urbà i només una petita part de la població viu al nucli antic i en els disseminats.

El municipi compta amb pobres infraestructures de comunicació que han dificultat l'aparició de sectors d'activitat econòmica i una elevada superfície del seu sòl està inclosa en el Pla Especial de protecció del medi físic i del paisatge de l'espai natural del Garraf, la qual cosa ofereix un cert potencial per a la pràctica d'activitats de convivència i gaudi de la natura amb un cert turisme i vinculat amb les activitats de la vinya que és el cultiu majoritari. Per tant, l'ús

principal del sòl del municipi d'Olivella és de caràcter forestal i amb poques zones de conreus de secà, sobretot vinyes.

El 13 de setembre de 1965 es va aprovar definitivament el Pla General d'Ordenació d'Olivella, que responia als models de planejament de l'època, formulats d'esquenes a la realitat socio-econòmica del marc territorial objecte del planejament i que va comportar greus dèficits, principalment d'infraestructures de serveis urbanístics.

La major part del desenvolupament urbanístic del Pla General d'Ordenació es va realitzar per la iniciativa privada i mitjançant el següent planejament: Pla Parcial de Las Colinas (aprovat el 13 de setembre de 1965), Pla Parcial Can Surià, aprovat el 10 de gener de 1966, Pla parcial Mas Mestre (aprovat el 26 d'agost de 1968), Pla Parcial Mas Morsell (aprovat el 9 de juliol de 1973) i Pla Parcial Palau Novella (aprovat el 22 d'octubre de 1976). Aquest model urbanístic es va sustentar en l'ocupació extensiva del territori amb Urbanitzacions residencials de baixa densitat, que es van concebre com de segona residència, i amb una tipologia edificatòria majoritàriament d'habitatge unifamiliar aïllat (ciutat jardí).

En substitució del Pla General d'Ordenació, es van aprovar definitivament en data 7 de març de 1992 les Normes Subsidiàries de Planejament que tenien com a objectius principals consolidar les Urbanitzacions residencials i de dotar-les amb els serveis urbanístics bàsics, atès que tenien infraestructures de serveis molt incipients i deficients, i alhora reduir l'àmbit territorial de les Urbanitzacions amb l'objecte d'obtenir conjunts urbans més assequibles i operatius.

En l'actualitat, s'està tramitant el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Olivella (POUM), que es va aprovar inicialment, junt amb l'informe de sostenibilitat ambiental (ISA), per acord plenari de l'Ajuntament de 29 de gener de 2013. El POUM serà objecte d'una segona aprovació inicial, és objecte d'anàlisi en l'apartat "Estudi dels instruments de planejament".

El POUM és l'instrument idoni per corregir l'insostenible model urbanístic que va consolidar les Normes Subsidiàries de Planejament i que junt amb el boom immobiliari (1997-2006) ha suposat que Olivella passí de 946 habitatges construïts l'any 1991 a 2.215 habitatges construïts l'any 2011, que representa un creixement del 234% (el 90% d'aquestes són habitatges tipologia unifamiliar aïllada). El POUM també ha de ser l'eina que prioritzi la finalització de la gestió urbanística de les Urbanitzacions o de la part de les mateixes que siguin compatibles amb les noves determinacions urbanístiques (principalment la implantació del sanejament pendent). EL POUM ha de reconduir el creixement extensiu, prioritzant la compleció del sòl urbà i evitant l'ocupació innecessària de sòl per a usos urbans i infraestructures.

## **2.2 LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT VIGENTS**

El planejament general vigent a Olivella són les Normes Subsidiàries de Planejament (NN.SS.), aprovades definitivament per acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona el 4 de març de 1992. Aquest acord es va publicar en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC) de 7 d'abril de 1992 i el text refós de la normativa urbanística de les NN.SS. es va publicar en el DOGC de 12 de desembre de 2006.

Aquesta auditoria urbanística ha pogut constatar tramitació del següents instruments de planejament:

- 8 Modificacions puntuals de les NN.SS. (només 4 s'han aprovat definitivament i entrat en vigor).
- 6 Plans Especials (només 3 s'han aprovat definitivament i nomé 2 han entrat en vigor).
- 9 Estudis de Detall (8 s'han aprovat definitivament i es té constància que només 7 han entrat en vigor) i 2 Modificacions dels Estudis de Detall (1 s'ha aprovat definitivament i entrat en vigor).

En l'apartat "Estudi dels instruments de planejament" d'aquesta auditoria urbanística s'analitzen les Modificacions puntuals de les NN.SS., els Plans Especials, els Estudis de Detall i les Modificacions dels Estudis de Detall.

Les NN.SS. classifiquen el sòl del municipi en tres categories:

- Sòl urbà: 401 ha (10,25%).
- Sòl apte per urbanitzar: 137,44 ha (3,51%).
- Sòl no urbanitzable: 3.374,21 ha (86,24%).

La majoria del sòl del municipi és, per tant, sòl no urbanitzable.

En **sòl urbà** les NN.SS. estableixen la següent zonificació:

- 1 Zona de casc antic.
- 2 Ordenacions aïllades.
  - 2a Cementiri.
  - 2b Las Colinas.
  - 2c Can Surià.
  - 2d Mas Mestre.
  - 2e Residencial Olivella.
- 3 Volumetria específica.
  - 3a Casc Urbà.
  - 3b Mas Mestre.
- 4 Equipaments privats.
  - 4a De Lleure.
  - 4b Comercial.
- 5 Nuclis Rurals.

La Modificació puntual de les NN.SS. de 14 de desembre de 2006, incorpora les següents zones:

- 3c Volumetria específica unifamiliar en filera Can Milà.
- 3d Volumetria plurifamiliar bloc aïllat Can Milà.

En **sòl apte per urbanitzar** les NN.SS. estableixen la següent zonificació:

- 11 Plans Parcial en execució.

- 11a Parcel·les Polígon.
- 11b Parcel·les Mas Milà.
- 11c Parcel·les Palau Novella.
- 11d Especial Residencial.
- 11e Comercial.
- 11f Equipaments Públics.
- 11g Zona Verda.
- 11h De Protecció i Servitud.
- 12 Noves actuacions.
- 12a Casc Urbà.
- 12b Las Colinas.

I en **sòl no urbanitzable** les N.N.S.S. estableixen la següent zonificació:

- 21 Parc del Garraf.
- 21a Agrícola.
- 21n D'interès natural.
- 21f Forestal.
- 22 Agrícola.
- 23 Forestal.
- 24 Protecció i Servitud.

Les N.N.S.S. també determinen els següents **sistemes**:

- A Viari.
- V Zones Verdes.
- Vz Localització preferent dels sistemes en SAPU.
- B Parcs i jardins urbans.
- C Equipaments col·lectius.
- D Infraestructures tècniques.

Les NN.SS. no distingeixen entre les subcategories de sòl urbà consolidat i no consolidat, doncs aquesta distinció la va introduir la Llei 6/1998, de 13 d'abril, sobre Règim del Sòl i Valoracions (LSV-1998) i les NN.SS. es van aprovar definitivament abans de la LSV-1998, sota la vigència del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística (TRLUC-1990).

En el sòl urbà, les NN.SS. delimiten les següents Unitats d'Actuació (UA), que es configuren com a àmbits residencials de baixa densitat i que gairebé inclouen tota l'extensió del sòl urbà (381,34 ha). Aquestes UA no han assolit la condició de sòl urbà consolidat atès que o bé no disposen de tots els serveis urbanístics bàsics (cap de les UA té sanejament i, per tant, no ha conclòs la gestió urbanística de les mateixes) o bé no s'han desenvolupat.

#### **UA en sòl urbà no consolidat**

- UA nº 1 – Casc.
- UA nº 2 – Cementiri.
- UA nº 3 - Can Surià.

- UA nº 4 - Las Colinas.
- UA nº 5 - Mas Mestre Pol. 1.
- UA nº 6 - Mas Mestre Pol. 2.
- UA nº 7 - Mas Mestre Pol. 3.
- UA nº 8 - Residencial Olivella.

Les NN.SS. van establir com a sistema d'actuació urbanística en les UA el de compensació, que en l'actualitat es correspon amb el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, si bé només la UA nº 6 Mas Mestre Pol. II, que encara no s'ha desenvolupat, i la UA nº 8 Residencial Olivella, que està parcialment urbanitzada, així com en el Polígon Can Milà-Segregació Polígon Colinas continuen tenint com a sistema d'actuació el de compensació. En la resta de les UA es va substituir el sistema d'actuació urbanística de compensació a cooperació (ara reparcel·lació en la modalitat de cooperació).

En cap de les UA delimitades per les NN.SS. s'ha culminat la gestió urbanística atès que si bé s'ha executat serveis urbanístics cap dispo de xarxa de clavegueram.

En el sòl apte per urbanitzar, les NN.SS. distingeixen entre el sòl de Plans Parcial en Execució (amb Pla Parcial aprovat) i el sòl de Noves Actuacions. En la primera situació s'inclouen tres sectors i en la segona, dos. Actualment, després d'haver-se desenvolupat algun d'aquests àmbits, i tramitat algunes Modificacions puntuals de les NN.SS., la situació dels polígons i sectors quedaria igual que preveien les NN.SS., amb alguns ajustos de superfície.

#### **Sòl apte per urbanitzar**

Zones de Pla parcial en execució

- nº 1 - Polígon Las Colinas.
- nº 2 - Mas Milà.
- nº 3 - Palau Novella.

Zones de noves actuacions

- nº 1 - Casc urbà.
- nº 2 - Las Colinas.

Posteriorment, la Modificació puntual de les NN.SS. de 14 de desembre de 2004 va delimitar un únic Polígon d'actuació urbanística en l'illa delimitada pel carrer Lleó, carrer Cranc, Av. Mas Milà i carrer Balança, establint com a sistema d'actuació urbanística el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica i va preveure una reparcel·lació voluntària per afectar a un únic propietari. L'execució de la referida Modificació de les NN.SS. ha comportat que el Polígon de tots els serveis urbanístics bàsics, inclosa xarxa de clavegueram connectada a una estació depuradora d'aigües residuals (EDAR), segons han informat els serveis tècnics municipals.

En l'apartat "Estudi dels instruments de gestió urbanística" d'aquesta auditoria s'analitzen els instruments de gestió urbanístics en tràmit o aprovats definitivament d'aquells àmbits que en disposen.

Per últim, en relació a l'import de les despeses d'urbanització que s'han liquidat en els diferents àmbits, l'informe de Zenit Auditores y Consultores de juny de 2016 reflecteix, entre d'altres, les consideracions que s'indiquen a continuació.

**Can Surià:** segons l'indicat informe, els propietaris han satisfet un import de 4.054.507,91 €, del referit import hi ha pendent de cobrament l'import de 11.646,60 € i no es va girar l'import de 4.255,52 € imputables a parcel·les de l'Ajuntament. La liquidació que el juliol de 2009 va realitzar l'Ajuntament no es correspon amb la totalitat de les despeses i ingressos atès que l'Ajuntament va haver finançar un import de 322.362,20 € per tancar la liquidació de les obres executades.

**La Colinas:** segons l'informe, els propietaris han satisfet un import de 9.858.227,06 €, però l'Ajuntament va haver de finançar un import 175.547 €.

**Plana Novella:** l'informe indica que hi ha un compte corrent a Caixa Catalunya on s'ingressaven els imports de les quotes urbanístiques recaptades per la Junta de Compensació i posteriorment per l'Ajuntament i l'Organisme de Gestió Tributària (ORGT) de la Diputació de Barcelona. De l'import pressupostat s'ha pogut verificar que s'ha carregat en el compte corrent un import d'1.420.047,25 € i que s'ha ingressat un import de 1.663.975,55 € (645.651,15 € recaptats per la Junta de Compensació, 646.032,17 € recaptats per l'Ajuntament i 372.292,23 € recaptats per l'ORGT. De la documentació existent hi ha propostes de liquidació de quotes per un import d'1.783.357,84 €, instrumentades en 15 quotes, però no s'ha pogut validar tècnicament la integritat dels ingressos efectuats en el compte corrent per part de la Junta de Compensació per import de 646.651,15 €. Sense considerar el cost de gestió de les quotes urbanístiques hi ha un saldo a favor dels propietaris de 221.536 €.

**Mas Mestre:** segons l'informe, els propietaris han satisfet un import de 4.362.820,25 €, que més 35.243,50 € d'ingressos financers dona un total d'ingressos de 4.398.063,75 € i les despeses són de 4.499.917,25 €, existint per tant un saldo a favor de l'Ajuntament de 101.854 € que disminuiria a 81.0003 € en cas que es regularitzessin quotes girades incorrectament.

**Mas Milà:** segons l'informe, les despeses en què s'ha incorregut per la redacció del Projecte d'urbanització i del Projecte de reparcel·lació que ha acreditat l'Ajuntament són de 213.330,47 €, si bé hi ha un import de 49.220,33 € (33.838,98 € d'honoraris de redacció del Projecte de reparcel·lació i 15.881,85 € d'honoraris de redacció del Projecte d'urbanització) que l'Ajuntament no ha pagat per estar en disconformitat. La Generalitat va atorgar una subvenció a l'Ajuntament en data 1 de juliol de 2010 per import de 300.000 € i per a les següents actuacions: planejament derivat, Projecte d'urbanització, Projecte de reparcel·lació, notificacions, inscripció en el Registre de la Propietat i altres (topografia). L'import de la subvenció va quedar fixat finalment en 213.330,47 €, que coincideix amb l'import total de la despesa incorreguda, i es van pagar 184.848,48 €, quedant pendent una liquidació de 28.481,99 €.

## 2.3 EL MARC NORMATIU TERRITORIAL

### El Pla Territorial General de Catalunya

El Pla Territorial General de Catalunya va ser aprovat per la Llei 1/1995, de març. El seu desenvolupament s'ha de fer través dels Plans Territorials Parciais, que en precisen l'abast, sense alterar-ne les prescripcions.

A nivell territorial, el Pla preveu el reequilibri a través de la inèrcia que les potències metropolitanes poden transmetre a les àrees urbanes no directament metropolitanes, com és el cas d'Olivella i el seu entorn, facilitant el seu desenvolupament, amb l'objectiu final d'assolir l'equilibri i cohesió.

Un altre aspecte considerat pel Pla és la densitat de població. Les comarques a l'entorn del Barcelonès, com ho és el Garraf, centralitzen el poder industrialitzador del país i la densitat d'activitat i població que presenten és elevada, amb la conseqüent disminució de la qualitat de vida i la qualitat ambiental de les zones.

Des del punt de vista econòmic, destaca la importància del sector del turisme a Catalunya, que per al municipi d'Olivella té un potencial important; no obstant, el Pla indica que aquest flux es troba en procés d'estancament.

El Pla inclou Olivella dins l'àmbit de la Regió Metropolitana, que es preveu que assoleixi una població de 4,7 milions d'habitants a horitzó 2026, un 62,67% respecte el conjunt de Catalunya, que suposa un 8% menys que l'any 1991.

La delimitació dels sistemes de proposta del Pla situa Olivella dins el "Sistema d'articulació interior-costa", que inclou nuclis d'interior, propers a la línia de costa, que han afavorit l'activitat turística de manera molt feble, però que donen un cert suport logístic. En general, tal com passa a Olivella, aquests nuclis tenen un desenvolupament potencial important, ja que disposen d'importants extensions de territori. El Pla pretén que el potencial d'aquests nuclis es desenvolupi, en pro de l'equilibri territorial; descongestionaria la primera línia de costa i milloraria les connexions, formant sistemes urbans més sòlids. No obstant, cal assegurar el manteniment de l'ordre urbanístic i mínim impacte al medi físic.

### El Pla territorial metropolità de Barcelona

El Pla territorial metropolità de Barcelona (PTMB), aprovat definitivament el 20 d'abril de 2010 i publicat en el DOGC de 12 de maig de 2010, és un dels set plans territorials parciais que la legislació catalana preveu pel conjunt de Catalunya en el desenvolupament del Pla Territorial General de Catalunya.

Es tracta d'un instrument de planejament que té per objectiu facilitar l'ordenació del territori format per les comarques de l'Alt Penedès, el Baix Llobregat, el Barcelonès, el Garraf, el Maresme, Vallès Occidental i Vallès Oriental, que comprenen una superfície de 3.236 km<sup>2</sup> i 164 municipis.

El PTMB estableix un marc de referència per a la planificació sectorial i per al planejament urbanístic municipal sobre les tres variables del territori en les que té més capacitat d'incidir: els espais oberts, els assentaments urbans i les infraestructures de mobilitat. El Pla defineix unes estratègies de desenvolupament per a cada nucli, i el planejament urbanístic municipal n'haurà de definir el model d'implantació urbana i les determinacions concretes que regularan les iniciatives d'urbanització i d'edificació en funció de les característiques físiques, socials i econòmiques de cada nucli i àrea urbana.

Pels municipis de la comarca del Garraf, que presenten un comportament conjunt com a sistema urbà, el PTMB aconsella l'elaboració d'un Pla director urbanístic per tractar de forma integrada diverses qüestions per al conjunt del seu territori. Pel que fa al sistema d'espais oberts, per a l'àrea del Garraf, el PTMB proposa interconnectar les àrees anteriorment protegides amb nous espais de protecció especial d'interès natural i ambiental que completin i estructurin el sistema. A Olivella, exceptuant les àrees urbanes, la resta de superfície és considerada de protecció especial, segons el PTMB.

A nivell comarcal, el PTMB assigna estratègies de nucli per tots els assentaments. Concretament, a Olivella senyala la gran extensió d'urbanitzacions com a nova centralitat urbana (centrada a Mas Milà) i àrea especialitzada residencial a reestructurar. Al nucli antic, l'estratègia és de millora urbana i compleció. En canvi, s'indica que el nucli de Plana Novella ha de tendir a la reducció.

Des del punt de vista de les infraestructures del transport i a escala comarcal, la proposta del PTMB les centra en la xarxa ferroviària, incorporant noves connexions per tal de fer arribar el servei als nuclis de Roquetes, Sant Pere de Ribes i Canyelles.

### **EL Pla Director de Mobilitat de la Regió Metropolitana de Barcelona 2013-2018**

L'objectiu del Pla director de mobilitat de la Regió Metropolitana de Barcelona (PDM) és planificar la mobilitat a la regió, tenint en compte tots els modes de transport, fomentant els modes no motoritzats i preveient el que determina la legislació vigent en la matèria, en coherència amb les directrius del planejament territorial.

Els eixos d'actuació del PDM, que presenten un total de 75 mesures, són els següents:

- EA1 Planificació coordinada de l'urbanisme i la mobilitat.
- EA2 Una xarxa d'infraestructures de mobilitat segura i ben connectada.
- EA3 Gestió de la mobilitat amb el transvasament modal com a prioritat.
- EA4 Un transport ferroviari de més qualitat.
- EA5 Transport públic de superfície accessible, eficaç i eficient.
- EA6 Noves infraestructures en el marc d'un sistema logístic modern.
- EA7 Un accés sostenible als centres generadors de mobilitat.
- EA8 Eficiència energètica i ús de combustibles nets.
- EA9 Coneixement i participació en l'àmbit de la mobilitat.

Les mesures incideixen de manera transversal el municipi d'Olivella, no n'hi ha de concretes que l'afectin de manera directa.

### **El Pla d'espais d'interès natural i Pla de protecció del medi físic i del paisatge de l'espai natural del Garraf**

El Pla d'espais d'interès natural (PEIN) és una figura creada per la Llei del Parlament de Catalunya 12/1985, de 13 de juny, d'espais naturals; el PEIN té per objecte formar una xarxa primària d'espais d'interès natural amb un règim bàsic de protecció i definir unes actuacions per corregir o prevenir les causes de degradació de cada un dels espais. Una part important de la superfície del terme municipal d'Olivella (2.593,11 ha), es troba inclosa en el PEIN, dins l'àmbit del Massís del Garraf, que té una extensió total de 14.764,11 ha.

Les actuacions de caràcter particular que preveu el PEIN pel Massís del Garraf, inclòs al Sistema Mediterrani central litoral, són mesures d'ordenació dels aprofitaments dels recursos marins i mesures i actuacions específiques en relació a la restauració d'espais afectats per activitats extractives. Donat que part del municipi es troba inclòs a l'àmbit del PEIN, complementa la xarxa de serveis del parc; així doncs, part dels equipaments d'Olivella tenen un destí supramunicipal.

Par altra banda, també cal considerar el Pla de protecció del medi físic i del paisatge de l'espai natural del Garraf, que opera com a norma interpretativa general, i que té com a objectiu bàsic l'establiment d'un règim de protecció i conservació del medi físic, el paisatge, els sistemes naturals i la diversitat biològica de l'espai natural de Garraf, compatible amb l'aprofitament sostenible dels seus recursos i l'activitat dels seus habitants, així com l'ordenació de l'ús públic i el foment del coneixement i el respecte al medi, amb una atenció preferent a l'educació ambiental.

### **El Pla d'ús públic dels Parcs del Garraf, Olèrdola i Foix**

El Pla d'ús públic dels Parcs del Garraf, Olèrdola i Foix és una eina de gestió dels espais naturals inclosos a la Xarxa de Parcs Naturals de la Diputació de Barcelona. L'instrument, actualitzat l'any 2009, pretén ser útil per ordenar totes les activitats en el lleure que es desenvolupen dins el Parc i pel desenvolupament socioeconòmic dels municipis que l'integren.

El Pla inclou una sèrie de documents de referència, entre els quals hi ha el Catàleg d'equipaments del Parc, d'especial interès en relació al contingut del present document. Dins el municipi d'Olivella s'identifiquen alguns dels equipaments que donen servei al parc: Centres i punts d'informació - "La Sala"; Museus i equipaments culturals - Observatori astronòmic del Parc del Garraf; Àrees d'aparcament - Fonde de Borregaire i Jafre; Educació ambiental - Escola de Natura Can Grau.

## 2.4 INFRAESTRUCTURES

### Subministrament d'aigua i protecció contra incendis

De l'expedient del POUM en tràmit i consultes efectuades amb els serveis tècnics municipals resulten les consideracions que s'exposen a continuació.

A efectes d'abastament d'aigua, Olivella es troba dins la Xarxa Penedès - Garraf, integrada en la Mancomunitat Intermunicipal Penedès - Garraf, que disposa de recursos propis subterranis a les seves conques i està connectada amb el sistema d'abastament Ter-Llobregat mitjançant una canonada que té com origen la planta potabilitzadora d'Abrera i porta les aigües fins al dipòsit de Masquefa. De l'aigua subministrada, únicament el 13% correspon a abastament extern (ATLL) i la resta prové de pous del municipi. Excepte al sector urbanístic de Cans Surià (gestionat per l'anomenada cooperativa d'aigües de Can Surià, es a dir els mateixos parcel·listes), el subministrament d'aigua al municipi és gestionat per SOREA. La major part de l'aigua prové de captacions varies repartides pel municipi tot i que l'Ajuntament està adherit a la Mancomunitat Penedès Garraf per tenir una disponibilitat de connexió a la xarxa que gestiona la pròpia Mancomunitat. Aquesta porta l'aigua de l'ATLL d'Abrera, fins als municipis de Sitges, Sant Pere de Ribes i Vilanova i la Geltrú. Aquesta xarxa en alta passa pel terme d'Olivella.

**En el nucli antic** existeix un pou a la zona de la Ronda Sud des d'on es bombeja l'aigua fins al petit dipòsit existent al camí de dalt. La xarxa és bastant vella i no està connectada amb la xarxa principal en alta.

**A Can Milà, Mas Milà, Mas Mestre i Las Colinas** (aquests sectors estan gestionats per SOREA) hi ha una xarxa interconnectada, amb diversos punts de captació del subsòl i alhora connectada amb la xarxa en Alta de la Mancomunitat. L'any 2000 es van fer actuacions de millora a la xarxa de Mas Mestre, l'any 2004 i 2005 es van fer millores a la xarxa de Las Colinas, l'any 2007 es van fer grans millores a la xarxa de Can Milà i actualment s'està redactant un projecte d'urbanització que proposarà resoldre els dèficits existents a la xarxa de Mas Milà. Les urbanitzacions de Mas Mestre, Mas Milà, Can Milà i Las Colinas disposen pel seu abastament de 8 dipòsits, 3 pous i una estació de bombament ubicada a la urbanització Mas Milà.

**A Can Surià** la xarxa és molt vella malgrat unes poques millores que es va fer els anys 2004 i 2005. Té dos grans dipòsits amb una captació pròpia i alhora està interconnectat amb la xarxa general gestionada per SOREA per resoldre les puntes de l'estiu o dels moments de sequera.

**A la Zona Residencial** la xarxa és nova amb un pou de captació en procés d'autorització administrativa i que encara no està en funcionament. Aquesta xarxa està interconnectada amb la xarxa de Plana Novella, però no amb la general del municipi, ni tampoc amb la de la Mancomunitat de municipis.

**A Plana Novella:** la xarxa és bastant vella i es va renovar parcialment l'any 1999 i està gestionada per Sorea; a partir d'un pou de captació abasteix els 4 dipòsits existents a la urbanització. La xarxa està interconnectada amb la del sector de Zona Residencial i

com que tampoc està connectada amb la general del municipi, ni amb la de la Mancomunitat de Municipis, algun estiu massa sec ha hagut de resoldre certes puntes amb la mobilització de camions bombes. La Urbanització Plana Novella disposa de 4 dipòsits i de 2 pous que estan contaminats. En l'actualitat s'està treballant en la futura connexió amb la xarxa d'ATLL.

## Sanejament

La Diputació de Barcelona va redactar el juny de 2012 el Pla director de sanejament d'Olivella (PDS) en el que es realitza una diagnosi de la xarxa actual d'aigües residuals del municipi i una previsió econòmica de l'import d'implantació i explotació de la xarxa de sanejament en funció de les alternatives que planteja. El PDS fa les consideracions que s'exposen seguidament sobre la xarxa actual de sanejament d'Olivella.

**En el nucli antic** hi ha xarxa de sanejament que recull les aigües, a excepció de la zona situada al voltant del camí del Cementiri. Part de la xarxa de sanejament és unitària i conseqüentment provoca l'entrada d'aigües de pluja a l'EDAR existent. Aquesta EDAR es troba en mal estat de conservació i presenta deficiències i la seva ubicació dificulta enormement les tasques de manteniment.

**A Plana Novella** no hi ha de xarxa de sanejament i hi ha fosses sèptiques. Al sud-est de Plana Novella hi ha la UA-8 on hi ha construïda una xarxa de canonada PVC DN300mm (en aquest sector no hi ha construït cap habitatge). Està prevista la instal·lació d'una EDAR a la zona de la UA-8.

**A Can Surià** no hi ha xarxa de sanejament i la recollida d'aigües residuals es realitza mitjançant camions-cisterna. Aquest sistema de transport de les aigües negres fins a l'EDAR és ineficient econòmicament i ambientalment. Els habitatges disposen de fosses sèptiques que es buiden periòdicament mitjançant camions-cisterna i les aigües negres recollides s'aboquen a les EDAR més properes.

**A las Colinas** no hi ha xarxa de sanejament i la recollida d'aigües residuals es realitza mitjançant camions-cisterna. Aquest sistema de transport de les aigües negres fins a l'EDAR és ineficient econòmicament i ambientalment. Els habitatges disposen de fosses sèptiques que es buiden periòdicament mitjançant camions-cisterna i les aigües negres recollides s'aboquen a les EDAR més properes.

**A Can Milà i Mas Milà**, a excepció de diversos carrers de Can Milà, la resta de l'àmbit no disposa de xarxa de sanejament. El transport de les aigües negres fins a l'EDAR és ineficient econòmicament i ambientalment. L'EDAR que recull les aigües negres de Can Milà funciona correctament, segons indicacions dels serveis tècnics municipals, i garanteix la depuració del conjunt d'aigües que rep.

**A Mas Mestre**, a excepció de dos nuclis dins d'aquest sector, no hi ha xarxa de sanejament. El transport de les aigües negres fins a l'EDAR és ineficient econòmicament i ambientalment. Els habitatges disposen de fosses sèptiques que es buiden periòdicament mitjançant camions-cisterna i les aigües negres recollides s'aboquen a les EDAR més properes.

El PDS conclou que la majoria del municipi no disposa de xarxa de sanejament i que per aquest motiu la majoria de veïns tenen fosses sèptiques privades.

El PDS proposa les següents alternatives, amb la seva valoració econòmica, per tal d'implantar una nova xarxa de sanejament:

Àmbit	Alternatives	Cost d'implantació (€)	Cost anual d'explotació (€)
Nucli antic	<u>Alternativa 1</u> : sanejament per gravetat i nova EDAR	660.108,13	21.727,77
Nucli antic	<u>Alternativa 2</u> : bombament i nova EDAR	686.586,41	21.867,10
Plana Novella	<u>Alternativa 1</u> : dues EDAR	2.530.187,93	39.775,67
Plana Novella	<u>Alternativa 2</u> : una EDAR	2.724.017,82	38.001,36
Can Surià/Las Colinas/Can Milà-Mas Milà/ Mas Mestre	<u>Alternativa 1</u> : EDAR pel tractament de tots els sectors	22.753.448,64	403.529,04
Can Surià/Las Colinas/Can Milà-Mas Milà/ Mas Mestre	<u>Alternativa 1.1</u> : EDAR pel tractament de tots els sectors i connexió del sector sud Mas Mestre al sanejament en alta de Sitges	22.844.226,87	403.529,04
Can Surià/Las Colinas/Can Milà-Mas Milà/ Mas Mestre	<u>Alternativa 2</u> : connexió al sanejament de Sitges	26.094.599,94	37.394,76
Can Surià/Las Colinas/Can Milà-Mas Milà/ Mas Mestre	<u>Alternativa 3</u> : EDAR situada a Mas Milà	22.532.429,39	398.448,83
Can Surià/Las Colinas/Can Milà-Mas Milà/ Mas Mestre	<u>Alternativa 3.1</u> : EDAR situada a Mas Milà, sectors i connexió del sector sud de Mas Mestres al sanejament en alta de Sitges	22.591.657,78	355.062,47

### Subministrament d'energia elèctrica

De l'expedient del POUM en tràmit i de les consultes realitzades amb els serveis tècnics municipals resulten les consideracions que s'exposen a continuació.

Les principals fonts energètiques al municipi d'Olivella són l'electricitat, combustibles líquids i gasos liquats de petroli (GLP), no hi ha d subministrament de gas natural canalitzat. Pel que fa al subministrament elèctric, el municipi està travessat per tres línies de distribució d'alta tensió, de 110kV, 220kV i 380kV, dues de les quals recorren pel llevant del municipi i una pel

ponent. Pel municipi recorren també dues línies de mitja tensió, de 30kV i 25kV. La línia de 30kV, que pertany a la companya FECOSA, va de Sant Pere de Ribes a Sant Pere Molanta i mitjançant una derivació subministra a tot el terme municipal.

En general, l'estat de les xarxes de subministrament està en condicions força acceptables per les actuacions que s'han realitzat al llarg del anys.

**En el nucli antic** el subministrament a partir des d'una estació transformadora (ET) existent a una de les vinyes, al nord-oest del nucli, i mitjançant xarxa en part soterrada i en part aèria que es va construir a finals de la dècada dels 50 o principis dels 60 del segle passat i que és molt probable que requereixi certes millores.

**A Can Milà** les obres d'urbanització dutes a terme entre el 2006 i el 2007 per l'àmbit delimitat pels carrers Lleó, Taure, Balança i l'Av. Mas Milà van aportar al sector unes bones millores a la xarxa, amb la incorporació una nova ET, situada a la cantonada dels carrers Taure i Lleó.

**A Mas Milà** la xarxa és bastant vella i deficient, l'Ajuntament està redactat un projecte de resolució dels dèficits urbanístics i com a mínim s'haurà d'executar una nova estació transformadora (ET). Segons sembla, el sector sud, el més proper al sector de Mas Mestre, és el que té més problemes de subministrament.

**A Can Surià** la xarxa es va executar a la dècada dels 60/70 del segle passat. Les obres d'urbanització del PEIRI de Can Surià, dutes a terme entre els anys 2004 i 2005, van fer certes millores. No es coneixen deficiències de consideració.

**A Mas Mestre:** la xarxa es va executar a la dècada dels 60/70 del segle passat. Les obres d'urbanització, dutes a terme entre els anys 2000 i 2001, van fer certes millores. No es coneixen deficiències de consideració.

**A Las Colinas** la xarxa es va executar a la dècada dels 60/70 del segle passat. Les obres d'urbanització, dutes a terme entre els anys 2004 i 2005, van fer certes millores i es va fer una gran obra de retirada de la línia de mitja tensió (MT) aèria que es va substituir per l'execució de 5 noves ET interconnectades per una nova línia de MT soterrada. No es coneixen mancances.

**A la Zona Residencial** s'ha executat una nova línia de MT soterrada que connecta la ET existent a Plana Novella amb la nova ET per garantir el subministrament al nou sector.

**A Plana Novella** la xarxa es va executar a la dècada dels 70 del segle passat, amb dues ET. No es coneix l'estat real de la xarxa.

### **Enllumenat públic**

De l'expedient del POUM en tràmit i de les consultes realitzades amb els serveis tècnics municipals resulten les consideracions que s'exposen a continuació.

**En el nucli antic** es va posar en funcionament a la dècada dels 60 del segle passat el primer enllumenat públic. Posteriorment, la construcció de la Ronda Sud va afegir nous punts de llum i el 2009 es va fer una gran renovació de l'enllumenat, amb la clara voluntat de reduir potències instal·lades i millorar l'eficiència i l'estalvi energètic del sector. Actualment està en un estat immillorable.

**A Can Milà** l'enllumenat antic va ésser millorat l'any 2006, amb les obres d'urbanització del sector delimitat pels carrers Lleó, Taure, Balança i posteriorment es van executar unes millores per reduir potències i millorar l'eficiència dels equips, que ha possibilitat un cert estalvi ambiental i de reducció dels consums elèctrics.

**A Mas Mestre** hi ha aèria de l'any 2000 en bastant bon estat i també es van executar certes millores per reduir potències i millorar l'eficiència dels equips, que ha possibilitat un cert estalvi ambiental i de reducció dels consums elèctrics.

**A Las Colinas** hi ha una instal·lació aèria de l'any 2006 en bastant bon estat, també es van executar millores per reduir potències i millorar l'eficiència dels equips, que ha possibilitat un cert estalvi ambiental i de reducció dels consums elèctrics.

**A Mas Milà** hi ha una instal·lació força antiga, si bé es van executar millores per reduir potències i millorar l'eficiència dels equips, el que ha possibilitat un cert estalvi ambiental i de reducció dels consums elèctrics.

**A Can Surià** les obres d'urbanització del PEIRI, executades entre el 2004 i el 2005, van resoldre la històrica manca d'enllumenat en aquest sector. L'enllumenat existent compleix els mínims.

**A la Zona Residencial** hi ha una nova instal·lació sense finalitzar.

**A Plana Novella** no s'ha executat una xarxa d'enllumenat.

## **Telecomunicacions**

De l'expedient del POUM en tràmit i de les consultes realitzades amb els serveis tècnics municipals resulten les consideracions que s'exposen a continuació.

### **Instal·lacions de telefonia mòbil**

**El nucli antic** disposa, d'una antena/repetidor al costat del cementiri que en principi estava destinat a cobrir el servei de TV d'aquest àmbit, si bé actualment també es fa servir per les companyies de telecomunicació.

**A Can Milà, Milà, Can Surià, Mas Mestre i Las Colinas**, a tocar del sector de Can Milà, entre Can Milà i Las Colinas, hi ha el repetidor principal del municipi d'Olivella, que es va construir inicialment per cobrir la distribució del servei de TV del municipi, si bé al

llarg dels últims anys les companyies de telecomunicacions han fet diverses actuacions per donar serveis de telefonia mòbil.

**A la Zona Residencial i a Plana Novella** hi ha servei molt precari i sense cap repetidor.

### **Instal·lacions de telefonia fixa**

**En el nucli antic** hi ha una xarxa aèria, instal·lada aprofitant les façanes dels habitatges. A la part més oriental del nucli, aquesta xarxa per façana passa a anar instal·lada sobre pals de fusta.

**A Can Milà, Mas Milà, Can Surià, Mas Mestre i Las Colinas** hi ha cablejat aeri aprofitant els pals de formigó i/o de fusta. L'única central del municipi es troba al carrer Aquari, al costat del CEIP.

**A la Zona Residencial** s'ha previst una xarxa soterrada i es preveu que en un principi restarà com una preinstal·lació de reserva.

**A Plana Novella** no hi ha cap xarxa.

### **Xarxa de gas**

Només en l'àmbit del sector Can Milà, delimitat pel carrer Lleó, carrer Cranc, l'Av. Mas Milà i el carrer Balança, hi ha una petita xarxa de gas que dona servei als blocs de pisos i als equipaments, segons s'assenyala en l'expedient del POUM en tràmit.

### **Residus**

De l'expedient del POUM en tràmit resulten les consideracions que s'exposen a continuació.

La gestió de la recollida està delegada en la Mancomunitat Penedès-Garraf, i l'empresa concessionària del servei és Fomento de Construcciones y Contratas, SA. El nombre de contenidors de recollida selectiva ha anat augmentant en els darrers anys. La ràtio de contenidors d'Olivella per habitant és relativament alta i la localització dels mateixos, en punts de pas obligat o propers als principals equipaments i punts de trobada del municipi, facilita l'accés de la població a aquests contenidors. L'única infraestructura de gestió de residus existent a Olivella és la deixalleria municipal a prop de la Urbanització Mas Milà.

## **2.5 ESPAIS LLIURES URBANS**

Les NN.SS. d'Olivella distingeixen dues tipologies de sistemes d'espais lliures:

- Zones verdes (clau V).

- Espais de parcs i jardins urbans (clau B).

A continuació i d'acord amb l'expedient del POUM em tràmit, es detalla la ubicació, grau d'urbanització i ús de les zones verdes i dels espais de parcs i jardins urbans.

**En el Nucli antic** hi ha tres zones verdes. La Plaça de la Constitució (davant de l'Església), destaca pel grau d'urbanització i les altres dues, la situada al costat de la Casa Consistorial i la situada al costat de la pujada al nucli, es troben en un estat molt natural, sense intervenció. També hi ha un espai de parcs i jardins urbans, situat a la Ronda Sud que és un terreny erm que puntualment es fa servir d'aparcament.

**A Can Milà** hi ha la peça que es correspon amb la Plaça Catalunya, bastant cèntrica, des del punt de vista de funcionament social i de punt de trobada, que està situada al costat de la llar d'infants i parcialment urbanitzada amb jocs infantils, pistes de petanca i una pista de ball. Al costat oest del sector, hi ha una zona amb clau 11g que per la seva configuració es tracta més d'un espai de transició forestal que d'una zona verda real.

**A Mas Milà** hi ha una gran peça d'espais de parcs i jardins urbans, que sembla més una muntanya escarpada i amb un caire forestal que no pas un parc o jardí. Està situada a la part posterior de les cases del carrer Verge i té accés des dels culs de sac dels carrers Àries, Capricorn i Sagitari. També hi ha una altra zona més petita, situada a l'extrem més occidental del carrer Peixos i que tampoc està condicionada.

**A Can Surià** hi ha diverses zones verdes i un espai de parcs i jardins urbans, relativament petits, amb pendents força elevats i terreny majoritàriament rocallós que estan en un estat força natural i sense urbanitzar.

**A Mas Mestre** hi ha diverses zones verdes i dos espais de parcs i jardins urbans, que destaquen per estar en un estat bastant boscos i sense gaire urbanització, si bé les zones al costat del sector d'equipaments del Vinyet i al costat de sector d'equipaments privats del restaurant, estan urbanitzades com zona a d'aparcaments. Destaquen el conjunt de zones verdes que limiten al nord amb la riera de la Miquela, juntament amb aquesta formen un continu allargassat que d'alguna manera separa la urbanització de la zona forestal. Les zones situades a banda i banda dels carrers Onagre i Cangur s'insereixen dins de la urbanització, com una zona forestal amb molta vegetació que preserva les vistes.

**A las Colinas** hi ha una zona molt gran de parcs i jardins urbans en el centre i lleugerament orientada cap a l'extrem sud, alhora que bastant embolcallada que no té cap grau d'urbanització i presenta un estat força forestal. Hi ha una altra peça, davant de la zona d'equipaments privats de la piscina de Las Colinas, que també és parc i jardí urbà, que es va cremar i on actualment està començant a néixer nova vegetació forestal. Entre els carrers Saturn i Planeta també hi ha una zona de parcs i jardins urbans que es troba en un estat molt natural i forestal. També hi ha diverses zones verdes més petites i repartides gairebé per tot l'àmbit, sense urbanitzar i en un estat força natural, amb molt pendent i bastant pedregós.

**A la Zona Residencial** hi ha cinc zones verdes, algunes ocupades per diverses infraestructures tècniques (dipòsit d'acumulació d'aigua, pous, etc.) i en una d'aquestes zones verdes està prevista la ubicació d'una EDAR del sector.

**A la Plana Novella** hi ha una gran zona de parcs i jardins urbans, completament natural i petites zones verdes (en llocs de cruïlles de carrers amb formes estretes i gens aprofitables).

## 2.6 EQUIPAMENTS

Les NN.SS. preveuen una única clau de sistema d'equipaments col·lectius (clau c). A continuació, d'acord amb l'expedient del POUM en tràmit, s'exposen les consideracions sobre la ubicació dels equipaments en el municipi i el seu ús.

**En el nucli antic** hi ha dues zones d'equipaments col·lectius, la ocupada per l'edifici de la Casa Consistorial i la ocupada per l'Església Parroquial.

**A Can Milà** hi ha una única zona d'equipaments, actualment ocupada per la llar d'infants del Castellot.

**A Mas Milà** hi ha dues zones d'equipaments, la situada entre l'Av. Mas Milà i el Carrer Aquari, on hi ha els edificis del CEIP el Morsell, el Consultori Local Mèdic, les dependències de la policia local i el Casal de Joves i un edifici de dependències municipals. Hi ha una altra gran zona d'equipaments, situada a l'extrem occidental de l'Av. Mas Milà i del carrer Peixos, tot i que actualment està en estat natural sembla més una pedrera que un altra cosa.

**A Can Surià** hi ha única zona d'equipaments situada a sud del carrer Olivera, ocupada parcialment per una pista esportiva descoberta, unes pistes de petanca i un edifici d'usos socio-associatius i culturals. Destaca que aquesta zona està travessada, segons els plànols disponibles, per un torrent.

**A Mas Mestre** disposa de tres zones d'equipaments. La més gran, està situada a l'oest de l'Av. Mas Mestre i està ocupada parcialment per unes instal·lacions esportives, una piscina a l'aire lliure, unes pistes de tennis descobertes i un petit camp de futbol (de mides no reglamentàries). La segona, més gran, està situada al nord del carrer de l'Àliga i actualment està ocupada parcialment pel centre recreatiu municipal el Vinyet, un equipament petit, de planta baixa d'usos socio-associatius i culturals. La tercera zona, envoltada pels carrers de la Guatlla, del Tord i de la Perdiu, té l'aparença d'una placeta poc urbanitzada, amb zones d'ombra i bancs.

**A Las Colinas:** hi ha tres zones d'equipaments col·lectius. L'espai més gran està situat entre el carrer Cel, el carrer Estrella i el carrer de l'Arc de Sant Martí, actualment es troba en un estat d'aparença forestal, tot i que el centre està ocupat pel camp de tir a l'arc, un dels principals equipaments esportius d'aquesta especialitat a la província de Barcelona. L'altra zona està situada a l'extrem occidental, al sud del carrer del Sol, i a

tocar d'una gran zona de vinyes; actualment està parcialment ocupada per unes instal·lacions esportives a l'aire lliure i sense cap edificació permanent. L'última zona està situada a l'est de la carretera BV-2415 i al sud de l'edifici del casal de la gent gran de l'Av. Can Turiols.

**A la Zona Residencial** no hi ha cap zona d'equipaments col·lectius.

**A Plana Novella:** hi ha una petita i mal comunicada reserva d'espai per a equipaments públics, a l'extrem occidental, que es troba en un estat natural, erm i creuat per un torrent.

**La zona d'equipaments col·lectius del Querol** està situada a l'accés principal de les Urbanitzacions Mas Milà i Can Milà i és fruit de la Modificació puntual de les NN. SS. aprovada definitivament el 16 d'octubre de 2002. Actualment hi ha el camp de futbol municipal i terrenys lliures, disponibles per algun nou equipament, tot i que els carrers previstos no estan urbanitzats.

**El cementiri** està situat al sud est del casc antic. El 1999 es va aprovar inicialment una Modificació de les NN.SS., que està pendent aprovació definitiva, i que preveu la ampliació del cementiri per a necessitats futures.

**La deixalleria municipal** està situada la carretera BV-2111, a l'alçada de la urbanització de Mas Milà, també hi ha la nau de la brigada municipal.

La Diputació de Barcelona va redactar el novembre de 2016 el Pla director d'equipaments d'Olivella (PDE), que recull la situació actual de la xarxa d'equipaments del municipi i les necessitats de la seva població i traça un full de ruta per a la presa de decisions en l'organització i gestió dels equipaments i garantir unes instal·lacions funcionals i òptimes, proposant les actuacions a realitzar durant els propers de 10 anys (2016-2026) i partint d'un horitzó poblacional de 4.501 habitants l'any 2025.

Les reserves de sòl d'equipament de les NN.SS. i els seu estat, segons el PDE, són les que es detallen seguidament.

#### **Reserves de sòl d'equipaments en les UA:**

- **UA nº 3 - Can Surià:** el terreny d'equipament, amb una extensió de 2.187,38m<sup>2</sup>, es troba al carrer de la Geneta i és cantoner.
- **UA nº 4 - Las Colinas:** el terreny d'equipament, amb una extensió de 8.724,82m<sup>2</sup>, està situat al km 7 de la carretera BV-2415 i és contigu al recinte del Casal de la gent gran de Las Colinas.
- **UA nº 5 - Mas Mestre. Polígon I:** el terreny d'equipament, amb una extensió de 4.238,22m<sup>2</sup>, s'ubica entre els carrers de la Perdiu, Tord i Guatlla. Actualment es troba urbanitzat com a espai lliure públic.
- **UA nº 7 - Mas Mestre. Pol III:** el terreny d'equipament, amb una extensió de 16.093,58m<sup>2</sup>, es troba entre l'Avinguda Mas Mestre i el carrer de la Mar Mediterrània i és contigu a la piscina i les pistes de tennis municipals.

**Reserves de sòl d'equipament en sòl urbanitzable amb Pla Parcial aprovat i parcialment executat o en fase d'execució (clau 11f):**

- **Mas Milà:** el terreny d'equipament, amb una extensió de 18.263,68m<sup>2</sup>, està situat a l'extrem oest de l'Av. Mas Milà i el carrer dels Peixos, conformant el límit oest de les urbanitzacions. Actualment ja és de titularitat pública.
- **Palau Novella:** el terreny d'equipament, amb una extensió de 18.091,94m<sup>2</sup>, es localitza a la urbanització de Plana Novella, concretament al carrer Migjorn. Donada la situació actual, el Consistori veu la necessitat de disposar un espai d'equipament a aquesta urbanització, però s'aposta més per Àrea de Territori i Sostenibilitat.
- **Las Colinas:** el terreny s'ubica al límit est del conjunt d'Urbanitzacions i té una superfície al voltant dels 210.000 m<sup>2</sup> (amidament sobre plànol de les NN.SS.), sobre la qual caldrà fer una reserva d'equipament en base a la legislació urbanística vigent.

**Reserves d'espais edificats d'equipament:**

- **Espai Can Pau.** Espai de 200m<sup>2</sup> inclòs a la masia de Can Pau, que es troba al punt d'accés al nucli d'Olivella, per la carretera BV-2111. L'edifici té una protecció patrimonial (BCIL), es troba qualificat de zona 5 Nuclis rurals, per les NN.SS. vigents, i actualment acull usos hotelers. L'espai de reserva d'equipament té accés des de la pròpia carretera. Està cedit temporalment a l'Ajuntament segons conveni, per un termini de 30 anys, tal com estableix el Pla Especial d'usos de 2010. Actualment s'utilitza de magatzem, ja que no es troba condicionat per acollir nous usos; per posar-lo en funcionament caldria fer-hi una reforma important.

Les conclusions generals a les que arriba el PDE sobre els equipaments existents del municipi són les següents:

- A Olivella hi ha actualment un total de 31 equipaments, públics i privats, que ocupen una superfície de sòl de 147.365,81 m<sup>2</sup>.
- La distribució territorial dels equipaments situa els més representatius al nucli d'Olivella i els funcionals (cívics, educatius, esportius, sanitaris, etc.) a l'àmbit de les Urbanitzacions. Mas Milà és el punt de centralitat de serveis del conjunt de les Urbanitzacions.
- El 54,9% de les unitats i el 68,4% de la superfície de sòl d'equipament es troben en sòl urbà.
- Existeixen desajustos en les qualificacions urbanístiques del sòl i el seu ús, que el nou POUM haurà de regularitzar; caldrà estudiar els que es situen en zones i subzones qualificades de 1, 4a, 11f i al sistema d'infraestructures tècniques (D). La proporció de sòl amb ús d'equipament que es troba en sòl qualificat d'equipament col·lectiu (C) és del 58%.
- La majoria dels equipaments són de titularitat pública (93,5%), però a nivell de gestió, reparteixen responsabilitats amb concessions a privats i acords de cessió a entitats locals.

I a nivell de la tipologia dels equipaments i necessitats futures, el PDE extreu les següents conclusions:

### **Equipaments docents**

- Olivella ofereix ensenyament infantil de 1r i 2n cicle i primària, i compleix amb els estàndards de superfície de sòl per habitant segons del Departament d'Ensenyament.
- L'oferta de places a la llar d'infants municipals, malgrat no ser un ensenyament obligatori, està per sobre la taxa mínima del 25-30% de places públiques que establí el Mapa de llars d'infants de Catalunya per a l'any 2008.
- Si hi hagués necessitat, es podrien habilitar noves aules de l'edifici de la llar d'infants amb certa facilitat, atès que estan construïdes i equipades, però en desús.
- L'escola El Morsell, d'una línia, s'ubica a un solar de dimensions majors als estàndards recomanats mentre que la seva superfície construïda és lleugerament inferior a la recomanada. L'edifici està preparat perquè s'hi pugui afegir una planta més.
- En el segon cicle d'ensenyament infantil, de caràcter no obligatori, existeix una oferta de places públiques que permetria escolaritzar un 56-65% dels infants, al llarg del període 2016-2025, per sobre la taxa d'escolarització.

### **Equipaments sanitaris**

- L'ABS Garraf Rural està composta per diversos nuclis i disposa de 3 poblacions de capçalera. El consultori local té una dimensió adequada i ajustada als estàndards recomanats per una població com Olivella.
- La planificació dels Consultoris locals, així com dels CAP i els hospitals, va a càrrec de l'Administració de la Generalitat, la qual vetlla per la cobertura al conjunt del població i una distribució territorial homogènia.
- La superfície d'un CAP per municipis de 5.000 habitants (a l'ABS Garraf Rural) és de 1.054m<sup>2</sup>.

### **Equipaments administratius i de proveïment**

#### **Equipaments administratius**

- La superfície total destinada a administració local (Casa de La Vila i part de la Crivellera) és superior a la que fixen els estàndards per municipis d'unes dimensions semblants, en canvi la ràtio de m<sup>2</sup>/treballador és força inferior a l'estàndard recomanat.
- La Casa de la Vila requereix de més espai en relació amb el personal que hi treballa, mentre que els espais de la Crivellera les necessitats d'espai per treballador queden cobertes, sobradament.
- L'edifici de la Casa de la Vila es troba al nucli antic d'Olivella i La Crivellera a Mas Milà, a l'àrea de centralitat de les urbanitzacions on resideix una proporció més important de la població del municipi. La ubicació actual de la Casa de la Vila pot resultar poc funcional.
- Existeix un Centre d'Informació de Parc Natural del Garraf al nucli antic d'Olivella, anomenat La Sala.

- Cal una reordenació dels espais destinats a la brigada municipal i al servei de neteja viària, per ajustar-se a les seves necessitats.
- El planejament vigent permet l'ampliació de superfície habilitada, contigua a l'espai de la brigada i la deixalleria.

#### **Equipaments de proveïment**

- No hi ha obligatorietat de prestació del servei de mercat municipal segons la legislació de règim local.
- Cal preveure el destí de l'espai de les botigues, en base a l'estratègia que defineixi l'equip de govern; màxim abans de 2027/28, quan finalitzen les concessions vigents.

#### **Equipaments cívics i culturals**

- Les intervencions en equipaments culturals i cívics hauran de tenir en compte l'estratègia urbanística del municipi (centralització/polarització). Actualment es troben dispersos (un a cada Urbanització), però alguns es troben en desús.
- La prestació del servei de biblioteca filial no està coberta. Segons el Mapa de lectura pública de 2014, cal implantar-ne una de 552 m2 de programa, tot i que no és d'obligat compliment.
- La prestació del servei de centre cultural polivalent està coberta, i la superfície construïda total actual cobreix els estàndards; no obstant, es considera que hi ha mancances en la programació d'activitat sociocultural d'aquests espais.
- Olivella no disposa de la sala polivalent amb escenari integrat, d'un mínim de 175m2 i d'ús públic que recomana el PECCat, tot i que no és d'obligat compliment.
- El Centre recreatiu municipal El Ganxo, disposa d'una important extensió de terreny contigu.
- L'arxiu municipal es troba a la planta baixa de l'edifici de Les Colines, espai allunyat de les dependències municipals, i a la planta semisoterrani de la Casa de la Vila; cap dels dos espais d'arxiu es troba en condicions òptimes per la conservació dels documents.
- L'Ajuntament voldria incentivar les activitats relacionades amb el turisme atret pel Parc Natural del Garraf i caldrà preveure espais perquè puguin desenvolupar-se.

#### **Equipaments socials**

- L'obligatorietat de crear i gestionar els serveis socials necessaris està coberta, però caldria millorar les condicions funcionals de l'espai que els acull. A nivell de superfícies, no hi ha estàndards establerts per municipis de les dimensions d'Olivella.
- No hi ha oferta de places de residència i centre de dia al municipi i, segons els estàndards comarcals, hi ha mancances en l'oferta pública al Garraf. Aplicant proporcionalment els estàndards comarcals, a Olivella li corresponen 18 places públiques en residències i 5 en centres de dia. La possibilitat d'implantar un centre al municipi, dependrà de la voluntat del consistori, però no sembla que pugui resultar viable des d'un punt de vista econòmic.

## **Equipaments religiosos i funeraris**

### **Equipaments religiosos**

- El POUM en redacció ha d'avaluar la necessitat de reserva de sòl específica per a centres de culte i de nova construcció; la nova regulació del sistema d'equipaments comunitaris i ha d'admetre l'ús religiós o, en cas contrari, incloure'n la justificació.

### **Equipaments funeraris**

- L'obligatorietat de prestació del servei de cementiri segons la legislació de règim local, està coberta amb el cementiri municipal.
- A finals de l'any 2024, segons l'escenari considerat per les projeccions demogràfiques, podria haver-hi la necessitat de preveure 38 noves unitats d'enterrament, si es mantenen els serveis i les ràtios funeràries actuals; suposaria una ocupació aproximada de 151m<sup>2</sup> de sòl de cementiri. Caldria revisar l'evolució anualment.
- Actualment hi ha una certa demanda de columbaris; en cas que se n'implantessin, amb ràtios d'incineració promig de Catalunya, caldria preveure'n entre 31 i 42 unitats, per fases.
- El sòl previst a les NN.SS. per l'ampliació del cementiri és més que suficient.

## **Equipaments esportius**

- Olivella no presenta dèficits en matèria d'equipaments esportius, en base el Pla director d'instal·lacions i equipaments esportius de Catalunya (PIEC).
- Segons els càlculs d'oferta i demanda actuals d'equipaments esportius, no es requereix la construcció de noves instal·lacions a nivell municipal a data d'avui ni en els propers anys del PEIC.
- L'Àrea bàsica territorial (ABT) a la qual pertany Olivella, segons les previsions del PIEC, es manté una mancança d'un pavelló poliesportiu que caldria implantar a Sant Pere de Ribes.
- El Mapa d'instal·lacions i equipaments esportius municipals (MIEM), no aprovat, apuntava l'any 2010 la proposta de cobrir la pista poliesportiva del Ganxo, per disposar d'un pavelló poliesportiu; fins a dia d'avui no s'ha considerat necessària aquesta actuació, i no s'ha realitzat.
- Hi ha un projecte de transformació de l'àmbit esportiu de Mas Mestre, per fer-hi un complex esportiu i social. Des del consistori es descarta la proposta original, però hi ha la possibilitat de plantejar-hi intervencions per millorar l'oferta esportiva d'aquest espai.

## **Equipaments de seguretat i defensa**

- En els dos casos, els espais destinats a seguretat i defensa són susceptible de ser traslladats, si es reorganitzen els usos dels espais d'equipaments en els quals s'inclouen.

## 2.7 XARXA VIÀRIA I MOBILITAT

De conformitat amb l'avanç del POUM, resulten les consideracions que seguidament s'exposen.

L'accés al municipi Olivella es realitza per dues carreteres de la Diputació de Barcelona, la BV-2111 (13Km) i la BV-2415 (7km), tant des de la C-15 (Vilanova – Vilafranca), com des de la C-32 (Barcelona – Tarragona) i la AP-7 (Barcelona – València i Saragossa).

El municipi es troba en les àrees d'influència de Sitges, Sant Pere de Ribes, Vilanova i la Geltrú i Vilafranca del Penedès. Així, per carretera està situat a 12 Km de l'Hospital comarcal de Sant Camil (comarcal del Garraf), 11 Km del polígon industrial de Sant Pere Molanta, 13 Km del polígon industrial Vilanoveta de Sant Pere de Ribes, 18 Km de Vilanova Gran Marina i del port de Vilanova i la Geltrú.

El tren de rodalies (RENFE) no arriba a Olivella, si bé es poden utilitzar les estacions més pròximes: l'estació de rodalies RENFE de Sitges a 16 km, l'estació de rodalies RENFE de Vilafranca del Penedès a 15 km de l'estació de rodalies RENFE de La Granada del Penedès a 18 km

La zona del municipi que queda més isolada és el sector urbanístic de Plana Novella. Aquesta zona fins i tot queda més propera al municipi veí de Castelldefels que no pas d'Olivella, on l'accés és força complex, a través d'un camí públic, asfaltat però amb molt poca amplada i amb molts revolts. El Sector de Mas Mestre, és més accessible, i el que està més a prop, tant de la C-15, com de la C-32. Alhora que el Sector de Can Surià també és molt accessible, tot i que en aquest cas, la millor comunicació és amb Vilafranca i l'AP-7.

Les infraestructures de comunicacions viàries a nivell de trànsit rodat no són suficients pel correcte desenvolupament del nucli i caldria una millora de les ja existents ampliant-les i adequant-les als requisits del trànsit actual. Resulta necessari millorar la seguretat viària dels carrers interiors del municipi i per el bon desenvolupament urbanístic

El municipi disposa d'una xarxa de camins, molts de titularitat pública i alguns en bon estat, que donen accés al conjunt d'edificacions disperses i cohesionen el territori i s'endinsen en el Parc del Garraf. Aquesta xarxa de camins resulta d'una importància cabdal per la gestió del patrimoni natural en el món rural (accés a la natura, als camps de cultiu i per la prevenció d'incendis). Olivella també té una important xarxa de senders dins del Parc del Garraf i alguns dos camins d'importància històrica i patrimonial, concretament el camí antic d'Olivella i el camí de Can Turiols.

En relació a les infraestructures futures, no hi figura en les previsions de la Direcció General de Carreteres ni els plànols d'infraestructures viàries i ferroviàries del Pla director de mobilitat de la regió metropolitana de Barcelona i del Pla territorial metropolità de Barcelona cap nova infraestructura viària ni ferroviària en el municipi d'Olivella. Només està prevista una nova línia ferroviària (anomenada orbital) que unirà Vilanova i la Geltrú amb Vilafranca del Penedès (fins

a Mataró) i que tindria una nova estació de rodalies al municipi veí de Canyelles, a pocs km d'Olivella.

Per altra, banda, la principal característica de la mobilitat del municipi d'Olivella és la gran dependència del vehicle privat. El més destacable és l'increment del número de vehicles per cada mil habitants (el municipi ha passat de 511 fins a 724 vehicles per cada mil habitants en les dues últimes dècades i l'any 1999 es va arribar al màxim de 872 vehicles per a cada 1000 habitants). Així doncs, el sector transport és el principal consumidor de combustibles líquids del municipi d'Olivella (91% del total). La carretera BV-2111 d'Olivella a Sant Pere de Ribes i la carretera BV-2415 d'Olivella a Olèrdola que discorren pel municipi registren un trànsit molt reduït: la carretera BV-2415 suporta una intensitat de trànsit per sota dels 2.000 vehicles i la carretera BV-2111 al voltant de 2.800 vehicles (a l'alçada de la urbanització Mas Milà). Aquestes carreteres es converteixen en el focus lineal de contaminació atmosfèrica del municipi.

Per últim a nivell de transport públic, consta un servei de bus escolar a l'Institut de Sant Pere de Ribes i un servei d'autobús, gestionat per l'empresa AUTOCARS PLANA, que té unes 20 parades dins del municipi d'Olivella, repartides per les urbanitzacions de Mas Mestre, Can Surià, Las Colinas, Mas Milà i el nucli antic. Diàriament surt de Sitges, sis cops els dies feiners i dos els caps de setmana, passa pels nuclis de Sant Pere de Ribes, una Urbanització de Canyelles, Olivella, tres nuclis habitats d'Olèrdola i el polígon industrial de Sant Pere Molanta, per arribar a l'estació d'autobusos de Vilafranca del Penedès, i posteriorment refer el trajecte. El trajecte de Vilafranca del Penedès a Sitges consta de cinc viatges els dies feiners i dos els caps de setmana (només els matins).

## 2.8 CONCLUSIONS

Les NN.SS. i el boom immobiliari (1997-2006) van suposar que Olivella passés de 946 habitatges construïts l'any 1991 a 2.215 habitatges construïts l'any 2011, que representa un creixement del 234%. La majoria d'aquests habitatges són de tipologia unifamiliar aïllada (el 90%) i es van construir a les Urbanitzacions residencials de baixa densitat del municipi.

La principal problemàtica urbanística del municipi d'Olivella és l'existència d'Urbanitzacions residencials de baixa densitat amb dèficits urbanístics, essent el principal dèficit la manca d'una xarxa de clavegueram (cap Urbanització en té, hi ha fosses sèptiques i alguna depuradora privada).

No s'ha conclòs la gestió urbanística en cap de les Urbanitzacions del municipi i, per contra, es van atorgar llicències d'obres i es va construir a l'empara de les mateixes sense que prèvia o simultàniament es dotés als terrenys de tots els serveis urbanístics exigibles (en aquest cas, no hi ha clavegueram).

El municipi d'Olivella no té dèficit d'equipaments públics ni de zones verdes.

## **2.9 RECOMANACIONS PER RESOLDRE ELS DÈFICITS EXISTENTS**

Es recomana que el POUM en tràmit prioritzi la finalització de la gestió urbanística de les Urbanitzacions o de la part de les mateixes que siguin compatibles amb les noves determinacions del POUM i, en especial, la implantació de la xarxa de clavegueram.

Es recomana que per facilitar la finalització de la gestió urbanística en les Urbanitzacions o de la part de les mateixes que siguin compatible amb les noves determinacions del POUM es delimitin en el mateix àmbits més reduïts que els previstos en les NN.SS.

### 3. MANCA DE LA CONDICIÓN DE SOLAR COM A CONSEQÜÈNCIA DE LA INEXISTÈNCIA D'UNA XARXA DE SANEJAMENT

#### 3.1 ANÀLISI

L'anàlisi de la manca de condició de solar d'un terreny per inexistència de xarxa de sanejament) requereix delimitar els següents conceptes i l'evolució que ha tingut la seva configuració legal:

- (i) Sòl urbà i, dins d'aquesta categoria, les subcategories de sòl urbà consolidat i sòl urbà no consolidat).
- (ii) Serveis urbanístic bàsics.
- (iii) Solar.

En primer lloc, s'ha de posar de manifest que les Normes Subsidiàries de Planejament d'Olivella (NN.SS.), aprovades definitivament per acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona de 4 de març de 1992, que es va publicar en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC) núm. 1583, de 15 d'abril de 1992, no distingeixen entre les subcategories de sòl urbà consolidat i no consolidat, doncs aquesta distinció la va introduir la Llei 6/1998, de 13 d'abril, sobre Règim del Sòl i Valoracions (LSV-1998) i les NN.SS. es van aprovar definitivament abans de la LSV-1998, sota la vigència del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística (TRLUC-1990).

El text refós de la normativa urbanística de les NN.SS. va rebre la conformitat mitjançant acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de 26 de juliol de 2006, publicant-se l'indicat acord i la referida normativa urbanística en el DOGC núm. 4778 de 12 de desembre de 2006.

En la normativa urbanística dels NN.SS. no s'indica quins requisits han de tenir els terrenys per tenir la condició de sòl urbà i, per tant, en el moment d'aprovació de les NN.SS., els terrenys d'Olivella que tenien la condició de sòl urbà havien de reunir els requisits de l'article 115 del TRLUC-1990 que, com s'ha dit línies amunt, no distingeix entre sòl urbà consolidat i sòl urbà no consolidat. D'acord amb l'esmentat article 115 del TRLUC-1990, constituïran sòl urbà:

*“ 1. Els terrenys que el Pla de forma expressa inclou en aquesta classe per comptar amb accés rodat, abastament d'aigua, evacuació d'aigües i subministrament d'energia elèctrica, o per estar compresos en àrees consolidades per l'edificació almenys en dues terceres parts de la seva superfície, en la forma que aquell determini.*

*Els que en l'execució del Pla arribin a disposar del mateixos elements d'urbanització que es refereix al paràgraf anterior.”*

En l'article 009.1 de la normativa urbanística de les NN.SS. s'assenyala que les previsions de les NN.SS. en sòl urbà *“seran d'execució immediata i directa, sens perjudici de la redacció i aprovació dels corresponents Plans Especials i Projectes de Reparcel·lació o Compensació que per a determinats sectors s'assenyalin”*. Aquest article 009.1 s'ha d'enllaçar amb l'article 041 de la mateixa normativa urbanística, on sí que es detallen els elements d'urbanització que han

de tenir les parcel·les de sòl urbà per ser edificades (encara que no es digui explícitament, s'està referint a les parcel·les que tinguin la condició de solar) i on també es preveu la simultaneïtat de les obres d'urbanització i edificació en sòl urbà amb uns condicionats molt clars, en coherència amb la normativa aplicable:

- 1) Per atorgar-se llicència d'edificació en sòl urbà cal que la parcel·la reuneixi els elements d'urbanització següents: accés rodat, encintat de voreres, pavimentació de calçada i voreres, xarxa de subministrament d'energia elèctrica i d'abastament d'aigua potable, rec i incendi, enllumenat públic i xarxa de sanejament.
- 2) Es pot atorgar llicència condicionada a l'acabament de les obres d'urbanització, sempre que estigui aprovat el corresponent Projecte d'urbanització i s'hagi constituït la garantia del 12% de les obres d'urbanització.
- 3) En tot cas, i a més a més, han de complir-se les condicions i requisits establerts en els següents articles del Reglament de Gestió Urbanística (RGU):
  - (i) En sòl urbà només es pot edificar quan els terrenys tinguin la condició de solar o quan s'asseguri l'execució simultània de la urbanització i de l'edificació (art. 39 del RGU).
  - (ii) Per autoritzar en sòl urbà l'edificació de terrenys que no tingui la condició de solar cal que en la sol·licitud de la llicència hi figuri el compromís exprés de l'edificació i urbanització simultània, la prestació de fiança i el compromís de no utilitzar la construcció fins que no estigui conclosa l'obra d'urbanització (art. 40 del RGU).
  - (iii) En sòl urbà inclòs en un polígon o unitat d'actuació, els propietaris poden sol·licitar llicència d'edificació abans que els terrenys tinguin la condició de solar, sempre que es donin els següents requisits: a) la fermesa en via administrativa dels actes d'aprovació dels Projectes de reparcel·lació o de compensació si són necessaris per distribuir beneficis i càrregues; b) que per l'estat de la realització de obres d'urbanització l'Administració consideri previsible que quan acabi l'edificació de la parcel·la aquesta tindrà tots els serveis per tenir la condició de solar; c) que en l'escrit de sol·licitud de llicència hi figuri el compromís de no utilitzar la construcció fins que no estigui conclosa la urbanització i a establir aquesta condició en les cessions de propietat o ús de l'edificació (art. 41 del RGU).

La regulació actual de l'atorgament de llicències d'obres en sòl urbà i llur condicionament a l'execució simultània de les obres d'urbanització es conté en els articles 39 a 41, ambdós inclosos, del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (RPLU).

Així, no es poden atorgar llicències urbanístiques per a l'edificació dels terrenys que no han assolit la condició de solar, llevat que s'asseguri l'execució simultània de les obres d'edificació i d'urbanització necessàries perquè els terrenys assoleixin la condició esmentada (art. 39.1 del RPLU) i quan els terrenys estan compresos en un polígon d'actuació urbanística, només es pot

atorgar llicència urbanística per a la seva edificació abans que assoleixin la condició de solar si concorren les circumstàncies següents: a) que el Projecte de reparcel·lació estigui inscrit en el Registre de la Propietat; b) que per l'estat d'execució de les obres d'urbanització pendents, sigui previsible que els terrenys tindran la condició de solar a l'acabament de l'edificació (les obres pendents d'execució poden estar referides a una part d'un polígon d'actuació urbanística quan, d'acord amb els requisits de cessió i recepció parcials de les obres d'urbanització, s'executi per fases); c) que l'execució simultània de les obres d'edificació i d'urbanització pendents no s'interfereixin mútuament de manera greu.

Per altra banda, també cal tenir en compte l'evolució que ha tingut la configuració legal del règim urbanístic de sòl urbà i del concepte de solar.

En aquest punt, com s'ha dit anteriorment i d'acord amb l'article 115 del TRLUC-1990, aplicable quan es van aprovar definitivament les NN.SS., tenen la condició de **sòl urbà** els terrenys que es trobin en alguna de les dues següents situacions: a) que el planejament els inclogui expressament en aquesta categoria per comptar amb accés rodat, abastament d'aigua, evacuació d'aigües i subministrament d'energia elèctrica, o per estar compresos en àrees consolidades per l'edificació almenys en dues terceres parts de la seva superfície, en la forma que aquell determini; b) que en l'execució del planejament arribin a disposar del mateixos elements d'urbanització esmentats en l'apartat a) precedent.

Els terrenys que d'acord amb l'article 119 del TRLUC-1990 tenen la condició de **solar** són aquelles superfícies de sòl urbà aptes per a l'edificació (és a dir, parcel·les edificables) que reuneixin els següents requisits:

- a) Que estiguin urbanitzades d'acord amb les normes mínimes establertes en cada cas pel planejament i si aquest no existeix o no les concreta, cal que disposin d'accés rodat, abastament d'aigua, evacuació d'aigües i subministrament d'energia elèctrica i que la via a la que afronti la parcel·la tingui pavimentada la calçada i encintat de voreres.
- b) Que tinguin assenyalades alineacions i rasants si hi ha Pla d'ordenació.

En la Llei 2/2012, de 14 de març, d'urbanisme (LUC-2002) tenen la condició de **sòl urbà** (article 25) els terrenys que es trobin en alguna de les següents situacions:

1. Els terrenys que, havent estat sotmesos al procés d'integració en el teixit urbà, compten amb tots els serveis urbanístics bàsics o bé són compresos en àrees consolidades per l'edificació d'almenys dues terceres parts de llur superfície edificable, sense que el simple fet que un terreny limiti amb carreteres i vies de connexió interlocal i amb vies que delimiten el sòl urbà comporti que el terreny tingui la condició de sòl urbà.
2. Els terrenys que, en execució del planejament urbanístic, assoleixen el grau d'urbanització que aquest determina.

Els **serveis urbanístics bàsics** que ha de tenir un terreny per ser sòl urbà consolidat són, de conformitat amb l'article 26 de la LUC-2002, els següents:

- 1) La xarxa viària que tingui un nivell de consolidació suficient per permetre la connectivitat amb la trama viària bàsica municipal.
- 2) Les xarxes d'abastament d'aigua i de sanejament.
- 3) El subministrament d'energia elèctrica.

Aquests serveis urbanístics bàsics han de tenir les característiques adequades per a l'ús del sòl previst pel planejament urbanístic que el classifica, tal com precisa l'esmentat article 26 de la LUC-2002.

La consideració de **solar** la tenen, d'acord amb l'article 29 de la LUC-2002, els terrenys classificats com a sòl urbà i aptes per a l'edificació, segons llur qualificació urbanística, i que compleixin els següents requisits:

- 1) Que estiguin urbanitzats d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic, o en tot cas, si aquest no les especifica, que disposin dels serveis urbanístics bàsics i afrontin amb una via que compti amb enllumenat públic i estigui íntegrament pavimentada, inclosa la zona de pas de vianants.
- 2) Que tinguin assenyalades alineacions i rasants, si el planejament urbanístic les defineix.
- 3) Que siguin susceptibles de llicència immediata perquè no han estat inclosos en un pla de millora urbana ni en un polígon d'actuació urbanística pendents de desenvolupament.
- 4) Que, per a edificar-los, no s'hagin de cedir altres terrenys per a destinar-los a carrers o a vies amb vista a regularitzar alineacions o a completar la xarxa viària.

En la categoria de sòl urbà, la LUC-2002 distingeix les subcategories de **sòl urbà consolidat** (article 30) i **sòl urbà no consolidat** (article 31).

Així, constitueixen **sòl urbà consolidat**:

- a) Els terrenys que tenen la condició de solar.
- b) Els terrenys als quals només manca, per assolir la condició de solar, assenyalar les alineacions o les rasants, o bé completar o acabar la urbanització en els termes de l'article 29 a) de la LUC-2002, tant si han estat inclosos amb aquesta finalitat en un polígon d'actuació urbanística o en sector subjecte a un pla de millora urbana com si no ho han estat.

L'expressió "completar o acabar la urbanització" es configura com un concepte jurídic indeterminat que ha de ser interpretat i precisat en cada cas concret, però cal avançar que el Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, com més endavant es veurà, ha declarat que la manca del servei urbanístic bàsic de la xarxa de sanejament no es pot subsumir en el supòsit de terrenys als quals manca completar o acabar la urbanització per adquirir la condició de solar.

I constitueix **sòl urbà no consolidat** el sòl urbà que no és consolidat.

Sobre l'aplicabilitat del règim urbanístic del sòl que va establir la LUC-2002 i, en concret en relació al sòl urbà i en allò que aquí interessa, s'ha de tenir en compte la seva Disposició Transitòria Primera, apartat 1 a):

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

*a) Mentre no es produeixi l'adaptació a aquesta Llei del planejament general vigent, el sòl urbà inclòs en virtut d'aquest planejament en polígons o unitats d'actuació i en sectors de desenvolupament mitjançant un pla especial de reforma interior o altres tipus de planejament derivat passa a tenir la condició de sòl urbà no consolidat, i també passa a tenir-la el sòl urbà que, amb la finalitat de poder ésser edificat, ha de cedir terrenys per a carrers o vies. És sòl urbà consolidat tot el sòl en el qual concorren les condicions establertes per l'article 30”.*

En el Decret Legislatiu de la Llei 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLUCU-2005), tenen la condició de **sòl urbà** (article 26) els terrenys que es trobin en alguna de les següents situacions:

- a) Els terrenys que el planejament urbanístic inclou de manera expressa en aquesta classe de sòl perquè, havent estat sotmesos al procés d'integració en el teixit urbà, tenen tots els serveis urbanístics bàsics o bé són compresos en àrees consolidades per l'edificació d'almenys dues terceres parts de llur superfície edificable. El simple fet que el terreny confronti amb carreteres i vies de connexió interlocal i amb vies que delimiten el sòl urbà no comporta que el terreny tingui la condició de sòl urbà.
- b) Els terrenys que, en execució del planejament urbanístic, assoleixen el grau d'urbanització que aquest determina.

Els **serveis urbanístics bàsics** que segons l'article 27 del TRLUC-2005 ha de tenir un terreny per poder ser considerat sòl urbà són els següents:

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

Aquests serveis urbanístics bàsics han de disposar les característiques adequades per a l'ús del sòl previst pel planejament urbanístic que el classifica, tal com precisa el propi article 27 del TRLUC-2005.

La consideració de **solar**, d'acord amb l'article 29 del TRLUC-2005, la tenen els terrenys classificats com a sòl urbà i aptes per a l'edificació, segons llur qualificació urbanística, i que compleixin els següents requisits:

- 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 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.

En la categoria de sòl urbà, el TRLUC-2005 també distingeix entre **sòl urbà consolidat** (article 30) i **sòl urbà no consolidat** (article 31).

Així, constitueixen **sòl urbà consolidat**:

- a) Els terrenys que tenen la condició de solar.
- b) Els terrenys als quals només manca, per assolir la condició de solar, assenyalar les alineacions o les rasants, o bé completar o acabar la urbanització en els termes de l'article 29 a) del TRLUC-2005, tant si han estat inclosos amb aquesta finalitat en un polígon d'actuació urbanística o en sector subjecte a un pla de millora urbana com si no hi han estat inclosos.

Cal reiterar que el Tribunal Superior de Justícia de Catalunya ha declarat que la manca del servei urbanístic bàsic de la xarxa de sanejament no es pot subsumir en el supòsit de terrenys als quals manca completar o acabar la urbanització per adquirir la condició de solar.

I constitueixen **sòl urbà no consolidat**:

- a) El sòl urbà que no és consolidat.
- b) El sòl urbà consolidat que el planejament urbanístic general sotmet a actuacions de transformació urbanística incorporant-lo en sectors subjectes a un pla de millora urbana o en polígons d'actuació urbanística, o quan deixa de complir les condicions de les lletres b i d de l'article 29 com a conseqüència de la nova ordenació.

Pel que fa a l'aplicabilitat del règim urbanístic del sòl establert en el TRLUC-2005 i, en concret en relació al sòl urbà i en allò que aquí interessa, s'ha de tenir en compte la seva Disposició Transitòria Primera, apartat 1 a):

*"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."*

En el vigent Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU-2010), la condició de **sòl urbà** (article 26) s'atribueix als terrenys que es troben en alguna de les dues següents situacions:

- a) Els terrenys que el planejament urbanístic inclou de manera expressa en aquesta classe de sòl perquè, havent estat sotmesos al procés d'integració en el teixit urbà, tenen tots els serveis urbanístics bàsics o bé són compresos en àrees consolidades per l'edificació d'almenys dues terceres parts de llur superfície edificable. El simple fet que el terreny confronti amb carreteres i vies de connexió interlocal i amb vies que delimiten el sòl urbà no comporta que el terreny tingui la condició de sòl urbà.
- b) Els terrenys que, en execució del planejament urbanístic, assoleixen el grau d'urbanització que aquest determina.

Els **serveis urbanístics bàsics** que ha de tenir un terreny per poder ser considerat sòl urbà s'enumeren en l'article 27 del TRLUC-2010:

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

Aquests serveis urbanístics bàsics han de tenir les característiques adequades per a l'ús del sòl previst pel planejament urbanístic que el classifica, tal com precisa l'esmentat article 27 del TRLUC-2010.

De conformitat amb l'article 29 del TRLUC-2010, tenen la condició de **solar** 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 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.

En la categoria de sòl urbà, el TRLUC-2010 igualment contempla les subcategories de **sòl urbà consolidat** (article 30) i **sòl urbà no consolidat** (article 31).

Així, constitueixen **sòl urbà consolidat**:

- a) Els terrenys que tenen la condició de solar.
- b) Els terrenys als quals només manca, per assolir la condició de solar, assenyalar les alineacions o les rasants, o bé completar o acabar la urbanització en els termes de l'article 29 a) del TRLUC-2010, tant si han estat inclosos amb aquesta finalitat en un polígon d'actuació urbanística o en sector subjecte a un pla de millora urbana com si no hi han estat inclosos.

Una altra vegada cal recordar que “completar o acabar la urbanització” s’ha de conceptuar com concepte jurídic indeterminat que ha de ser interpretat i precisat en cada cas concret i que la manca del servei urbanístic bàsic de la xarxa de sanejament no es pot subsumir en el supòsit de terrenys als quals manca completar o acabar la urbanització per adquirir la condició de solar, com ha dit el Tribunal Superior de Justícia de Catalunya.

I constitueixen **sòl urbà no consolidat**:

- a) El sòl urbà que no és consolidat.
- b) El sòl urbà consolidat que el planejament urbanístic general sotmet a actuacions de transformació urbanística incorporant-lo en sectors subjectes a un pla de millora urbana o en polígons d'actuació urbanística, o quan deixa de complir les condicions de les lletres b i d de l'article 29 com a conseqüència de la nova ordenació.

Pel que fa a l'aplicabilitat del règim urbanístic del sòl establert en el TRLUC-2010 i, en concret en relació al sòl urbà i en allò que aquí interessa, s’ha de tenir en compte la seva Disposició Transitòria Segona, apartat 1 a):

*“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.”*

Per últim, en l'article 21 del també vigent Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana (LSRU-2015), que d'acord amb la seva Disposició Final Segona té el caràcter de bàsic, s'estableix que tot el sòl es troba en una de les situacions de sòl rural o sòl urbanitzat, essent **sòl urbanitzat** aquell que estant legalment integrat a la malla urbana conformada per una xarxa de vials, dotacions i parcel·les pròpia del nucli o assentament de població del que formi part compleixi alguna de les següents condicions:

- a) Haver estat urbanitzat d'acord en execució del corresponent instrument d'ordenació (és a dir, del planejament).
- b) Tenir instal·lades i operatives, conforme a la legislació urbanística aplicable (en el cas de Catalunya i ara, el TRLUC-2010 i normativa reglamentària d'aplicació), les infraestructures o serveis necessaris, mitjançant la seva connexió a la xarxa per a satisfer les demandes dels usos i edificacions existents o previstos per l'ordenació urbanística o poder disposar de les indicades infraestructures o serveis sense altres obres que les de connexió amb les instal·lacions preexistents i sense que el fet que el sòl limiti amb carreteres de circumval·lació o vies de comunicació interurbanes comporti, per sí mateix, la seva consideració com a sòl urbanitzat.
- c) Estar ocupat per l'edificació, en el percentatge dels espais aptes per a ella que determini la legislació d'ordenació territorial o urbanística (en el cas de Catalunya i ara, el TRLUC-2010 i normativa reglamentària d'aplicació), segons l'ordenació proposada per l'instrument de planificació corresponent.

L'esmentat article 21 de la LSRU-2015 afegeix que també es troba en situació de sòl urbanitzat l'inclòs en nuclis rurals tradicionals legalment assentats en el medi rural, sempre que la legislació d'ordenació territorial i urbanística (en el cas de Catalunya i ara, el TRLUC-2010 i normativa reglamentària d'aplicació), els atribueixi la condició de sòl urbà assimilada i quan, de conformitat amb la mateixa, tinguin les dotacions, infraestructures i serveis requerits a l'efecte.

En relació amb el tema que s'està exposant, s'ha de tenir present que tradicionalment la legislació i la jurisprudència han considerat la classe de sòl urbà com un concepte reglat limitatiu de la potestat discrecional del planejament que parteix de la concurrència sobre un terreny de certes condicions físiques taxades (accés rodat, energia elèctrica, subministrament d'aigua i evacuació d'aigües residuals, o àrees ja edificades en determinada proporció (ja es va regular així en l'article 78 del Reial Decret Legislatiu 1346/1976, de 9 d'abril, pel qual s'aprova del Text refós de la Llei de Sòl, i així ho ha declarat una constant jurisprudència, exponent de la qual és per totes la Sentència de la Sala Tercera del Tribunal Suprem de 14 de gener de 2010). És a dir, el planificador no pot classificar com a sòl urbà el sòl que no tingui els serveis urbanístics bàsics i ha de classificar-lo com a sòl urbà, si els té, i sempre i quan els referits serveis resultin de característiques adequades per als usos previstos en el planejament, segons recorden, entre d'altres, les Sentències de la Sala Tercera del Tribunal Suprem de 23 de novembre de 2004 i 17 de juliol de 2007.

Partint de les precedents consideracions i centrant l'atenció a la transcendència que té la xarxa de clavegueram, resulta especialment il·lustrativa la Sentència de la Sala Contenciosa-Administrativa (Secció Tercera) del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya d'11 d'abril de 2012, que nega la condició de sòl urbà consolidat a uns terrenys que no disposaven del servei urbanístic bàsic de clavegueram i que utilitzaven fosses sèptiques com a sistema d'evacuació de les aigües residuals:

*“La actora pretende que los terrenos de su titularidad sean clasificados como suelo urbano consolidado y subsidiariamente no consolidado. Al respecto afirma que dichos terrenos disponen de todos los servicios urbanísticos básicos de conformidad con el*

artículo 26.a) del Decreto Legislativo 1/2005 (LCAT 2005, 530), del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo .

El debate se ciñe a si dichos terrenos, esto es, los ubicados entre la calle Santiago Rusiñol y la Avda. Roca Grossa, dispone del servicio urbanístico básico de red de saneamiento (artículo 27 del Decreto Legislativo 1/2005, del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo).

Al respecto, la **actora reconoce que las construcciones existentes en los terrenos indicados "utilizan fosas sépticas", si bien - afirma- que no es un hecho aislado en el municipio. En concreto, el dictamen forense acredita que las parcelas con frente a la calle Santiago Rusiñol disponen de red de saneamiento; no así los terrenos con frente a la Av. Roca Grossa; y que las dos fincas edificadas con frente a dicha Avenida, evacuan a través de fosas sépticas.** Además, la actora reconoce que la normativa de aplicación exige la disponibilidad de red de saneamiento para poder clasificar un suelo como suelo urbano, concretamente en el artículo 26.a) en relación con el artículo 27.1.b) del Decreto Legislativo 1/2005, del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo. Por último, **la falta del servicio urbanístico básico de red de saneamiento no es subsumible en el supuesto de "terrenos a los cuales sólo falta, para alcanzar la condición de solar, ... completar o acabar la urbanización en los términos señalados por el artículo 29.a )" (artículo 30.b) del mismo Decreto Legislativo)."**

Per consegüent, és evident que la manca del servei bàsic de la xarxa de clavegueram comporta que el terreny en qüestió ni té la consideració de solar ni té la condició de sòl urbà consolidat al que manca completar o acabar la urbanització.

Aplicant les precedents consideracions al municipi d'Olivella, s'ha de concloure que els terrenys que estan classificats per les NN.SS. com a sòl urbà, però que no tenen el servei de clavegueram, encara que disposin dels altres serveis urbanístics bàsics i evacuin les aigües residuals mitjançant fosses sèptiques i malgrat s'hagi donat compliment als deures de cessió i pagament d'obres d'urbanització, no són solars ni tampoc tenen la condició de sòl urbà consolidat. En aquest punt, s'ha de tenir present que en **la resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de 25 de juny de 1991**, que va estimar parcialment el recurs d'alçada que l'Ajuntament d'Olivella va interposar contra l'acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona de 19 de desembre de 1990, de suspensió de l'aprovació definitiva de les NN.SS, ja es va fer constar explícitament, en resposta a consulta de l'Ajuntament sobre si el servei d'eliminació d'aigües residuals a les Urbanitzacions es podia realitzar prèvia recollida i conducció de les aigües a una estació depuradora o bé mitjançant fosses sèptiques, **"que el servei d'eliminació d'aigües residuals a les urbanitzacions resulta imprescindible s'efectuï mitjançant la recollida i conducció de dites aigües fins una estació depuradora"**, és a dir, mitjançant una xarxa de clavegueram.

La Diputació de Barcelona va redactar el juny de 2012 el Pla director de sanejament d'Olivella (PDS) en el que es realitza una diagnosi de la xarxa actual d'aigües residuals del municipi i una previsió econòmica de l'import d'implantació i explotació de la xarxa de sanejament en funció de les alternatives que planteja.

El PDS fa les següents consideracions sobre la xarxa actual de sanejament d'Olivella:

- **Nucli antic:** disposa de xarxa de sanejament que recull les aigües, a excepció de la zona situada al voltant del camí del cementiri. Part de la xarxa de sanejament és

unitària i conseqüentment provoca l'entrada d'aigües de pluja a l'estació depuradora d'aigües residuals (EDAR) existent.

L'EDAR es troba en mal estat de conservació i presenta deficiències i la seva ubicació dificulta enormement les tasques de manteniment.

- **Plana Novella:** no disposa de xarxa de sanejament i hi ha fosses sèptiques. Al Sud-Est de Plana Novella hi ha la UA-8 on hi ha construïda una xarxa de canonada PVC DN300mm (en aquest sector no hi ha construït cap habitatge).

Està prevista la instal·lació d'una EDAR a la zona de la UA-8.

- **Can Surià:** no disposa de xarxa de sanejament i la recollida d'aigües residuals es realitza mitjançant camions-cisterna. Aquest sistema de transport de les aigües negres fins a l'EDAR és ineficient econòmicament i ambientalment.

Els habitatges disposen de fosses sèptiques que es buiden periòdicament mitjançant camions-cisterna i les aigües negres recollides s'aboquen a les EDAR més properes.

- **Las Colinas:** no disposa de xarxa de sanejament i la recollida d'aigües residuals es realitza mitjançant camions-cisterna. Aquest sistema de transport de les aigües negres fins a l'EDAR és ineficient econòmicament i ambientalment.

Els habitatges disposen de fosses sèptiques que es buiden periòdicament mitjançant camions-cisterna i les aigües negres recollides s'aboquen a les EDAR més properes.

- **Can Milà i Mas Milà:** A excepció de diversos carrers de Can Milà, la resta de l'àmbit no disposa de xarxa de sanejament. El transport de les aigües negres fins a l'EDAR és ineficient econòmicament i ambientalment.

L'EDAR que recull les aigües negres de Can Milà funciona correctament, segons indicacions dels serveis tècnics municipals, i garanteix la depuració del conjunt d'aigües que rep.

- **Mas Mestre:** A excepció de dos nuclis dins d'aquest sector, no disposa de xarxa de sanejament. El transport de les aigües negres fins a l'EDAR és ineficient econòmicament i ambientalment.

Els habitatges disposen de fosses sèptiques que es buiden periòdicament mitjançant camions-cisterna i les aigües negres recollides s'aboquen a les EDAR més properes.

El PDS conclou que la majoria del municipi no disposa de xarxa de sanejament i que per aquest motiu la majoria de veïns tenen fosses sèptiques privades.

El PDS proposa les següents alternatives, amb la seva valoració econòmica, per tal d'implantar una nova xarxa de sanejament:

Àmbit	Alternatives	Cost d'implantació (€)	Cost anual d'explotació (€)
Nucli antic	<u>Alternativa 1</u> : sanejament per gravetat i nova EDAR	660.108,13	21.727,77
Nucli antic	<u>Alternativa 2</u> : bombament i nova EDAR	686.586,41	21.867,10
Plana Novella	<u>Alternativa 1</u> : dues EDAR	2.530.187,93	39.775,67
Plana Novella	<u>Alternativa 2</u> : una EDAR	2.724.017,82	38.001,36
Can Surià/Las Colinas/Can Milà-Mas Milà/ Mas Mestre	<u>Alternativa 1</u> : EDAR pel tractament de tots els sectors	22.753.448,64	403.529,04
Can Surià/Las Colinas/Can Milà-Mas Milà/ Mas Mestre	<u>Alternativa 1.1</u> : EDAR pel tractament de tots els sectors i connexió del sector sud Mas Mestre al sanejament en alta de Sitges	22.844.226,87	403.529,04
Can Surià/Las Colinas/Can Milà-Mas Milà/ Mas Mestre	<u>Alternativa 2</u> : connexió al sanejament de Sitges	26.094.599,94	37.394,76
Can Surià/Las Colinas/Can Milà-Mas Milà/ Mas Mestre	<u>Alternativa 3</u> : EDAR situada a Mas Milà	22.532.429,39	398.448,83
Can Surià/Las Colinas/Can Milà-Mas Milà/ Mas Mestre	<u>Alternativa 3.1</u> : EDAR situada a Mas Milà, sectors i connexió del sector sud de Mas Mestres al sanejament en alta de Sitges	22.591.657,78	355.062,47

Cal afegir que en l'actualitat, s'està tramitant el Pla d'ordenació urbanística municipal d'Olivella (POUM), que no distingeix entre sòl urbà consolidat i sòl urbà no consolidat i que hauria de distingir entre ambdues subcategories i amb el benentès que els terrenys que no disposin d'evacuació d'aigües residuals mitjançant xarxa de clavegueram, encara que tinguin fosses sèptiques i malgrat tinguin la resta de serveis urbanístics, no tenen la condició de solar ni tampoc la categoria de sòl urbà consolidat.

I, a més a més, també s'ha de tenir en compte que l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA), en el tràmit d'emissió d'informes sectorials després de l'aprovació inicial del POUM, va emetre informe en data 7 de juny de 2013 on en relació a la xarxa de sanejament es formulen les següents consideracions:

- (i) Els promotors dels planejaments derivats que es derivin del POUM hauran de contactar amb l'ACA per tal que aquesta determini abans de l'aprovació del Projecte d'urbanització si es pot admetre la connexió de les aigües residuals a

les EDAR existents, en funció de quin sigui el grau de saturació de la planta i de quines siguin les previsions del Programa de sanejament d'aigües residuals urbanes 2005 (PSARU 2005). Si la connexió a la xarxa pública d'aigües residuals és admissible, el promotor haurà d'assumir com a cost d'urbanització les costos d'inversió proporcionals a totes les infraestructures del sistema públic a utilitzar, que es podrà realitzar amb el Conveni de sanejament que preveu el PSARU 2005. Si la connexió a la xarxa pública d'aigües residuals no es pot admetre el planejament derivat haurà de recollir una reserva d'espai per tal d'instal·lar un sistema de sanejament d'aigües residuals autònom.

- (ii) Es proposa que els nous planejaments del POUM delimitin una reserva de sòl per a instal·lar una solució autònoma de depuració amb la inclusió de la consegüent partida pressupostària atès que els desenvolupaments urbanístics previstos en el POUM es situen en un horitzó indeterminat i atès que en el moment d'emissió de l'informe no es pot garantir, amb independència de l'estat de saturació de les EDAR, la connexió al sistema públic de sanejament més proper, i es recomana que en els sectors de sòl urbà no consolidat que s'executin directament sense necessitat de planejament derivat es faci constar la indicada condició en la documentació gràfica i fitxa corresponent del POUM.

No estarà de més afegir que l'article 37.2 l'Avantprojecte de la Llei de Territori diu que són serveis urbanístics bàsics els següents: a) la xarxa viària de comunicació urbana íntegrament pavimentada, inclosa la zona de pas de vianants, que disposi d'enllumenat públic, b) la xarxa d'abastament d'aigua i c) les instal·lacions de sanejament i de subministrament d'energia elèctrica. En l'esmentat Avantprojecte ja no es parla de "xarxa de sanejament" com si es fa en el TRLUC-2010 sinó de "instal·lació de sanejament" i, per tant, podria interpretar-se que l'evacuació de les aigües residuals no s'ha de realitzar necessàriament amb la conducció d'aquestes aigües per una xarxa de clavegueram i fins a una depuradora, sinó que podrien ser admissibles altres sistemes.

Més rellevant és la Disposició Addicional Tercera del referit Avantprojecte de la Llei de Territori que regula les Urbanitzacions amb dèficits urbanístics, establint que les urbanitzacions residencials amb dèficits urbanístics implantades en el territori entre l'entrada en vigor de la Llei del sòl i ordenació urbana del 12 de maig de 1956 i l'entrada en vigor de la Llei 9/1981, del 18 de novembre, de protecció de la legalitat urbanística, que tinguin obres d'urbanització pendents de recepció per part de l'Ajuntament corresponent, poden acollir-se al règim especial que estableix en la referida Disposició Addicional Tercera (en aquest supòsit encaixen les Urbanitzacions d'Olivella) i on es diu textualment que per aquest tipus d'Urbanitzacions que no estiguin implantades en sòl no urbanitzable "*S'ha de concretar la forma de prestar els serveis urbanístics bàsics procurant establir sistemes de baix cost que reuneixin condicions tècniques homologables*", la qual cosa, en relació a l'evacuació de les aigües, sembla que obre la possibilitat a la utilització d'altres sistemes que no siguin la xarxa de clavegueram fins a una estació depuradora.

No obstant això, amb el marc normatiu vigent (el TRLUC-2010), continua essent necessària la xarxa de clavegueram fins a una EDAR, a més, de la resta de serveis urbanístics, i requisits de l'article 29 del TRLUC-2010 per tal que un terreny classificat com sòl urbà i apte per a l'edificació tingui la condició de solar. S'ha de tenir en compte que la condició de sòl urbà ha de reunir-se "*en el momento de planificar*", segons han declarat, entre d'altres, la Sentència

de la Sala Tercera del Tribunal Suprem de 22 de gener de 2010 i les Sentències de la Sala Contenciosa-Administrativa (Secció Tercera) del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya 18 d'abril de 2000 i 12 de novembre de 2012, per la qual cosa sembla clar que el POUM d'Olivella en tràmit no podrà classificar com a sòl urbà consolidat el terrenys o parcel·les susceptibles de ser edificables que no realitzin l'evacuació de les aigües residuals mitjançant xarxa de clavegueram fins a una depuradora, essent evident igualment que aquests terrenys o parcel·les no tenen la condició de solar.

Per últim, atès que la major part del municipi d'Olivella no disposa actualment de sanejament i la majoria d'habitatges tenen fosses sèptiques privades, sembla aconsellable que l'Ajuntament aprovi una Ordenança que reguli les fosses sèptiques existents i el seu buidatge.

### **3.2 CONCLUSIÓ**

Les parcel·les i terrenys d'Olivella classificats per les NN.SS. com a sòl urbà que no realitzin l'evacuació de les aigües residuals mitjançant xarxa de clavegueram fins a una EDAR no tenen la condició de solar ni són sòl urbà consolidat que té pendent de completar o acabar la urbanització, encara que disposin de la resta de serveis urbanístics bàsics.

### **3.3 RECOMANACIONS**

Es recomana que el POUM en tràmit, en l'àmbit del sòl urbà, distingeixi entre sòl urbà consolidat i sòl urbà no consolidat, amb el benentès que han de tenir la consideració de sòl urbà no consolidat els terrenys o parcel·les que no realitzin l'evacuació de les aigües residuals mitjançant xarxa de clavegueram fins a EDAR, encara que disposin de la resta de serveis urbanístics bàsics.

Es recomana que l'Ajuntament aprovi una Ordenança que reguli les fosses sèptiques existents i el seu buidatge.

#### 4. COMPATIBILITAT DELS USOS URBANÍSTICS AMB ELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC, AIXÍ COM AMB ALTRES ACTIVITATS ECONÒMIQUES

##### 4.1 ANÀLISI

En els articles 107 a 115, ambdós inclosos, i en els articles 240 a 260, ambdós inclosos, de la normativa urbanística de les Normes Subsidiàries de Planejament d'Olivella (NN.SS.) es conté la regulació urbanística dels usos.

L'article 107 estableix que **les NN.SS. fixen en tots els sòls de forma clara i unívoca la localització i característiques dels usos admesos** i assenyala que mitjançant ordenances específiques i els Plans Parcial i Especials que preveuen les NN.SS. es poden adoptar determinacions més restrictives sobre els usos. I en l'article 109 es precisa el següent:

- (i) En sòl urbà, mitjançant una Ordenança específica, es poden adoptar determinacions més restrictives.
- (ii) Els Plans Especials de Reforma Interior poden restringir la localització i característiques dels usos i prohibir els usos admesos per les NN.SS.
- (iii) En Sòl apte per a urbanitzar (SAU) el Pla Parcial regularà detalladament els usos admesos.
- (iv) En sòl no urbanitzable (SNU) els Plans Especials per a la millora del medi rural poden prohibir usos considerats com a perjudicials.

En l'article 108 de les NN.SS. es classifiquen els **usos segons la seva tolerància** en els següents termes:

- Per la seva **adequació a cada sector del territori, finalitat i objectiu de l'ordenació**, els usos es divideixen en **usos permesos i prohibits**. S'entén per ús permès el que ho està per les NN.SS. i per ús prohibit aquell que no està permès per les NN.SS.
- S'entén per **ús global** el que defineix l'especialització d'un sector de planejament.
- S'entén per **ús complementari** el que necessàriament ha d'incloure el Pla Parcial que ordeni un sector de planejament.
- I són **usos compatibles aquells** la implantació dels quals no és contradictòria amb l'ús global.

En l'article 110 de les NN.SS. es classifiquen els **usos segons la seva funció**:

a) **Estatge**: allotjament familiar en la categoria unifamiliar i plurifamiliar. S'entén per estatge unifamiliar l'estatge corresponent a cada unitat familiar, en edifici aïllat o agrupat horitzontalment, amb accés independent i exclusiu. I S'entén per ús d'estatge plurifamiliar l'agrupació de varies unitats unifamiliars en un mateix edifici, amb accés i elements comuns.

b) **Ús hoteler**: edificis que es destinen a l'allotjament temporal, com poden ésser els hotels, motels, pensions, aparta-hotels i, en general, tots els establiments d'hosteleria.

També comprèn els restaurants, els bars, cafeteries, granges, pubs i similars, per al consum en el local.

c) **Ús residencial mòbil:** elements d'allotjament temporal que no requereixen d'una infraestructura permanent i tenen caràcter provisional com són els càmpings, apartaments temporals de rulots, etc.

d) **Ús residencial especial:** constituït una pluralitat de persones per a la seva utilització col·lectiva, sense trobar-se adscrit a l'ús hotel·ler, ni tampoc al sanitari-assistencial. En aquest supòsit es troben els albergs de joventut, residències religioses o de militars, etc.

**Aquests quatre primers usos s'inscriuen en la referència genèrica de l'ús residencial.**

e) **Ús comercial:** locals destinats a la venda al detall o a la prestació de serveis personals, com poden ésser perruqueries, salons de bellesa, bugaderies i similars.

f) **Ús comercial concentrat:** grans instal·lacions integrades de comerç, tipus hipermercats, cash and carry, grans magatzems al detall i similars.

g) **Ús de magatzem:** locals destinats al dipòsit de mercaderies i/o a la venda a l'engròs.

h) **Ús d'oficina:** activitats administratives o burocràtiques de caràcter públic o privat, tals com la banca, borsa, assegurances, així com els despatxos professionals.

i) **Ús sanitari-assistencial:** activitats de tractament i allotjament de malalts i, en general, tot allò relacionat amb la sanitat, la higiene i l'assistència.

j) **Ús educatiu:** l'ensenyament en tost els graus i modalitats.

k) **Ús recreatiu:** manifestacions comunitàries de l'espai i l'esbarjo no compreses en cap altre ús, inclou espectacles de tota classe, sales de joc, billars, jocs d'atzar, boïtes, sales de festes, etc.

l) **Ús esportiu:** locals, edificis, instal·lacions o sòl per a la pràctica i ensenyament d'exercicis de cultura física i esports.

m) **Ús sociocultural:** activitats de tipus social com centres d'associacions, agrupacions, col·legis professionals o similars, instal·lacions culturals com museus, biblioteques, sales de conferències, sales d'art o similars.

n) **Ús d'estacions de serveis i garatges oberts al públic.**

o) **Ús industrial:** activitats industrial, magatzems i oficines annexes i tallers de reparació i planxisteria.

p) **Ús d'abastament:** mercats centrals i de detall, escorxadors, centrals de llet i de comercialització.

q) **Ús de cementiri.**

r) **Ús d'estacionament i aparcament de vehicles.**

s) **Ús públic administratiu.**

t) **Ús extractiu.**

u) **Ús agrícola i ramader:** activitats relacionades amb l'explotació controlada del medi rural.

En l'article 111 de les NN.SS. es classifiquen els **usos segons el seu règim:**

- **Ús públic:** ús que es desenvolupen en terrenys i instal·lacions de propietat pública i a l'abast de tothom.
- **Ús privat:** ús que es desenvolupen en béns de propietat privada.
- **Ús col·lectiu:** ús que essent privat serveix a un col·lectiu de persones que normalment paguen quotes, taxes o similars.

En l'article 112 es classifiquen els **usos segons la seva compatibilitat**, que es divideixen en **ús compatible** i **ús incompatible** (el referit article diu que les NN.SS. assenyalen els usos incompatibles en sòl no urbanitzable).

En l'article 113 es defineix **l'ús predominant** com aquell d'entre els permesos en sòl no urbanitzable que és majoritari respecte dels altres usos que siguin compatibles.

En l'article 114 es defineix **l'ús provisional** com aquell temporal que no precisa obres i instal·lacions permanents i no dificulta l'execució de les NN.SS.

I, finalment, en l'article 115 es defineix **l'ús de fora d'ordenació** com aquells anteriors a l'aprovació inicial de les NN.SS. que siguin disconformes amb les mateixes.

D'altra banda, la normativa urbanística de les NN.SS. assenjala en cada classe de sòl els usos admesos segons la seva qualificació urbanística, com seguidament s'indica.

#### **Usos en sòl urbà segons la zonificació:**

- **Zona casc antic (clau 1):** amb caràcter general s'admet l'ús d'estatge unifamiliar, que es defineix com a ús bàsic (article 125.5 de les NN.SS.), comercial en planta baixa, educatiu, recreatiu, sanitari-assistencial, oficines, sociocultural i públic-administratiu (article 126.4 de les NN.SS.).
- **Zona d'ordenació aïllada, subzona 2a-casc (clau 2a):** amb caràcter general s'admet l'ús d'estatge unifamiliar, que es defineix com a ús bàsic (article 131.7 de les NN.SS.), i amb caràcter complementari s'admet l'ús recreatiu, sociocultural, sanitari-assistencial i educatiu (132.10 de les NN.SS.).
- **Zona d'ordenació aïllada, subzona 2b-Las Colinas (clau 2b):** només s'admet l'ús d'estatge unifamiliar aïllat (article 133.11 de les NN.SS.).
- **Zona d'ordenació aïllada, subzona 2c-Can Surià (clau 2c):** només s'admet l'ús d'estatge unifamiliar aïllat (article 134.11 de les NN.SS.).
- **Zona d'ordenació aïllada, subzona 2d-Mas Mestre (clau 2d):** només s'admet l'ús d'estatge unifamiliar aïllat (article 135.11 de les NN.SS.).
- **Zona d'ordenació aïllada, subzona 2e-Residencial Olivella (clau 2e):** només s'admet l'ús d'estatge unifamiliar aïllat (article 136.11 de les NN.SS.).

- **Zona de volumetria específica, subzona 3a (clau 3a):** només s'admet l'ús d'estatge unifamiliar aïllat (article 142.8 de les NN.SS.).
- **Zona de volumetria específica, subzona 3b (clau 3b):** s'admet l'ús d'estatge unifamiliar aïllat, que es defineix com bàsic (article 141.7 de les NN.SS.), i amb caràcter complementari s'admet l'ús comercial en planta baixa (article 143.10 de les NN.SS.).
- **Zona de volumetria específica, subzona 3d-Can Milà (clau 3d):** habitatge unifamiliar aïllat i aparcament al seu servei, així com piscines i altres instal·lacions esportives mancomunades al servei de la parcel·la (article 143 bis de les NN.SS.).
- **Zona de volumetria específica, subzona 3e-Can Milà (clau 3e):** s'admet l'habitatge plurifamiliar i aparcament al seu servei, així com piscines i altres instal·lacions esportives mancomunades als servei de la parcel·la i s'admeten l'ús comercial en planta baixa (article 143 bis de les NN.SS.).
- **Zona d'equipaments privats, subzona 4a (clau 4a):** s'admet l'ús comercial, hotel·ler, sanitari-assistencial, educatiu, recreatiu, sociocultural i esportiu (article 149.10 de les NN.SS.).
- **Zona d'equipaments privats, subzona 4b (clau 4b):** s'admet l'ús d'estatge unifamiliar, comercial, hotel·ler, sanitari-assistencial, educatiu, recreatiu, sociocultural i esportiu (article 159.10 de les NN.SS.).
- **Zona nuclis rurals (clau 5):** s'admet amb caràcter general l'estatge unifamiliar i bifamiliar agrícola en la modalitat de magatzem agrícola i cobert, comercial i industrial en categories 1ª i 2ª situació B (article 155.5 de les NN.SS.).

#### Usos en sòl apte per a urbanitzar segons la zonificació:

L'article 164 de les NN.SS. estableix que l'ús predominant en el sòl urbanitzable programat és el residencial en les seves diferents categories i que la resta d'usos complementaris es fixen en cada zona i subzona amb caràcter explícit, quedant la resta d'usos com a usos incompatibles i no permesos.

- **Zona de Pla Parcial en execució, subzona 11a-Parcel·les Polígon (clau 11a):** només s'admet l'ús d'estatge unifamiliar aïllat (article 168.10 de les NN.SS.).
- **Zona de Pla Parcial en execució, subzona 11b-Parcel·les Mas Milà (clau 11b):** només s'admet l'ús d'estatge unifamiliar aïllat (article 169.10 de les NN.SS.).
- **Zona de Pla Parcial en execució, subzona 11c-Parcel·les Palau Novella (clau 11c):** només s'admet l'ús d'estatge unifamiliar aïllat (article 170.10 de les NN.SS.).
- **Zona de Pla Parcial en execució, subzona 11d-Especial Residencial (clau 11d):** s'admet l'ús d'estatge unifamiliar aïllat i plurifamiliar, hotel·ler, residencial especial, comercial en planta baixa i amb un màxim del 10% del sostre edificable, sanitari-assistencial, educatiu, recreatiu, sociocultural i esportiu (article 171.12 de les NN.SS.).
- **Zona de Pla Parcial en execució, subzona 11e-Comercial (clau 11-e):** s'admet l'ús comercial, recreatiu, educatiu, esportiu, sociocultural i residencial unifamiliar en planta pis i amb un màxim el 40% del sostre edificable (article 172.12 de les NN.SS.).
- **Zona de Pla Parcial en execució, subzona 11f-Equipaments Públics (clau 11f):** terrenys destinats a equipaments públics propis dels sector (article 173 de les NN.SS.).
- **Zona de Pla Parcial en execució, subzona 11g-Zona Verda (clau 11g):** terrenys destinats a espais lliures públics propis dels sector (article 174 de les NN.SS.).
- **Zona de Pla Parcial en execució, subzona 11h-Protecció i Servitud (clau 11h):** terrenys destinats a la protecció d'infraestructures tècniques existents, abastament de xarxes

- de subministrament, instal·lació d'altres serveis de caràcter afí i protecció de recs, camins, carreteres o similars (article 175 de les NN.SS.).
- **Zona de noves actuacions, subzona 12a-Casc urbà (clau 12a):** només s'admet l'ús d'estatge unifamiliar aïllat (article 181.8 de les NN.SS.).
- **Zona de noves actuacions, subzona 12b-Les Colines (clau 12b):** només s'admet l'ús d'estatge unifamiliar aïllat (article 182.6 de les NN.SS.).

#### Usos en sòl no urbanitzable segons la zonificació:

L'article 189 de les NN.SS. precisa que l'ús d'estatge rural es configura com un ús residencial específic definit funcionalment per la seva relació amb l'explotació agrària i estableix per a l'ús agrícola les categories de granja, magatzem agrícola, casetes d'eines, vivers i hivernacles i cobert.

- **Parc del Garraf, subzona agrícola (clau 21):** s'admeten els usos agropecuaris i en les edificacions s'admet l'ús d'habitatge unifamiliar, industrial de primera transformació de productes agraris obtinguts de l'explotació, taller artesanal (arts i oficis tradicionals) aïllat o complementari a l'habitatge tradicional, turisme rural i instal·lacions ramaderes vinculades a l'explotació del sòl que obtinguin el mínim d'1/3 dels recursos alimentaris directament de l'explotació (article 225 de les NN.SS.).
- **Parc del Garraf, subzona d'interès natural (clau 21n):** s'admeten els usos agropecuaris i els aprofitament forestals en aquells sectors on concorrin les circumstàncies i condicions que estableixi la normativa de les subzones agrícola i forestal, sense presentar les característiques de continuïtat i intensitat que les signifiquen, i s'admeten les activitats relacionades amb l'ús pedagògic o científic de lleure, en tot cas cal acreditar fefaentment que l'ús o activitat que es vol realitzar és compatible amb la protecció, conservació i millora del medi físic del paisatge del Massís del Garraf que preveu el Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge del Massís del Garraf (article 226.2 de les NN.SS.).
- **Parc del Garraf, subzona forestal (clau 21f):** s'admeten els aprofitaments forestals compatibles amb un principi bàsic de conservació del bosc, de la seva qualitat i del seu entorn, s'admeten els usos socials, culturals i recreatius i els d'investigació científica relacionats amb l'espai natural protegit i s'admeten les pràctiques ramaderes tradicionals (circulació i pastura de bestiar) sempre que no deteriorin o empobreixin el bosc o causin erosió (article 227.2 de les NN.SS.).
- **Zona agrícola (clau 22):** s'admet l'ús d'estatge rural unifamiliar i bifamiliar i agrícola en les seves modalitats de granja, magatzem agrícola, vivers i hivernacles, casetes d'eines i coberts, no s'admet l'ús d'estatge no rural (articles 229, 230.1 a) i 230.8 de les NN.SS.)
- **Zona forestal (clau 23):** s'admet l'ús d'estatge rural, agrícola en totes les seves modalitats, activitats extractives, instal·lacions d'utilitat pública i interès social, instal·lacions d'obres públiques i al llarg de les carreteres i vies públiques de circulació s'admetrà l'ús residencial mòbil i estacions de servei (article 233.1 de les NN.SS.)
- **Zona de protecció i servitud (clau 24):** són sòls no urbanitzables qualificats de protecció i de servitud que no poden ser edificats i han de conservar el seu actual aspecte natural (articles 237 i 238 de les NN.SS.).

Per últim, en els articles 240 a 260, ambdós inclosos, de les NN.SS. hi ha la regulació de l'ús industrial, regulació de l'ús d'estacionament i aparcament i la regulació de les activitats extractives.

- **Regulació de l'ús industrial** (articles 240 a 247, ambdós inclosos, de les NN.SS.): les indústries i activitats assimilades es classifiquen en sis categories, atenent a les molèsties, efectes nocius, insalubritat i/o perillositat que puguin produir, i es preveuen sis situacions segons l'entorn on es situen.

La categoria de l'activitat és la permissivitat d'ús en funció de diversos paràmetres reguladors (intensitat, superfície, nivell sonor, horari, etc.) i s'ordena de major a menor permissivitat: en la **1ª categoria**, l'activitat s'admet en promiscuïtat amb l'estatge; en la **2ª categoria**, l'activitat és compatible amb l'estatge en zones de fort predomini residencial; en la **3ª categoria**, l'activitat s'admet en zones amb forta proporció d'indústria; en la **4ª categoria**, no s'admet l'activitat contigua a l'estatge, però sí amb d'altres usos industrials; en la **5ª categoria**, l'activitat no s'admet en edificacions contigües amb altres usos; i en la **6ª categoria**, es tracta d'activitats perilloses que s'han de situar allunyades de qualsevol altres activitats. Pel que fa a la situació dels usos industrials.

La situació relativa de les activitats segons la seva ubicació es refereix a les diferents possibilitats de separació entre indústria i estatge i entre indústries, és a dir, les possibilitats d'emplaçament físic respecte d'altres usos i/o activitats, preveient-se les següents situacions en relació a la seva ubicació: **situació A**, en planta pis en un edifici d'estatges i en plantes inferiors del mateix amb accés a través d'espais comuns, i en planta pis d'edifici no classificat com a industrial i/o sense estatges; **situació B**, en planta baixa o inferior fins la profunditat edificable de l'edifici d'estatges i amb accés exclusiu o independent, en planta baixa o inferior d'edifici no industrial que no tingui ús d'estatge i amb accés exclusiu directe i immediat des de la via pública, i en planta baixa o inferior d'edifici no industrial no immediat a la via pública que no estigui inclòs en els dos supòsits anteriors; **situació C**, en naus o edificis exclusius i independents amb façanes al carrer, en pati d'illa o parcel·les interiors i separat de l'estatge contigu per paret de 30 cm de gruix sense cambres o discontinuïtats; **situació D**, en edificis qualificats com a industrials amb façana al carrer i no exclusius per a una única activitat o exclusius per a una única activitat; **situació E**, en edificis situats en zones industrials i aïllats per espais lliures i en edificis exclusius situats en zones industrials dedicats a una única activitat i separats dels altres veïns; i **situació F**, en edificis aïllats en zones allunyades dels nuclis urbans.

- **Regulació de l'ús estacionament i aparcament** (articles 248 a 254, ambdós inclosos, de les NN.SS.): l'estacionament públic es refereix a àrees o llocs oberts fora de la calçada per a parada o terminal de vehicles automòbils; l'aparcament es refereix a places de pàrking de les edificacions; les estacions de servei són locals destinats a l'estança de vehicles per al seu rentat, greixatge, càrrega de bateria, subministres, etc., excloses les operacions de reparació, i els garatges són locals destinats al pupil·latge de vehicles compatibles amb instal·lacions de rentat, greixatge, càrrega de bateria i subministrament d'aire i carburant.

Els aparcaments, estacions de servei i garatges es classifiquen en les següents categories i situacions, respecte a la seva situació en l'edificació: **categoria 1ª**, aparcaments; **categoria 2ª**, garatges; i **categoria 3ª**, estacions de servei; els **locals de 1ª categoria** s'han de situar en edificis d'estatges en la planta baixa o soterrani o en edificis annexes amb accés independent des de la via pública; els **locals de 2ª categoria** només es poden situar en la planta soterrània d'edificis d'estatges o en edifici d'activitat exclusiva i en interiors d'illa, sempre que no realitzin subministrament de carburant, i s'han de situar en edificis amb accés i front directes a vial o zones industrials; i els **locals de 3ª categoria** només es poden autoritzar en edificis específics, contigus a edificis d'estatges o negoci, mai a sota, amb accés directe i front a vial, i també es poden situar en zones industrials.

- **Regulació de les activitats extractives** (articles 255 a 260, ambdós inclosos, de les NN.SS.): Les àrees extractives són sòls on temporalment es realitzen activitats d'extracció de terres, àrids i/o explotació de pedreres. Les activitat extractives prohibides en sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl no urbanitzables de valor agrícola i protegit, així com en qualsevol sòl en un radi inferior a 1.000 metres de nuclis de població i en les àrees que perjudiquin les visuals d'elements naturals, històrics, arqueològics i/o arquitectònics.

Doncs bé, efectuades les precedents consideracions, la regulació dels **habitatges d'ús turístic** es concreta en el Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic. La referida norma reglamentària distingeix nítidament entre establiments d'allotjament turístic i habitatges d'ús turístic i per això la seva regulació és diferent (el Títol I regula els establiments d'allotjament turístic i el Títol II regula els habitatges d'ús turístic).

El Decret 159/2012 defineix els **establiments d'allotjament turístic** com els locals i les instal·lacions oberts al públic, on de manera habitual i amb caràcter professional, les persones titulars ofereixen a les persones usuàries, mitjançant un preu, allotjament temporal en les unitats d'allotjament, així com d'altres serveis turístics d'acord amb les condicions que estableix dita norma (article 1.1). Aquests establiments no es poden constituir en habitatges (excepte els establiments de turisme rural) ni poden ser la residència principal ni secundària de les persones usuàries turístiques (article 1.12).

Les modalitats dels establiments d'allotjament turístic són les següents (articles 32 i següents del Capítol II del Títol I del Decret 159/2012):

- (i) Establiments hotelers, que es classifiquen en "grup d'hotels" i "grup d'hostals o pensions". Els establiments del "grup d'hotels" es classifiquen en "hotels" i "hotels apartaments".
- (ii) Apartaments turístics.
- (iii) Establiments de càmping.
- (iv) Establiments de turisme rural que es classifiquen en "cases de pagès" i "allotjament rurals".

Per altra banda, l'article 66 del Decret 159/2012 defineix els **habitatges d'ús turístic** com aquells que són cedits pel seu propietari, directament o indirectament, a tercers de forma

reiterada (dues o més vegades dins el període d'un any) i a canvi de contraprestació econòmica, per una estada de temporada (un període de temps continu igual o inferior a 31 dies), en condicions d'immediata disponibilitat. No es permet la cessió per estances.

La destinació d'un habitatge a l'ús turístic no és possible si està prohibida per l'ordenació d'usos del sector on es trobi o si està prohibida pels estatuts de la comunitat inscrits en el Registre de la Propietat en edificis sotmesos al règim de propietat horitzontal (article del Decret 68.6 Decret 159/2012).

Així les coses, d'acord amb la regulació d'usos de les NN.UU., els establiments d'allotjament turístic s'emmarquen en l'ús hoteler i els habitatges d'ús turístic tenen cabuda en l'ús d'estatge de les NN.SS. En efecte, aquest ús d'estatge tant pot ser en modalitat habitual com temporal (les NN.UU. no concreten la modalitat i, per tant, són admissibles ambdues atès que no hi ha planejament derivat ni Ordenança municipal que estableixin restriccions sobre aquest particular) i resulta que els habitatges d'ús turístic són habitatges destinats a estatge de temporada.

Per consegüent, en totes les zones de les NN.SS. que s'admeti l'ús d'estatge (no queda inclòs l'estatge rural, que es configura com un ús residencial específic per la seva relació amb l'explotació agrària) resulta admissible que l'habitatge en qüestió es pugui destinar a habitatge d'ús turístic, excepte si es tracta d'edificis plurifamiliars dividits en propietat horitzontal amb Estatuts de la comunitat que prohibeixin aquest ús i estiguin inscrits en el Registre de la Propietat.

Per altra banda, l'habitatge d'ús turístic és compatible, en els termes que detalla la normativa de les NN.SS., amb els següents usos o activitats econòmiques:

- En la **zona casc antic (clau 1)**, l'habitatge d'ús turístic és compatible amb l'ús comercial en planta baixa, educatiu, recreatiu, sanitari-assistencial, oficines, sociocultural i públic-administratiu.
- En la **zona d'ordenació aïllada, subzona 2a-casc (clau 2a)**, l'habitatge d'ús turístic és compatible amb l'ús complementari recreatiu, sociocultural, sanitari-assistencial i educatiu.
- En la **zona de volumetria específica, subzona 3b (clau 3b)**, l'habitatge d'ús turístic és compatible amb l'ús complementari comercial en planta baixa.
- En la **zona d'equipaments privats, subzona 4b (clau 4b)**, l'habitatge d'ús turístic és compatible amb l'ús comercial, hoteler, sanitari-assistencial, educatiu, recreatiu, sociocultural i esportiu.
- En la **zona de Pla Parcial en execució, subzona 11d-Especial Residencial (clau 11d)**, l'habitatge d'ús turístic és compatible amb l'ús hoteler, residencial especial, comercial en planta baixa i amb un màxim del 10% del sostre edificable, sanitari-assistencial, educatiu, recreatiu, sociocultural i esportiu.
- En la **zona de Pla Parcial en execució, subzona 11e-Comercial (clau 11-e)**: l'habitatge d'ús turístic en planta pis i amb un màxim del el 40% del sostre edificable és compatible amb l'ús comercial, recreatiu, educatiu, esportiu, sociocultural i residencial.

Així mateix, segons les NN.SS., l'ús d'habitatge turístic és compatible en promiscuitat amb l'activitat industrial de **1ª categoria** i també és compatible amb l'activitat industrial de **2ª categoria** en zones de fort predomini residencial.

Per últim, també d'acord amb les NN.SS. i respecte a la seva situació de l'edificació, l'ús d'habitatge turístic és compatible amb el de garatge, havent-se de situar aquest ús de garatge en la planta soterrània de l'edifici.

Per últim, el POUM d'Olivella, que es troba aprovat inicialment, explícitament recull l'ús d'habitatge d'ús turístic en l'article 131, apartat 15, de la normativa urbanística del POUM. En aquest punt, el POUM, que haurà de ser objecte d'una segona aprovació inicial, ha tenir en compte les consideracions de l'informe de la Direcció General de Turisme d'11 de març de 2013.

## **4.2 CONCLUSIONS**

Les NN.SS. d'Olivella admeten els habitatges d'ús turístic en l'ús d'estatge i no hi ha restriccions en el planejament derivat ni en les Ordenances municipals sobre l'indicat ús d'habitatge d'ús turístic i, en tot cas, s'han de tenir en compte les condicions establertes pel Decret 159/2012.

L'habitatge d'ús turístic és compatible amb altres usos i activitats, en els termes que detalla la normativa urbanística de les NN.SS i que s'han ressenyat en el cos del present Informe.

El POUM d'Olivella aprovat inicialment explícitament recull l'ús d'habitatge d'ús turístic i en la segona aprovació inicial del POUM s'han d'incorporar les consideracions de l'informe de la Direcció General de Turisme d'11 de març de 2013.

## **4.3 RECOMANACIONS**

No hi ha recomanacions atès que el POUM aprovat inicialment recull explícitament l'ús d'habitatge turístic.

## 5. ESTUDI DELS INSTRUMENTS DE PLANEJAMENT

En aquest apartat es realitza un estudi dels instruments de planejament, en tràmit i aprovats definitivament, a partir de l'entrada en vigor de les Normes Subsidiàries de Planejament (NN.SS).

En l'actualitat s'està tramitant el Pla General d'Ordenació (POUM) i per la seva importància és el primer planejament objecte d'anàlisi. Després, s'analitzen les Modificacions puntuals de les NN.SS., els Plans Especials i finalment els Estudis de Detall.

## 5.1 EL POUM

**Expedient de planejament urbanístic: 6.2.2/02/2009 i 6.2.1/01/2012**

## 1. DADES DE L'EXPEDIENT

**Títol:** Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM).

**Promotor:** Ajuntament d'Olivella.

**Redactor:** UTE constituïda per Pons Julian, SLP (arquitectes) i Indret Advocats.

**Estat de tramitació:** El POUM es va aprovar inicialment en data 29/01/2013, havent conclòs el període d'informació pública.

## 2. TRAMITACIÓ

Data	Tràmit
28/07/2009	Acord del Ple de l'Ajuntament d'aprovació dels criteris que han de regir la redacció del POUM.
29/09/2009	Acord del Ple de l'Ajuntament d'aprovació del Programa de Participació Ciutadana del POUM.
27/07/2010	Acord del Ple de l'Ajuntament d'aprovació de la composició de les comissions de seguiment tècnic i polític del POUM.
30/11/2010	Acord del Ple de l'Ajuntament d'aprovació del nomenament dels integrants permanents de la plataforma de seguiment d'entitats, associacions i juntes urbanístiques del POUM.
26/01/2011	Informe previ a la redacció del POUM de l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA).
25/02/2012	Informe d'impacte i integració paisatgística de la Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme.
28/03/2012	Acord del Ple de l'Ajuntament d'aprovació dels criteris i objectius generals que han de regir la redacció del POUM després de la participació ciutadana.
29/05/2012	Acord del Ple de l'Ajuntament d'aprovació de l'acord de publicació i informació pública de l'Avanç del POUM.
19/06/2012	Publicació al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona (BOPB) de l'indicat acord de 29/05/2012.
08/08/2012	Informe de l'Institut Geològic de Catalunya.

20/09/2012	Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona (CTUB) que emet informe sobre l'Avanç del POUM.
17/12/2012	Informe de Secretaria-Intervenció de l'Ajuntament en relació al procediment de tramitació del POUM i determinacions que ha de contenir d'acord amb la legislació aplicable.
21/01/2013	Informe favorable dels serveis tècnics municipals a l'aprovació inicial del POUM.
29/01/2013	Acord del Ple de l'Ajuntament d'/de: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aprovació inicial del POUM junt amb l'informe de sostenibilitat ambiental</li> <li>- Obertura del període d'informació pública de 90 dies, mitjançant anunci al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC), BOPB, El Periódico i Diari de Vilanova.</li> <li>- Suspensió de l'atorgament d'aprovacions, autoritzacions i llicències urbanístiques per 2 anys en les àrees on les noves determinacions del POUM suposin la modificació del règim urbanístic vigent (13 zones): Can Turíols, Zona d'afectació de Carreteres BV-2415, Polígon 3.A i 9 Colines, Pont Miquela, Polígon B, C.G de Mas Mestre i zona piscina de Mas Mestre, Can Pau Olivella, Pou d'aigua Can Surià i Zona afectada pel límit del terme municipal amb Olèrdola.</li> <li>- Sol·licitud simultània al tràmit d'informació pública dels informes a les Administracions que els han d'emetre en el termini d'1 mes , llevat que una disposició autoritzi un termini més llarg.</li> <li>- Donar audiència simultània al tràmit d'informació pública als Ajuntaments de Sant Pere de Ribes, d'Olesa de Bonesvalls, de Begues, de Sitges, d'Olèrdola, de Canyelles i d'Avinyonet del Penedès.</li> </ul>
21/02/2013	Informe de la Subdirecció General de Seguretat Industrial.
22/02/2013	Informe del Ministerio de Fomento (Dirección General de Carreteras).
01/03/2013	Informe de la Diputació de Barcelona (Gerència de Serveis d'Infraestructures Viàries i Mobilitat).
01/03/2013	Informe d'Aigües Ter-Llobregat (ATLL).
04/03/2013	Publicació al BOPB de l'acord del Ple de 29/01/2013 d'aprovació inicial del POUM.
06/03/2013	Informe de la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información.
11/03/2013	Informe de la Direcció General de Turisme.
11/03/2013	Informe de l'Autoritat del Transport Metropolità.
14/03/2013	Informe de l'Agència de Residus de Catalunya.
14/03/2013	Informe de la Direcció General de Desenvolupament Rural.
18/03/2013	Informe de l'Agència de Salut Pública de Catalunya.

18/03/2013	Informe del Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca, Alimentació i Medi natural (Àrea del Medi Natural).
25/03/2013	Informe de la Direcció General de Comerç.
02/04/2013	Informe del Departament d'Ensenyament.
05/04/2013	Informe d'Endesa Distribució Elèctrica.
08/04/2013	Informe de la Direcció General del Joc i Espectacles.
19/04/2013	Informe de la Direcció General d'Energia, Mines i Seguretat Industrial.
22/04/2013	Informe de la Direcció General de Prevenció, Extinció d'Incendis i Salvament.
03/05/2013	Informe de la Diputació de Barcelona (Gerència de Serveis d'Espais Naturals).
06/05/2013	Informe de la Direcció General de Telecomunicacions i Societat de la Informació.
13/05/2013	Informe Ministerio de Fomento (Dirección General de Aviación Civil).
28/05/2013	Acord del Ple de l'Ajuntament d'ampliació del període d'informació pública del POUM junt amb l'informe de sostenibilitat ambiental en 30 dies més, quedant establert el termini per examinar l'expedient i formular al·legacions en 120 dies a comptar des de la publicació del BOPB de 4/03/2013.
07/06/2013	Informe de l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA).
12/06/2013	Publicació al BOP de l'acord del Ple de l'Ajuntament de 28/05/2013 d'ampliació del termini d'informació pública, que queda establert en 120 dies a comptar des de la publicació del BOPB de 04/03/2013.
14/06/2013	Publicació al Diari de Vilanova de l'acord del Ple de l'Ajuntament de 28/05/2013 d'ampliació del termini d'informació pública, que queda establert en 120 dies a comptar des de la publicació del BOPB de 04/03/2013.
17/06/2013	Publicació a El Periódico de l'acord del Ple de l'Ajuntament de 28/05/2013 d'ampliació del termini d'informació pública, que queda establert en 120 dies a comptar des de la publicació del BOP de 04/03/2013.
21/06/2013	Publicació al DOGC de l'acord del Ple de l'Ajuntament de 28/05/2013 d'ampliació del termini d'informació pública, que queda establert en 120 dies a comptar des de la publicació del BOP de 04/03/2013.
12/07/2013	Informe de l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental.
30/07/2013	Informe de la Direcció General d'Infraestructures de Mobilitat Terrestre.
19/09/2013	Informe del Servei Català de la Salut.
26/09/2013	Informe del Departament de Cultura.

12/01/2014	Informe del Consell Català de l'Esport.
No consta data	Informe de l'equip redactor sobre les 24 al·legacions formulades durant la informació pública del POUM aprovat inicialment.

### 3. ANÀLISI A L'ADEQUACIÓ AL TRÀMIT

En l'actualitat el POUM es troba en fase d'aprovació inicial, havent conclòs el període d'informació pública i la seva tramitació s'ajusta al procediment previst a l'article 85 i concordants del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC-2010) i a l'article 105 i següents del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el reglament de Llei d'urbanisme (RLU).

### 4. ANÀLISI D'ADEQUACIÓ URBANÍSTICA

De la documentació analitzada resulten les consideracions que s'exposen a continuació.

El municipi d'Olivella (comarca del Garraf) ocupa una extensió de 39.147,68 m<sup>2</sup> i es troba i limita amb els municipis d'Avinyonet del Penedès, Olesa de Bonesvalls i Olèrdola (Alt Penedès), Begues (Baix Llobregat), Sitges, Sant Pere de Ribes i Canyelles (Garraf). Més de la meitat del municipi està inclòs en el Pla d'Espais Interès Natural (PEIN) "Massís del Garraf" i en l'espai Xarxa Natura 2000 "Serres del Litoral Central", estant ocupat el 86,24% del municipi per sòl no urbanitzable. En el quadre següent es detallen les superfícies de cada classe de sòl (urbà, urbanitzable i no urbanitzable) previstes en les Normes Subsidiàries de Planejament (NN.SS.) i les proposades en el POUM aprovat inicialment, que no distingeix entre sòl urbà consolidat i sòl urbà no consolidat:

	NN.SS.		POUM	
	Superfície (ha)	Superfície (%)	Superfície (ha)	Superfície (%)
<b>Sòl urbà</b>	401,10	10,25	498,88	12,75
<b>Sòl urbanitzable</b>	137,44	3,51	34,53	0,88
<b>Sòl no urbanitzable</b>	3.374,21	86,24	3.379,36	86,37
<b>TOTAL</b>	3.912,77	100,00	3.912,77	100,00

Del quadre transcrit, queda clar que el POUM aprovat inicialment proposa un augment de la superfície de sòl urbà i no urbanitzable i una disminució del sòl urbanitzable.

### Polígons d'actuació urbanística (PAU) en sòl urbà

El POUM aprovat inicialment preveu els següents PAU en sòl urbà (les fitxes dels PAU només indiquen que aquests PAU es delimiten sobre sòl urbà i haurien d'especificar que es tracta de sòl urbà no consolidat):

- **PAU 01 Casc**, situat al nucli antic d'Olivella, amb una superfície de **9.592,18 m<sup>2</sup>**, amb ús residencial i té com a sistema d'actuació urbanística el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. La finalitat d'aquest PAU és ordenar correctament l'àmbit i obtenir una zona d'equipaments al nucli antic d'Olivella.
- **PAU 02 Carretera 1**, situat a la Urbanització Can Surià, amb una superfície de **24.626,63 m<sup>2</sup>**, amb ús residencial i té com a sistema d'actuació urbanística el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. La finalitat d'aquest PAU és donar aprofitament a les parcel·les del sud de la carretera BV-2415 que en l'actualitat no tenen accés i són inedificables.
- **PAU 03 Carretera 2**, situat a la Urbanització Can Surià, amb una superfície de **14.738,68 m<sup>2</sup>**, amb ús residencial i té com a sistema d'actuació urbanística el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. La finalitat d'aquest PAU és donar aprofitament a les parcel·les del sud de la carretera BV-2415 que en l'actualitat no tenen accés i són inedificables.
- **PAU 04 Carrer del Botxí**, situat a la Urbanització Can Surià, amb una superfície de **2.738,05 m<sup>2</sup>**, amb ús residencial i té com el sistema d'actuació urbanística el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. La finalitat d'aquest PAU és reordenar correctament la zona per tal de rectificar un error de l'antic planejament.
- **PAU S01 Urbanitzacions**, comprèn terrenys de sòl urbà de les Urbanitzacions de Can Surià, Las Colinas, Mas Milà i Mas Mestre, amb una superfície de **4.156.872,27 m<sup>2</sup>** **segons la part escrita de la fitxa i d'1.007.057,06 m<sup>2</sup> segons la part gràfica de la fitxa**, amb ús residencial i té com a sistema d'actuació urbanística el de reparcel·lació en la modalitat de cooperació. La finalitat d'aquest PAU és la definició d'un àmbit d'actuació per al desenvolupament de les infraestructures tècniques de sanejament del sector de les Urbanitzacions (no es permet l'execució de la infraestructura per fases).
- **PAU S02 Olivella**, comprèn terrenys de sòl urbà del nucli d'Olivella, amb una superfície de **60.712,26 m<sup>2</sup> segons la part escrita de la fitxa i de 73.023,85 m<sup>2</sup> segons la part gràfica de la fitxa**, amb ús residencial i té com a sistema d'actuació urbanística el de reparcel·lació en la modalitat de cooperació. La finalitat d'aquest PAU és la definició d'un àmbit d'actuació per al desenvolupament de les infraestructures tècniques de sanejament (no es permet l'execució de la infraestructura per fases). S'ha de precisar que encara que no ho digui la fitxa del POUM en aquest àmbit hi ha xarxa de sanejament (en parta unitària).
- **PAU S03 Plana Novella**, comprèn terrenys de sòl urbà de la Urbanització Plana Novella, amb una superfície de **570.836,95 m<sup>2</sup>**, amb ús residencial i té com a sistema d'actuació urbanística el de reparcel·lació en la modalitat de cooperació. La finalitat d'aquest PAU és la definició d'un àmbit d'actuació per al desenvolupament de les

infraestructures tècniques de sanejament del sector de les Urbanitzacions (no es permet l'execució de la infraestructura per fases).

### **Plans especials de Millora urbana (PEMU) en sòl urbà**

El POUM aprovat inicialment preveu els següents PEMU en sòl urbà (les fitxes dels PEMU han d'especificar que es tracta de sòl urbà no consolidat):

- **PEMU 01 Ponent 1**, situat a l'oest de la Urbanització Las Colinas, amb una superfície de **6.797,53 m<sup>2</sup>**, amb ús residencial i té com el sistema d'actuació urbanística el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. La finalitat d'aquest PEMU és ordenar correctament la zona i dotar-la amb els serveis bàsics amb l'objectiu de recollir els habitatges existent dins el sòl urbà.

- **PEMU 02 Ponent 2**, situat a l'oest de la Urbanització Las Colinas i a l'Oest del PEMU 01, amb una superfície de **8.068,22 m<sup>2</sup>**, amb ús residencial i té com el sistema d'actuació urbanística el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. La finalitat d'aquest PEMU és ordenar correctament la zona i dotar-la amb els serveis bàsics amb l'objectiu de recollir els habitatges existent dins el sòl urbà.

- **PEMU 03 Benzinera**, situat a l'est de la Urbanització Mas Milà, amb una superfície de **16.699,28 m<sup>2</sup>**, amb ús comercial i té com el sistema d'actuació urbanística el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. La finalitat d'aquest PEMU és aconseguir un emplaçament per a la nova benzinera, una zona comercial i una zona d'equipaments públics per emplaçar el nou centre cívic.

### **Sòl urbanitzable delimitat (SUD)**

El POUM aprovat inicialment, delimita els següents SUD en sòl urbanitzable que s'hauran de desenvolupar mitjançant el corresponent Pla Parcial:

- **SUD R1 Ponent1**, situat a l'oest de la Urbanització Las Colinas, amb una superfície de **37.343,11 m<sup>2</sup>**, amb ús residencial i té com el sistema d'actuació urbanística el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. La finalitat d'aquest SUD és requalificar uns terrenys de sòl no urbanitzable en terrenys de sòl urbà aconseguint reordenar aquesta zona.

- **SUD R2 Las Colinas**, situat a l'est de la Urbanització Las Colinas, amb una superfície de **133.417,79 m<sup>2</sup>**, amb ús residencial i té com el sistema d'actuació urbanística el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. La finalitat d'aquest SUD és requalificar uns terrenys de sòl no urbanitzable en terrenys de sòl urbà aconseguint una zona d'equipaments de 23.675,06 m<sup>2</sup> per a la col·locació de la nova escola o institut.

- **SUD R3 Mas Mestre**, situat al nord-est de la Urbanització Mas Mestre, amb una superfície de **71.022,58 m<sup>2</sup>**, amb ús residencial i té com el sistema d'actuació

urbanística el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. La finalitat d'aquest SUD és requalificar uns terrenys de sòl no urbanitzable en terrenys de sòl urbà aconseguint reordenar aquesta zona.

- **SUD R4 Casc**, situat al nord del nucli urbà d'Olivella, amb una superfície de **6.007,80 m<sup>2</sup>**, amb ús residencial i té com el sistema d'actuació urbanística el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. La finalitat d'aquest SUD és requalificar uns terrenys de sòl no urbanitzable en terrenys de sòl urbà aconseguint adaptar el Camí de Dalt a unes pendent més adients.

- **SUD I1 Mas Milà**, situat a l'est de la Urbanització Mas Milà, amb una superfície de **96.417,02 m<sup>2</sup>**, amb ús industrial i té com el sistema d'actuació urbanística el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. La finalitat d'aquest SUD és obtenir uns terrenys per a la col·locació de petits tallers, una zona industrial i una zona per a la reserva de serveis tècnics i la col·locació d'una depuradora.

#### **Plans especials urbanístics (PEU) en sòl no urbanitzable**

El POUM aprovat inicialment delimita els següents PEU en sòl no urbanitzable:

- **PEU 01 Plana Novella**, situat a l'Oest de la Urbanització Plana Novella, amb una superfície de **242.401,13 m<sup>2</sup>**, amb ús de monestir, docent cultural, hospedatge, restauració vinculada al monestir, religiós i el previst a l'article 47.4 del TRLUC-2010 (activitats o equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural).

- **PEU 02 Can Surià**, amb una superfície de **62.514,93 m<sup>2</sup>**, situat al Nord-Est de la Urbanització Can Surià, amb ús d'establiment hotel·ler, hípica restauració, turisme i el previst a l'article 47.4 del TRLUC-2010 (activitats o equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural).

- **PEU 03 Mas Milà**, situat a l'Oest de la Urbanització Mas Milà, amb una superfície de **10.315,61 m<sup>2</sup>**, amb ús d'habitatge unifamiliar i el previst a l'article 47.4 del TRLUC-2010 (activitats o equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural).

- **PEU 4 Jafre**, amb una superfície de **10.314,61 m<sup>2</sup>** segons la part escrita de la fitxa i de **14.095,82 m<sup>2</sup>** segons la part gràfica de la fitxa, situat al Sud-Oest de la Urbanització Plana Novella, amb ús d'establiment hotel·ler, hípica restauració, turisme i el previst a l'article 47.4 del TRLUC-2010 (activitats o equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural).

#### **Calendari d'execució del POUM**

El POUM aprovat inicialment preveu un calendari d'execució dels equipaments i infraestructures (projecte de sanejament de les Urbanitzacions, pla de prevenció d'incendis, senyalització del municipi, neteja de franges forestals i zones verdes, portada d'aigües al casc

antic i a Plana Novella per ATLL, OAC Crivillera, projecte de millora de comunicacions, i construcció d'una biblioteca) amb una planificació i amb un horitzó a l'any 2024, però no preveu les prioritats en l'execució d'aquestes infraestructures i equipaments ni les previsions temporals d'execució en funció de les prioritats, ni tampoc estableix prioritats i previsions temporals per a la l'execució dels PAU, PEMU i SUD que delimita.

### **Informes sectorials**

L'informe de la Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme de 25/02/2012, en relació a les determinacions paisatgístiques del Catàleg de masies cases rurals inclòs en el POUM, estableix que s'han de considerar les recomanacions que s'indiquen en el propi informe.

L'informe de l'Institut Geològic de Catalunya de 08/08/2012 sobre el POUM és desfavorable fins que no es presenti la documentació que s'indica en el mateix.

L'informe de la Subdirecció General de Seguretat Industrial de 21/02/2013 sobre el POUM és favorable amb el benentès que si en el futur s'ha d'implantar en el municipi afectat per la legislació d'accidents greus caldrà que se sotmeti al procediment d'autorització ambiental de la Llei 20/2009.

L'informe de la Diputació de Barcelona (Gerència de Serveis d'Infraestructures Viàries i Mobilitat) de 01/03/2013 sobre el POUM és favorable condicionat al compliment de les prescripcions que indica.

L'informe de l'ATLL de 01/03/2013 sobre el POUM és favorable.

L'informe de la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información de 06/03/2013 sobre el POUM assenjala que ens els punts que indica el propi informe el POUM no està alineat amb la normativa de telecomunicacions i que s'ha de revisar per alinear-lo amb la normativa vigent.

L'informe de la Direcció General de Turisme d'11/03/2013 sobre el POUM estableix les següents conclusions més significatives:

- S'han de recollir en la classificació d'usos (art. 31 de la normativa del POUM) les definicions de cada modalitat d'establiment d'allotjament turístic d'acord amb les definicions dels articles 39 i següents de la Llei 13/2002.
- "Motel" no és una modalitat d'establiment hotelier i es recomana que només constin les modalitats d'establiment hotelier de la normativa turística: establiments hotelers (hotels i hotel apartament) i els hostals o pensions.
- Es recomana substituir el terme "hotel-apartament" per "hotel apartament" i substituir la referència a "Apart-hotel" de l'article 178 de la normativa del POUM per "Hotel apartament".
- Es recomana fer constar l'ús de "càmping" en la classificació d'usos, que s'ha de diferenciar de l'ús de "caravàning" que no s'empra en la normativa turística.

- Cal suprimir la referència a “residències-cases de pagès” dels articles 131.9 i 328 de la normativa del POUM atès que no és una modalitat d'establiment de turisme rural de la normativa turística i es recomana que constin els grups i modalitats d'establiments de turisme rural que preveu la normativa turística.
- En l'article 131.15 de la normativa del POUM s'ha de fer constar la definició d'habitatge d'ús turístic de l'article 50 bis de la Llei 13/2002.
- Es recomana incorporar en els usos específics per a cada modalitat d'allotjament turístic una referència al deure a complir amb la normativa turística vigent.
- S'han de suprimir de l'articulat de la normativa del POUM les referències a normatives turístiques derogades (arts. 131, 178, 181, 328 i 417) i substituir-les per referències a la normativa turística vigent.
- S'adverteix que en els articles 422 i 424 es preveu un ús anomenat “turisme” que no està recollit en la classificació d'usos de POUM.

L'informe de l'Autoritat del Transport Metropolità d'11/03/2013 sobre el POUM és favorable amb les condicions que indica l'informe, relatives al desenvolupament del POUM i que s'hauran de tenir en compte en la redacció dels instruments de planejament derivat, projectes constructius o mesures de gestió que correspongui.

L'informe de l'Agència de Residus de Catalunya de 14/03/2013 sobre el POUM és favorable amb el recordatori que caldrà donar compliment a la normativa, plans i programes de residus.

L'informe de la Direcció General de Desenvolupament Rural de 14/03/2013 sobre el POUM és favorable condicionat al compliment de les esmenes que indica i amb la recomanació que s'exclouï del Catàleg de masies i cases rurals la fitxa número 05 Ca La Miqueleta.

L'informe de l'Agència de Salut Pública de Catalunya de 18/03/2013 sobre el POUM és favorable per ajustar-se a les previsions legals en matèria de cementiris.

L'informe del Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca, Alimentació i Medi natural (Àrea del Medi Natural) de 18/03/2013 en relació al POUM suggereix que s'eviti o minimitzi en la mesura del possible l'increment del sòl urbà i urbanitzable, que s'evitin afectacions incompatibles amb els aspectes associats al vector medi natural descrits a l'Informe de Sostenibilitat Ambiental (ISA) i que s'incorporin els requeriments ambientals, relatius a la biodiversitat territorial, la permeabilitat ecològica i el patrimoni natural, del Document de referència (DR) del POUM que va redactar l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental (OTTA) el 25/07/2012.

L'informe de la Direcció General de Comerç 25/03/2013 sobre el POUM és favorable sempre que en la normativa del POUM es recullin les prescripcions que indica l'informe, entenent-se desfavorable en cas contrari.

L'informe del Departament d'Ensenyament de 02/04/2013 sobre el POUM és favorable.

L'informe d'Endesa Distribució Elèctrica de 05/04/2013 indica que la potència elèctrica necessària per abastir el creixement previst en el POUM és d'11.810,76 kW i que la xarxa actual és insuficient per satisfer la demanda de determinats àmbits de planejament que

delimita el POUM. En l'informe es defineixen les infraestructures elèctriques generals necessàries per donar cobertura a les demandes del POUM d'Olivella.

L'informe de la Direcció General del Joc i d'Espectacles de 08/04/2013 sobre el POUM indica que no s'han trobat referències remarcables i que els establiments de l'Annex I del Reglament d'espectacles i activitats recreatives han de complir els requisits del mateix i de la Llei 11/2009.

L'informe de la Direcció General d'Energia, Mines i Seguretat Industrial de 19/04/2013 en relació al POUM fa les següents consideracions més significatives:

- Electricitat:

Línies elèctriques existents: han respectar les servituds exigides per la normativa elèctrica i si s'han de modificar ca fer-ho de mutu acord o si no n'hi ha cal seguir el procediment del Reial Decret 1955/2000; les línies elèctriques aèries d'alta tensió han de complir el previst en el Reial Decret 223/228; no es podran fer traçats soterrats de conduccions energètiques a les proximitats de les canalitzacions elèctriques a distàncies inferiors a les establertes reglamentàriament; prèviament a l'obertura de rases cal tenir en compte les prescripcions de l'Ordre TIC/341/2003; en les obres i construccions a l'àrea d'influència o d'afectació de línies en servei caldrà atendre prèviament el previst a la Resolució de 4 de novembre de 1988; no es podrà edificar a sota ni a l'entorn de les línies aèries a distàncies inferiors a les reglamentàries; no es podran atorgar llicències per a edificacions o activitats que puguin afectar les servituds de línies elèctriques.

Noves línies elèctriques d'alta tensió: per a la instal·lació de noves línies elèctriques d'alta tensió aèries i soterrades s'ha de complir el Reial Decret 223/2008 i en les zones on la xarxa elèctrica de distribució correspon a Endesa s'han de complir les Normes Tècniques Particulars d'aquesta empresa.

Noves línies elèctriques de baixa tensió i instal·lacions d'enllumenat públic: les noves instal·lacions, ampliacions, i modificacions han de complir el Reial Decret 842/2002 i en les zones on la xarxa elèctrica de distribució correspon a Endesa s'han de complir les Normes Tècniques Particulars d'aquesta empresa.

Implantació de línies elèctriques en sòl no urbanitzable: la implantació d'aquestes línies comporta l'avaluació d'impacte ambiental en el casos previstos en la Llei 9/2006, Reial Decret Legislatiu 1/2008 i Decret 328/1992.

Disseny de les infraestructures elèctriques: El POUM ha d'incorporar el detall de les actuacions de les noves infraestructures elèctriques a desenvolupar en cada polígon d'actuació en els termes que indica l'informe.

- Hidrocarburs: consta que en la Urbanització Mas Milà hi ha una xarxa de distribució de gas líquid del petroli (GLP) de Vitogas España SAU; cal contactar amb les empreses que operen per tal que facilitin els plànols d'ubicació de les xarxes i respectar les servituds perpètuas derivades de les conduccions; les ampliacions futures de la xarxa han de respectar la reglamentació vigent.

- Mines: consta un dret miner a favor de Cementos Uniland, SA i l'article 319.4.h) de la normativa del POUM prohibeix amb caràcter general en sòl no urbanitzable les extraccions a cel obert o en mines i les instal·lacions relacionades amb aquestes extraccions i en aquest punt, emetent-se informe desfavorable en aquest punt per estimar-se que s'ha de modificar la regulació sobre les activitats extractives atès que es considera que es pot compatibilitzar l'aprofitament dels drets mines amb el necessari respecte al territori.

L'informe de la Direcció General de Prevenció, Extinció d'Incendis 22/04/2013 en relació al POUM és desfavorable per les següents raons:

- S'ha de disposar d'una xarxa d'hidrants d'incendi en sòl urbà i les figures de planejament derivat que desenvolupin el sòl urbanitzable han d'incloure la previsió de disposar d'una xarxa d'hidrants públics.
- S'han d'afegir les especificacions tècniques que indica l'informe en relació a les condicions d'entorn i accessibilitat per a bombers.
- S'ha de mantenir una franja de protecció respecte de la massa forestal en els termes que indica l'informe.
- S'han de considerar les restriccions per a edificacions d'ús industrial i emmagatzematges en relació a ubicacions no permeses de sectors d'incendis en els termes que indica l'informe.

L'informe de la Diputació de Barcelona (Gerència de Serveis d'Espais Naturals) de 03/05/2013 sobre el POUM és favorable amb les observacions que s'indiquen en el propi informe.

L'informe de la Direcció General de Telecomunicacions i Societat de la Informació de 06/05/2013 sobre el POUM és favorable amb les condicions que indica l'informe.

L'informe del Ministerio de Fomento (Dirección General de Aviación Civil) de 13/05/2013 sobre el POUM és favorable en relació a les servituds aeronàutiques si es fa constar a la normativa urbanística del POUM que en cas de contradicció amb el POUM prevaldrà el previst en la normativa estatal de servituds aeronàutiques en els termes que indica l'informe, havent-se de remetre a l'òrgan informant un exemplar del POUM esmenat en aquest particular abans de la seva aprovació definitiva. El mateix informe indica que s'estan tramitant noves servituds aeronàutiques de l'aeroport Barcelona-El Prat que afecten els àmbits de sòl no urbanitzable d'Olivella que detalla i que d'acord amb la legislació aplicable, quan les referides servituds entrin en vigor, el planejament ha d'incorporar les limitacions que imposen.

L'informe de l'ACA de 07/06/2013, en relació al POUM, estableix les següents conclusions més significatives:

- Pel que fa a l'abastament d'aigua: l'informe es favorable amb la condició que es vagin contractant els augments de volum necessaris a la xarxa de l'ATLL o s'augmentin les explotacions dels pous o noves perforacions i es duguin a terme les infraestructures de regulació necessàries a mida que s'augmenti la demanda.

- Pel que fa al sanejament: els promotors dels planejaments derivats que resultin del POUM hauran de contactar amb l'ACA per tal que aquesta determini abans de l'aprovació del Projecte d'urbanització si es pot admetre la connexió de les aigües residuals a les estacions depuradores existents (EDAR), en funció de quin sigui el grau de saturació de la planta i de quines siguin les previsions del Programa de sanejament d'aigües residuals urbanes 2005 (PSARU 2005). Si la connexió a la xarxa pública d'aigües residuals és admissible, el promotor haurà d'assumir com a cost d'urbanització les costos d'inversió proporcionals a totes les infraestructures del sistema públic a utilitzar, que es podrà realitzar amb el Conveni de sanejament que preveu el PSARU 2005. Si la connexió a la xarxa pública d'aigües residuals no es pot admetre el planejament derivat haurà de recollir una reserva d'espai per tal d'instal·lar un sistema de sanejament d'aigües residuals autònom.

En el cos de l'informe es proposa que els nous planejaments del POUM delimitin una reserva de sòl per a instal·lar una solució autònoma de depuració amb la inclusió de la coneguda partida pressupostària atès que els desenvolupaments urbanístics previstos en el POUM es situen en un horitzó indeterminat i atès que en el moment d'emissió de l'informe no es pot garantir, amb independència de l'estat de saturació de les EDAR, la connexió al sistema públic de sanejament més proper, i es recomana que en els sectors de sòl urbà no consolidat que s'executin directament sense necessitat de planejament derivat es faci constar la indicada condició en la documentació gràfica i fitxa corresponent del POUM.

- Pel que fa a la inundabilitat: el SUDI 1 Mas Milà està situat al marge esquerre de la riera de Begues en un àmbit potencialment inundable, pel que caldrà realitzar un estudi d'inundabilitat per comprovar si l'àmbit és compatible.

L'informe de l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de 12/07/2013 en relació al POUM estableix les següents conclusions més significatives:

- S'ha de donar compliment a les consideracions de l'informe de l'ACA de 07/06/2013.
- S'ha de completar l'informe de sostenibilitat ambiental amb les condicions que estableix el propi informe de 12/07/2013.
- S'ha de reconduir el creixement extensiu proposat amb l'objecte de prioritzar la compleció del sòl urbà, fomentar el reciclatge dels teixits urbans degradats i obsolets i evitar l'ocupació innecessària de sòl per a usos urbans i infraestructures.
- S'ha de garantir l'adaptació topogràfica de les edificacions i del vial dels PAU 02 i PAU 03 evitant en el possible la transformació de terrenys amb pendents superiors al 40%.
- S'han de mantenir els àmbits del PEMU 01 i PEMU 02 en sòl no urbanitzable.
- S'ha d'establir una franja d'espais lliures perimetral al sector SUD R1 Ponent i ajustar al màxim possible el creixement al límit urbà per tal de reduir el perímetre de contacte sòl urbà/sòl no urbanitzable.
- S'ha d'ajustar el creixement del SUD R2 Las Colinas al límit de les Urbanitzacions Las Colinas i Mas Milà, definint com a límit de sòl urbà del sector el vial perimetral existent

- i s'ha de definir una xarxa d'espais lliures contínua amb el sistema d'espais lliures i el sòl no urbanitzable adjacents.
- S'ha de reduir l'extensió del SUD R3 Mas Mestre, ajustant el creixement al límit de sòl urbà, situat les noves zones edificables al vial oriental de l'àmbit i evitant la transformació de terrenys amb pendents superiors al 40%.
  - S'ha de reubicar el creixement proposat en el SUD I1 Mas Milà en un emplaçament menys sensible ambientalment, prioritzant la transformació de terrenys amb una continuïtat clara amb la rama urbana.
  - S'ha d'aportar una regulació homogènia del sòl no urbanitzable i evitar les contradiccions pel que fa a la compatibilitat dels usos en sòl no urbanitzable.
  - S'ha de prioritzar la rehabilitació de les masies i cases rurals en detriment d'altres possibilitats que comportin una major ocupació i s'han d'excloure del catàleg els elements en runes situats en espais naturals amb valors naturals que no tinguin garantida i/o no disposin de fàcil connexió amb els serveis de subministrament.
  - S'ha d'adequar la regulació el sòl no urbanitzable a les directrius de gestió des espais naturals aprovades per Acord GOV 112/2006 i a la zonificació que estableix el Pla especial de protecció del medi físic i del paisatge de l'espai natural del Garraf i s'ha d'incorporar i donar compliment a les determinacions relatives a la protecció dels elements naturals i del paisatge definides entre els articles 31 i 35.
  - S'ha d'especificar de manera acurada el consum de sòl existent derivat de la implantació del PEU 01 Plana Novella per poder valorar adequadament la seva idoneïtat ambiental, s'ha d'ajustar el límit dins l'àmbit de Plana Novella, s'ha de valorar l'impacte de la freqüentació i mobilitat del PEU per ajustar els usos amb la vulnerabilitat ambiental de l'àmbit i s'ha de donar compliment al previst en els articles 8, 9 i 10 de la Modificació del Pla especial de protecció del medi físic i del paisatge de l'espai natural del Garraf en relació amb la regulació de les noves edificacions i de les ampliacions de les existents.
  - S'ha de donar compliment al previst en l'article 2.6 del Pla territorial metropolità de Barcelona (PTMB), pel que fa a la idoneïtat els sectors de sòl urbà i sòl urbanitzable dins el sistema d'espais oberts de protecció especial, tenint en compte els condicionants de l'article 2.10. Es recomana prioritzar els creixements en els espais de protecció preventiva, segons el previst en l'article 2.92 del PTMB, atenent a més, la seva localització estratègica dins la trama urbana de Can Surià.
  - S'ha de localitzar i assenyalar el margalló en els sectors de desenvolupament per poder assegurar el compliment de l'Ordre de 5 de novembre de 1984.
  - S'ha d'assegurar la preservació dels hàbitats de les dues espècies que motiven la consideració d'àrea d'interès faunístic i florístic, d'acord amb l'informe de l'Àrea de Medi Natural de 19/03/2013.
  - S'ha identificar de manera clara el sistema hidrològic en la planimetria d'ordenació i definir una franja de protecció associada a la vegetació de ribera dels torrents i rieres.
  - S'ha de reduir l'exposició visual dels habitatges de la zona residencial Plana Novella.

- Les normes urbanístiques del POUM han d'incorporar les mesures de protecció d'incendis forestals de la normativa sectorial i proposar mesures per tal de minimitzar el risc d'incendi forestal.
- S'ha d'assegurar el compliment dels objectius de qualitat acústica del Decret 176/2009.
- S'ha de recordar que cal donar compliment a les regles de tramitació de l'article 86 bis i Disposició transitòria 18ª del TRLUC-2010 i de l'article 115 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

L'informe de la Direcció General d'Infraestructures de Mobilitat Terrestre de 30/07/2013 assenjala que cap de les determinacions del POUM entra en conflicte amb aspectes que afectin a infraestructures del transport terrestres que siguin competència de la unitat directiva que emet l'informe atès que el titular de les carreteres BV-2111 i BV-2415 és la Diputació de Barcelona.

L'informe del Servei Català de la Salut de 19/09/2013 sobre el POUM indica que no hi ha cap observació a fer al respecte.

L'informe del Departament de Cultura de 26/09/2013 sobre el POUM és desfavorable indicant que cal aportar un nou document amb les següents prescripcions per poder ser informat favorablement:

- S'ha de diferenciar clarament el Catàleg de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable del Catàleg de béns culturals a protegir i modificar en aquest sentit els articles 28, 232 i 355 de la normativa urbanística de POUM.
- S'han d'incorporar les fitxes dels jaciments arqueològics i paleontològics al Catàleg de béns a protegir amb les dades que indica l'informe.
- S'han d'incorporar a l'article 29 de la normativa urbanística del POUM i al Catàleg de béns a protegir normes de regulació de les obres que afectin els jaciments arqueològics i paleontològics.
- S'ha d'atribuir a l'Església de Sant Pere i Sant Pau el nivell 2 BCIN de protecció.
- S'ha d'afegir el Departament de Cultura entre els organismes al que s'ha de demanar informe en relació amb els moviments de terres en sòl no urbanitzable prèvia la concessió de llicència.

L'esmentat informe del Departament de Cultura de 26/09/2013 recomana que:

- Revisar el llistat de masies incloses en el Catàleg de béns a protegir.
- Revisar si cal afegir el Mas de Liona i Mas Bargalló al Catàleg de masies i construccions en sòl no urbanitzable.
- Traslladar al Consell Comarcal del Garraf la declaració com a Béns Cultural d'Interès Local dels béns inclosos en el Nivell 2 de protecció del Catàleg de béns a protegir.
- Corregir algunes errades puntuals en les fitxes de les Masies.

L'informe del Consell Català de l'Esport de 12/01/2014 sobre el POUM és desfavorable des del punt de la planificació esportiva per les raons que indica.

### Al·legacions al POUM aprovat inicialment

Durant el període d'informació pública del POUM aprovat inicialment s'han formulat 28 al·legacions i les mateixes han estat informades pel tècnic redactor del POUM i la gran majoria d'aquestes al·legacions s'han informat en el sentit que en la redacció del document del POUM per a la segona aprovació inicial s'estudiarà la qüestió plantejada en les al·legacions.

### Anàlisi jurídica

Efectuades les precedents consideracions, s'ha de dir, en primer lloc, que el POUM aprovat inicialment conté formalment la documentació que exigeix l'article 59 del TRLUC-2010. No obstant això, pel que al sòl urbà, el POUM no distingeix entre les subcategories de sòl urbà consolidat i sòl urbà no consolidat, quan d'acord amb l'article 58.1 a) en relació amb els articles 26, 30 i 31 del TRLUC-2010 ho ha de fer, tenint present que els terrenys inclosos en els PAU i PEMU que delimita tenen la condició de sòl urbà no consolidat.

D'altra banda, l'agenda o calendari d'execució del POUM no concreta les prioritats ni les previsions temporals de la seva execució i, per tant, no s'ajusta a l'article 58.1 i) del TRLUC-2010, que disposa que els POUM *"estableixen, per mitjà de l'agenda, quan no tenen cap programa d'actuació urbanística, les determinacions pròpies d'aquests pel que fa a les prioritats i a les previsions temporals de l'execució del pla d'ordenació urbanística municipal"*.

En qualsevol cas, el POUM aprovat inicialment ha de sotmetre's a un nou tràmit d'informació pública, tal com assenyala l'equip redactor del POUM en el seu informe sobre les al·legacions formulades durant el període d'informació i com així es desprèn de l'article 112.1 del RLU, que disposa textualment:

"Article 112

*Nova informació pública en la tramitació del planejament*

*112.1 En la tramitació dels plans urbanístics, cal procedir a obrir un nou termini d'informació pública i, si s'escau, d'audiència, en els següents casos:*

*a) Per la introducció de canvis substancials en el pla aprovat inicialment i exposat al públic, bé d'ofici o bé per l'estimació d'al·legacions formulades en el decurs de la primera informació pública o d'informes sectorials. En aquest cas, el projecte de pla urbanístic modificat s'ha d'aprovar inicialment per segona vegada abans d'ésser sotmès novament a informació pública i, en els casos que regula l'article 85.1 de la Llei d'urbanisme, s'ha de sotmetre de nou a informe de la comissió territorial d'urbanisme corresponent.*

*b) Quan l'esmena de les deficiències assenyalades en els acords de suspensió total o parcial del tràmit d'aprovació definitiva del planejament urbanístic comporti un canvi substancial en el contingut de la figura de planejament objecte de resolució. En aquest cas, cal que l'òrgan que hagués adoptat l'acord d'aprovació immediatament anterior aprovi expressament un text que incorpori els canvis introduïts i el sotmeti a informació pública.*

*112.2 En el cas de planejament urbanístic general, s'entén que són canvis substancials:*

*a) L'adopció de nous criteris respecte a l'estructura general o al model d'ordenació del territori.*

*b) L'adopció de nous criteris respecte a la classificació del sòl.*

*112.3 Els canvis en la classificació del sòl, en les previsions sobre sistemes urbanístics generals, en les qualificacions urbanístiques o en altres determinacions dels plans urbanístics que no s'inclouin en els casos indicats en l'apartat 2 no comporten l'exigència d'un nou termini d'informació pública però s'han de fer constar en l'acord d'aprovació.*

*112.4 En el cas de planejament urbanístic derivat, s'entén que són canvis substancials els que donin lloc a un model d'ordenació diferent respecte a l'emplaçament dins l'àmbit de les zones i sistemes urbanístics. Les alteracions que no comporten canvis substancials s'han de fer constar en l'acord d'aprovació”.*

Dirigint l'atenció a l'informe de l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de 12/07/2013, queda clar que s'han introduir canvis substancials en el POUM, en el sentit que assenjala l'article 112.2 del RLU, que han de comportar que el POUM modificat sigui aprovat inicialment per segona vegada i sotmès a un nou tràmit d'informació pública. Així, d'acord amb l'esmentat informe de 12/07/2013, cal introduir, entre d'altres modificacions, les següents que són substancials:

- (i) Reconduir el creixement extensiu proposat pel POUM, prioritzant la compleció del sòl urbà, fomentar el reciclatge dels teixits urbans degradats i obsoletes i evitar l'ocupació innecessària de sòl per a usos urbans i infraestructures (en el cos de l'informe s'assenjala que el model de creixement que proposa el POUM suposa incrementar la població existent fins el 2032 en un 204,22% i que els sectors de creixement previstos agreujaran els problemes ambientals del municipi per l'augment significatiu de la població i atès que no es preveuen actuacions suficients que fomentin el reciclatge i promoguin i promoguin la densificació i l'augment de la complexió del sòl urbà).
- (ii) Evitar la transformació de terrenys amb pendents superiors al 40% del el PAU 02 i PAU 03.

- (iii) Suprimir el PEMU 01 i PEMU 02, l'àmbit dels quals ha de continuar essent sòl no urbanitzable; ajustar el creixement de SUD R1 Ponent1 i SUD R2 Las Colinas.
- (iv) Reduir l'extensió del SUD R3 Mas Mestre i evitar la transformació de terrenys amb pendents superiors al 40%.
- (v) Reubicar el creixement proposat en el SUD I1 Mas Milà en un emplaçament menys sensible ambientalment.
- (vi) Ajustar el límit del PEU 01 Plana Novella.

I tot això, sens perjudici del compliment de les altres prescripcions o condicionats que imposen el propi 12/07/2013 i la resta d'informes sectorials, de l'establiment de l'agenda o calendari d'execució del POUM amb el contingut de l'article 58.1 i) del TRLUC-2010 i de la revisió del nou document del POUM als efectes d'esmenar diverses errades materials o tipogràfiques que hi ha en el document aprovat inicialment.

Per altra banda, la finalitat del **PAU 02 Carretera 1**, que es discontinu, es justifica per donar aprofitament a les parcel·les del sud de la carretera BV-2415 que en l'actualitat no tenen accés i són inedificables, per la qual cosa es pot deduir que s'ha delimitat per donar compliment al Conveni d'execució de la Sentència del TSJC de 23/02/2007, que van formalitzar l'Alcaldia i la demandant en data 06/02/2009. Aquest Conveni preveu com una de les alternatives per executar la Sentència el compromís de l'Ajuntament de permutar una parcel·la del municipi per la finca de la demandant, d'anàlogues característiques i que permeti la justa distribució de beneficis i càrregues.

En l'apartat 6.1 "La gestió urbanística a la Urbanització Las Colinas" de la present auditoria urbanística s'analitza el referit Conveni i s'arriba a la conclusió que la permuta proposada no és conforme a Dret atès que la càrrega que comporta la inedificabilitat de la finca de la demandant ha de ser assumida per la comunitat reparcel·latòria i no per l'Ajuntament.

Per això, si la finalitat del **PAU 02 Carretera 1** és donar compliment a la permuta del Conveni d'execució de la Sentència del TSJC de 23/02/2007 que, com ja s'ha dit, es considera que no s'ajusta a Dret, pot sostenir-se que el PAU 02 Carretera 1 tampoc s'ajusta a Dret (infracció del principi de justa distribució de beneficis i càrregues i desviació de poder).

En un altre ordre de coses, cal tenir present que el POUM delimita en sòl urbà el **PAU S02 Olivella** (comprèn terrenys del nucli urbà d'Olivella) i en sòl urbanitzable delimita el **SUD R4 Casc** (terrenys situats al Nord del nucli urbà d'Olivella). En la fitxa del POUM no es fa constar que al nucli antic hi ha una xarxa de sanejament (en part unitària) i una EDAR (obsoleta) i, per tant, es considera que el POUM ha de fer constar que es tindrà en compte aquesta circumstància per repartir el cost d'implantació de la xarxa sanejament entre el **PAU S02 Olivella** i el **SUD R4 Casc** (principi de justa distribució de beneficis i càrregues).

Per últim, no estarà de més afegir que sembla recomanable dividir el PAU S01 Urbanitzacions en diversos PAU i el PAU S03 Plana Novella també en diversos PAU atès que el POUM aprovat

inicialment configura els indicats PAU S01 Urbanitzacions i PAU S03 Plana Novella com a àmbits de grans dimensions i aquesta circumstància podria dificultar la gestió urbanística.

## **5. CONCLUSIONS**

### **5.1. AL TRÀMIT**

La tramitació del POUM aprovat inicialment s'ajusta a la legislació aplicable.

### **5.2. AL CONTINGUT**

L'informe de l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de 12/07/2013 imposa modificacions substancials en el POUM aprovat inicialment.

El POUM aprovat inicialment ha de ser objecte d'una segona aprovació inicial que incorpori:

- Les modificacions que es deriven de les prescripcions/observacions de l'informe de l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de 12/07/2013 i les dels altres informe sectorials.
- La distinció entre sòl urbà consolidat i sòl urbà no consolidat, fent constar en les fitxes dels PAU i PEMU que delimita que els terrenys inclosos en el seu àmbit són sòl urbà no consolidat.
- Una agenda o calendari d'execució del POUM amb el contingut de l'article 58.1 i) del TRLUC-2010.
- L'esmena de diverses errades materials o tipogràfiques que hi ha en el document de la primera aprovació inicial.

El POUM aprovat inicialment per segona vegada ha de ser sotmès al tràmit d'informació pública, amb audiència als Ajuntaments afectats i amb notificació als interessats que han formulat al·legacions al POUM aprovat inicialment per primera vegada.

La delimitació del PAU 02 Carretera 1 del POUM aprovat inicialment podria infringir el principi de justa distribució de beneficis i càrregues i incórrer en desviació de poder si s'ha delimitat per donar compliment a la permuta prevista en el Conveni d'execució de la Sentència del TSJC de 23/02/2007 que van formalitzar l'Alcaldia i la demandant en data 06/02/2009.

En el repartiment de costos per la implantació la xarxa de clavegueram entre el PAU S02 Olivella i el SUD R4 Casc s'ha de tenir en compte que en el PAU S02 Olivella hi ha una xarxa de sanejament (en part unitària) i una EDAR (obsoleta).

## 6. RECOMANACIONS

Es recomana dividir el PAU S01 Urbanitzacions en diversos PAU i el PAU S03 Plana Novella també en diversos PAU atès que el POUM aprovat inicialment configura els indicats PAU S01 Urbanitzacions i PAU S03 Plana Novella com a àmbits de grans dimensions i aquesta circumstància podria dificultar la gestió urbanística, sens perjudici, en el seu cas, de la delimitació d'un àmbit d'actuació urbanística comú per a l'execució dels elements comuns de de la xarxa de sanejament si no és possible la seva execució per fases a càrrec de cada un dels àmbits d'actuació.

Es recomana revisar la justificació del POUM sobre la finalitat del PAU 02 Carretera 1 del POUM i pel cas que es consideri que només té raó de ser per donar compliment a la permuta prevista en el Conveni d'execució de la Sentència del TSJC de 23/02/2007 es recomana l'eliminació del PAU atès que la permuta proposada en el Conveni no és conforme a Dret.

Es recomana que en el POUM es faci constar expressament que en la distribució dels costos entre el PAU S02 Olivella i el SUD R4 Casc pel que fa a la implantació de la xarxa de sanejament cal tenir en compte que en el PAU S02 Olivella hi ha una xarxa de sanejament (en part unitària) i una EDAR (obsoleta).

## **5.2 LES MODIFICACIONES PUNTUALS DE LES NN.SS.**

**Expedient de planejament urbanístic: no consta núm. d'expedient municipal**

### 1. DADES DE L'EXPEDIENT

**Títol:** Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de planejament en el Sector de la Piscina de Mas Mestre (Modificació puntual de les NN.SS).

**Promotor:** Ajuntament d'Olivella.

**Redactor:** Pere Pons, arquitecte (Pons-Julian, SCP).

**Estat de tramitació:** La Modificació puntual de les NN.SS. es va aprovar inicialment el 21/12/1999 i està pendent d'aprovació provisional i definitiva.

### 2. TRAMITACIÓ

Data	Tràmit
21/12/1999	Acord del Ple de l'Ajuntament d'aprovació inicial de la Modificació puntual de les NN.SS.
04/02/2000	Publicació en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona (BOPB) de l'acord d'aprovació inicial de la Modificació puntual de les NN.SS. als efectes del tràmit d'informació pública.

### 3. ANÀLISI A L'ADEQUACIÓ AL TRÀMIT

L'expedient facilitat per l'Ajuntament consisteix en l'acord d'aprovació inicial de la Modificació puntual de les NN.SS., un exemplar de la Modificació de les NN.SS. i la publicació en el BOPB del referit acord d'aprovació inicial.

La normativa aplicable a la Modificació de les NN.SS. és el Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, pel qual s'aprova el text refós dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística (TRLUC-1990). El procediment de tramitació de la Modificació de les NN.SS. està regulat en els articles 55, 59 i 75 del TRLUC-1990 (en essència, aprovació inicial per l'Ajuntament, tràmit d'informació pública, simultàniament amb el tràmit d'informació pública s'ha de sol·licitar informe als organismes afectats, aprovació provisional per l'Ajuntament, aprovació definitiva per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona).

La Modificació puntual de les NN.SS. està pendent d'aprovació definitiva i es desconeix si es va aprovar provisionalment. La tramitació seguida fins el tràmit d'informació pública es considera que ha seguit els tràmits essencials.

#### **4. ANÀLISI D'ADEQUACIÓ URBANÍSTICA**

L'objecte de la Modificació puntual de les NN.SS. consisteix en modificar la qualificació urbanística d'uns terrenys municipals (13.780 m<sup>2</sup>) situats en sòl urbà a la zona d'equipaments de Mas Mestre i qualificats d'equipaments privats (clau 4a) i sistema viari (clau A), de manera que amb la Modificació de les NN.SS. queden qualificats com a sistema d'equipaments col·lectius (clau C) i sistema viari.

Del contingut de la Modificació puntual de les NN.SS. es pot concloure que la necessitat, conveniència i l'interès públic van quedar suficientment justificats.

#### **5. CONCLUSIONS**

##### **5.1 AL TRÀMIT**

La Modificació puntual de les NN.SS. està pendent d'aprovació definitiva i es desconeix si es va aprovar provisionalment. La tramitació seguida fins el tràmit d'informació pública va seguir els tràmits essencials i es desconeix per quin motiu no va prosseguir la tramitació.

##### **5.2 AL CONTINGUT**

La necessitat, conveniència i l'interès públic de la Modificació puntual de les NN.SS. van quedar suficientment justificats.

#### **6. RECOMANACIONS**

Es recomana comprovar la compatibilitat de la Modificació puntual de les NN.SS. amb el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) en tràmit.

**Expedient de planejament urbanístic:** no consta núm. d'expedient municipal

### 1. DADES DE L'EXPEDIENT

**Títol:** Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament en el Sector del Cementiri Municipal (Modificació puntual NN.SS.).

**Promotor:** Ajuntament d'Olivella.

**Redactor:** Pere Pons, arquitecte (Pons-Julian SCP).

**Estat de tramitació:** La Modificació puntual de les NN.SS. es va aprovar inicialment el 21/03/2000 i està pendent d'aprovació provisional i definitiva.

### 2. TRAMITACIÓ

Data	Tràmit
21/12/1999	Acord del Ple de l'Ajuntament d'aprovació inicial de la Modificació puntual de les NN.SS.
04/02/2000	Publicació en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona (BOPB) de l'acord d'aprovació inicial de la Modificació puntual de les NN.SS. als efectes del tràmit d'informació pública.

### 3. ANÀLISI A L'ADEQUACIÓ AL TRÀMIT

L'expedient facilitat per l'Ajuntament consisteix en l'acord d'aprovació inicial de la Modificació puntual de les NN.SS., un exemplar de la Modificació de les NN.SS. i la publicació en el BOPB del referit acord d'aprovació inicial.

La normativa aplicable a la Modificació de les NN.SS. és el Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, pel qual s'aprova el text refós dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística (TRLUC-1990). El procediment de tramitació de la Modificació de les NN.SS. està regulat en els articles 55, 59 i 75 del TRLUC-1990 (en essència, aprovació inicial per l'Ajuntament, tràmit d'informació pública, simultàniament amb el tràmit d'informació pública s'ha de sol·licitar informe als organismes afectats, aprovació provisional per l'Ajuntament, aprovació definitiva per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona).

La Modificació puntual de les NN.SS. està pendent d'aprovació definitiva i es desconeix si es va aprovar provisionalment. La tramitació seguida fins el tràmit d'informació pública ha seguit els tràmits essencials.

#### **4. ANÀLISI D'ADEQUACIÓ URBANÍSTICA**

L'àmbit objecte de la Modificació puntual de les NN.SS. abasta una superfície de terrenys de 4.900 m<sup>2</sup> situats al final del camí Cementeri del municipi i a aproximadament a 300 metres del casc urbà d'Olivella.

La Modificació puntual de les NN.SS. té la finalitat de corregir la qualificació urbanística del recinte de cementiri atès que les NN.SS. el qualifiquen erròniament com a sistema d'infraestructures tècniques i ha de ser un sistema d'equipament i, així mateix, té la finalitat de possibilitar urbanísticament la seva ampliació per poder cobrir les necessitats futures.

Del contingut de la Modificació puntual de les NN.SS. es pot concloure que la necessitat, conveniència i l'interès públic van quedar suficientment justificats.

#### **5. CONCLUSIONS**

##### **5.1 AL TRÀMIT**

La Modificació puntual de les NN.SS. està pendent d'aprovació definitiva i es desconeix si es va aprovar provisionalment. La tramitació seguida fins el tràmit d'informació pública va seguir els tràmits essencials i es desconeix per quin motiu no va prosseguir la tramitació.

##### **5.2 AL CONTINGUT**

La necessitat, conveniència i l'interès públic de la Modificació puntual de les NN.SS. van quedar suficientment justificats.

#### **6. RECOMANACIONS**

Es recomana comprovar la compatibilitat de la Modificació puntual de les NN.SS. amb el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) en tràmit.

**Expedient de planejament urbanístic:** no consta núm. d'expedient municipal

## 1. DADES DE L'EXPEDIENT

**Títol:** Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament i Estudi de Detall d'una parcel·la situada als Carrer Ebre i Segre, sector Mas Mestre (Modificació puntual de les NN.SS).

**Promotor:** Ajuntament d'Olivella.

**Redactor:** Arquitectes DGA Arquitectura, SCP.

**Estat de tramitació:** La Modificació puntual de les NN.SS. es va aprovar inicialment el 18/01/2001 i el 16/02/2005 es va suspendre la seva aprovació definitiva.

## 2. TRAMITACIÓ

Data	Tràmit
18/01/2001	Acord del Ple de l'Ajuntament d'aprovació inicial de la Modificació puntual de les NN.SS.
05/01/2002	Publicació en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona (BOPB) de l'acord d'aprovació inicial de la Modificació de les NN.SS. als efectes del tràmit d'informació pública.
13/05/2003	Acord del Ple de l'Ajuntament d'aprovació provisional de la Modificació puntual de les NN.SS.
12/11/2003	Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona (CTUB) de suspensió de la resolució definitiva de la Modificació de les NN.SS. fins que no es recapti Informe de l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA).
27/07/2004	Acord del Ple de l'Ajuntament que aprova provisionalment el text refós de la Modificació puntual de les NN.SS.
16/02/2005	Acord de la CTUB de suspensió de l'aprovació definitiva de la Modificació puntual de les NN.SS. fins que no es presenti un text refós que incorpori les prescripcions que indica.

### 3. ANÀLISI A L'ADEQUACIÓ AL TRÀMIT

L'expedient facilitat per l'Ajuntament consisteix en l'acord de la CTUB de 16/02/2005 o consten diversos antecedents i la pròpia Modificació de les NN.SS. on consten els caixetins de la seva aprovació inicial i provisional.

D'acord amb la Disposicions Transitòries Tercera i Vuitena de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme (LUC-2002), la normativa aplicable a la Modificació de les NN.SS. és el Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, pel qual s'aprova el text refós dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística (TRLUC-1990). El procediment de tramitació de la Modificació de les NN.SS. està regulat en els articles 55, 59 i 75 del TRLUC (en essència, aprovació inicial per l'Ajuntament, tràmit d'informació pública, simultàniament amb el tràmit d'informació pública s'ha de sol·licitar informe als organismes afectats, aprovació provisional per l'Ajuntament, aprovació definitiva per la CTUB).

La Modificació puntual de les NN.SS. està pendent d'aprovació definitiva atès que no consta que l'Ajuntament hagi aprovat un text refós incorporant les prescripcions de l'acord de la CTUB de 16/02/2005.

### 4. ANÀLISI D'ADEQUACIÓ URBANÍSTICA

La Modificació puntual de les NN.SS. té per objecte canviar la qualificació urbanística d'uns terrenys de 35.300 m<sup>2</sup> qualificats de zona de volumetria específica clau 3b, dins el sòl urbà del sector Mas Mestre del municipi, de forma que passin a tenir les següents qualificacions: zona residencial unifamiliar aïllat, clau 3c, amb una superfície de 19.707,55 m<sup>2</sup>; sistema viari, clau A, amb una superfície de 3.156,04 m<sup>2</sup>; zona verda comunitària, clau Z, amb una superfície de 8.095,38 m<sup>2</sup>; zona de domini hidràulic, clau H, amb una superfície de 3.439 m<sup>2</sup>; zona de serveis comunitaris, amb una superfície de 214,49 m<sup>2</sup>.

La proposta de Modificació puntual de les NN.SS. suposa una disminució de sostre i del nombre d'habitatges, passant d'un potencial de 140 habitatges (40 habitatges/ha) amb un sostre total de 14.537 m<sup>2</sup> a 34 habitatges amb un potencial de sostre de 7.488/m<sup>2</sup>, mitjançant la implantació d'una tipologia d'habitatge unifamiliar aïllat per donar continuïtat a la tipologia majoritària a la resta del sector Mas Mestre.

L'acord de la CTUB de 16/02/2005 estableix, entre les prescripcions que imposa, que cal modificar la clau 3c que proposa la Modificació puntual de les NN.SS. per una nova subzona dins la clau 2.

Del contingut de la Modificació puntual de les NN.SS. es pot concloure que la necessitat, conveniència i l'interès públic van quedar suficientment justificats, si bé queden per complir les prescripcions de la CTUB.

## **5. CONCLUSIONS**

### **5.1 AL TRÀMIT**

La CTUB va acordar en data 16/02/2005 suspensió del l'aprovació definitiva de la Modificació puntual de les NN.SS. fins que no es presenti un text refós que incorpori les prescripcions que indica i no consta que l'Ajuntament hagi aprovat i presentat el referit text refós.

### **5.2 AL CONTINGUT**

La necessitat, conveniència i l'interès públic de la Modificació puntual de les NN.SS. van quedar suficientment justificats.

## **6. RECOMANACIONS**

Es recomana comprovar la compatibilitat de la Modificació puntual de les NN.SS. amb el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) en tràmit.

**Expedient de planejament urbanístic:** no consta núm. d'expedient municipal

## 1. DADES DE L'EXPEDIENT

**Títol:** Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament dins l'àmbit de la Unitat d'Actuació "Casc" (Modificació puntual de les NN.SS.).

**Promotor:** Joan Camps.

**Redactor:** Joan R. Artigas (arquitecte).

**Estat de tramitació:** La Modificació puntual de les NN.SS. es va aprovar inicialment el 27/03/2001, provisionalment el 25/09/2001 i està pendent d'aprovació definitiva.

## 2. TRAMITACIÓ

Data	Tràmit
27/03/2001	Acord de Ple de l'Ajuntament d'aprovació inicial de la Modificació puntual de les NN.SS., condicionat a la formalització de totes les cessions del sector i a l'aportació de les garanties d'urbanització.
11/05/2001	Publicació en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona (BOPB) de l'acord d'aprovació inicial de la Modificació puntual de les NN.SS. als efectes del tràmit d'informació pública.
25/09/2001	Acord de Ple de l'Ajuntament d'aprovació provisional de la Modificació puntual de les NN.SS., condicionat a la formalització de totes les cessions del sector i a l'aportació de les garanties d'urbanització.

## 3. ANÀLISI A L'ADEQUACIÓ AL TRÀMIT

L'expedient facilitat per l'Ajuntament consisteix en l'acord d'aprovació inicial de la Modificació puntual de les NN.SS., la pròpia Modificació de les NN.SS. (el plànol 6 "cessions i superfícies" consta la diligència de l'aprovació inicial i provisional) i l'esborrany d'un conveni urbanístic de 2004 entre l'Ajuntament i el Sr. Camps, sense formalitzar i que no consta que s'aprovés per l'Ajuntament, on hi ha els antecedents de la tramitació de la Modificació puntual de les NN.SS. i publicació en el BOPB de l'acord d'aprovació inicial.

La normativa aplicable a la Modificació de les NN.SS. és el Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, pel qual s'aprova el text refós dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística (TRLUC-1990). El procediment de tramitació de la Modificació de les NN.SS. està regulat en els articles 55, 59 i 75 del TRLUC (en essència, aprovació inicial per l'Ajuntament, tràmit d'informació pública, simultàniament amb el tràmit d'informació pública s'ha de

sol·licitar informe als organismes afectats, aprovació provisional per l'Ajuntament, aprovació definitiva per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona (CUB)).

La Modificació puntual de les NN.SS. està pendent d'aprovació definitiva. La tramitació seguida fins a la seva aprovació provisional es considera que va seguir els tràmits essencials i es desconeix si es van complir les condicions de l'acord d'aprovació provisional (la formalització de les cessions i l'aportació de garanties per a la urbanització) per prosseguir amb la tramitació.

#### **4. ANÀLISI D'ADEQUACIÓ URBANÍSTICA**

L'àmbit de la Modificació puntual de les NN.SS. afecta els terrenys inclosos en l'àmbit de la Unitat d'Actuació núm. 1 Casc i es justifica principalment per la necessitat de preservar l'àrea d'arbrat i vegetació situada a la part superior de la referida Unitat d'Actuació, qualificada de zona 3a (zona de volumetria específica; edificació adossada en filera), de forma que només es puguin edificar les dues franges inferiors de la Unitat d'Actuació, reduint així en 5 unitats el nombre d'habitatges (de 22 habitatges es passa a 17 habitatges) i substituint la qualificació urbanística de la zona edificable que es proposa que passa de zona 3a a zona 1b (residencial unifamiliar en filera).

En la Modificació puntual de les NN.SS. es preveu que es formalitzaran les següents cessions a favor de l'Ajuntament: 4.600 m<sup>2</sup> de sòl qualificats de sistema parcs i jardins (clau B) i situats a la part més baixa de la Unitat d'Actuació; 219 m<sup>2</sup> qualificats de sistema parcs i jardins (clau B) i situats a l'extrem Nord de la Unitat d'Actuació; 910 m<sup>2</sup> qualificats de vialitat, que es correspon amb el tram de la Ronda Sud inclòs en la Unitat d'Actuació; 1.084 m<sup>2</sup> qualificats de vialitat i situats a l'est de la Unitat d'Actuació; 213 m<sup>2</sup> de vial interior per a vianants d'enllaç entre el carrer Sant Isidre i la Roda Sud.

Els serveis tècnics municipals han manifestat que els terrenys objecte de cessió a l'Ajuntament, excepte el vial interior, són d'ús públic si bé es desconeix si s'han formalitzat les cessions.

El sistema d'actuació urbanística que preveu la Modificació puntual de les NN.SS. és el de compensació.

Del contingut de la Modificació puntual de les NN.SS. es pot concloure que la necessitat, conveniència i l'interès públic van quedar suficientment justificats.

#### **5. CONCLUSIONS**

##### **5.1 AL TRÀMIT**

La Modificació puntual de les NN.SS. està pendent d'aprovació definitiva. La tramitació seguida fins a l'aprovació provisional va seguir els tràmits essencials i es desconeix si es van complir les condicions de l'acord d'aprovació provisional per permetre la prossecució de la tramitació.

## **5.2 AL CONTINGUT**

La necessitat, conveniència i l'interès públic de la Modificació puntual de les NN.SS. van quedar suficientment justificats i no consta el compliment de les condicions de l'acord d'aprovació provisional (la formalització de les cessions i l'aportació de garanties per a la urbanització).

Els terrenys objecte de cessió a l'Ajuntament, excepte el vial interior, són d'ús públic si bé es desconeix si s'han formalitzat les cessions.

## **6. RECOMANACIONS**

Es recomana comprovar la compatibilitat de la Modificació puntual de les NN.SS. amb el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) en tràmit i formalitzar les cessions previstes en la mateixa.

**Expedient de planejament urbanístic:** no consta núm. d'expedient municipal

### 1. DADES DE L'EXPEDIENT

**Títol:** Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de planejament per ubicar una zona equipaments col·lectius al sector del Querol (Modificació puntual de les NN.SS.).

**Promotor:** Ajuntament d'Olivella.

**Redactor:** Domingo Montserrat, enginyer de camins (Tècnica de Construcció de Catalunya, SL).

**Estat de tramitació:** La Modificació puntual de les NN.SS. es va aprovar definitivament el 16/10/2002 i l'acord d'aprovació definitiva i la seva normativa urbanística es van publicar en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC) el 14/01/2003.

### 2. TRAMITACIÓ

Data	Tràmit
21/03/2001	Acord del Ple de l'Ajuntament d'aprovació inicial de la Modificació puntual de les NN.SS.
17/07/2002	Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona (CTUB) de suspensió de l'aprovació definitiva de la Modificació puntual de les NN.SS. fins que no incorpori les prescripcions que indica.
16/10/2002	Acord de la CTUB d'aprovació definitiva de la Modificació puntual de les NN.SS.
14/01/2003	Publicació en el DOGC de l'acord d'aprovació definitiva de la Modificació puntual de les NN.UU. i de la seva normativa urbanística.

### 3. ANÀLISI A L'ADEQUACIÓ AL TRÀMIT

L'expedient facilitat per l'Ajuntament s'ha extret del Registre de planejament urbanístic de Catalunya (RPUC) on consten diversos antecedents i s'ha facilitat un exemplar del text refós de la Modificació puntual de les NN.SS. on consten diversos antecedents.

D'acord amb la Disposicions Transitòries Tercera i Vuitena de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme (LUC-2002), la normativa aplicable a la Modificació puntual de les NN.SS. és el Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, pel qual s'aprova el text refós dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística (TRLUC-2010). El procediment de tramitació de la Modificació de les NN.SS. està regulat en els articles 55, 59 i 75 del TRLUC-1990 (en essència, aprovació inicial per l'Ajuntament, tràmit d'informació pública, simultàniament amb el tràmit

d'informació pública s'ha de sol·licitar informe als organismes afectats, aprovació provisional per l'Ajuntament, aprovació definitiva per la CTUB).

L'adopció de l'acord de la CTUB d'aprovació definitiva de la Modificació puntual de les NN.UU. permet concloure que la CTUB va verificar que es van seguir els tràmits essencials.

#### **4. ANÀLISI D'ADEQUACIÓ URBANÍSTICA**

L'objecte de la Modificació puntual de les NN.SS. consisteix en substituir la classificació i qualificació urbanística dels terrenys anomenats "El Querol" (25.700 m<sup>2</sup>) i situats davant de l'accés principal de les Urbanitzacions Mas Milà i Can Milà. La Modificació puntual de les NN.SS. es justifica per la necessitat de traslladar el camp de futbol atès que no té les dimensions adequades i atès que els terrenys on s'ubica estan cedits al Departament d'Ensenyament per a la construcció d'un Centre d'Ensenyament Infantil i de Primària (CEIP).

La Modificació puntual de les NN.SS. comporta que els terrenys afectats passen d'estar classificats com a sòl no urbanitzable (en part sòl agrícola (clau 22), en part forestal (clau 23) i una franja propera a la riera de Begues com a protecció i servitud (clau 24)) a estar classificats com a sòl urbà (13.822 m<sup>2</sup> de sistema d'equipaments col·lectius, 1.525 m<sup>2</sup> de zona industrial, 4.847 de sistema viari, 826 m<sup>2</sup> de sistema d'infraestructures tècniques i 4.680 m<sup>2</sup> de zona de protecció i servitud). L'edificabilitat que estableix la Modificació de les NN.SS. és la següent: sistema d'equipaments col·lectius (1 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s), zona industrial (1,6 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s), sistema d'infraestructures tècniques (0,6 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s).

El sistema d'actuació urbanística que estableix la Modificació de les NN.SS. és el de cooperació i preveu que els equipaments creats per la Modificació de les NN.SS. poden ser titularitat privada si es donen els requisits de l'article 58.3 de la normativa de les NN.SS.

Del contingut de la Modificació puntual de les NN.SS. es pot concloure que la necessitat, conveniència i l'interès públic van quedar suficientment justificats.

#### **5. CONCLUSIONS**

##### **5.1 AL TRÀMIT**

La Modificació puntual de les NN.SS. es va aprovar definitivament el 16/10/2002 i l'acord d'aprovació definitiva i la seva normativa urbanística es van publicar en el DOGC el 14/01/2003.

##### **5.2 AL CONTINGUT**

La necessitat, conveniència i l'interès públic de la Modificació puntual de les NN.SS. van quedar suficientment justificats.

#### **6. RECOMANACIONS**

Es recomana comprovar la compatibilitat de la Modificació puntual de les NN.SS. amb el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) en tràmit.

**Expedient de planejament urbanístic: 6.2.2/04**

**1. DADES DE L'EXPEDIENT**

**Títol:** Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament a l'àmbit del sector de Can Milà delimitat pel carrer Camí Lleó, carrer Cranc, Avinguda Mas Milà i carrer Balança (Modificació puntual de les NN.SS).

**Promotor:** Ajuntament d'Olivella.

**Redactor:** Albert Larriba (arquitecte).

**Estat de tramitació:** La modificació puntual de les NN.SS es va aprovar definitivament el 15/12/2004 i l'acord d'aprovació definitiva i la seva normativa urbanística es van publicar en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC) el 04/03/2005.

**2. TRAMITACIÓ**

<b>Data</b>	<b>Tràmit</b>
20/04/2004	Informe favorable dels serveis tècnics municipals a l'aprovació inicial de la Modificació puntual de les NN.SS.
20704720	Informe favorable de Secretaria-Intervenció de l'Ajuntament a l'aprovació inicial de la Modificació puntual de les NN.SS.
27/04/2004	Acord del Ple de l'Ajuntament d'aprovació inicial de la Modificació de les NN.SS.
06/05/2004	Publicació en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona (BOPB) de l'acord d'aprovació inicial de la Modificació de les NN.SS als efectes del tràmit d'informació pública.
19/05/2004	Publicació en el DOGC de l'acord d'aprovació inicial de la Modificació de les NN.SS als efectes del tràmit d'informació pública.
30/04/2004	Publicació en "El Periódico" de l'acord d'aprovació inicial de la Modificació de les NN.SS als efectes del tràmit d'informació pública.
28/09/2004	Acord del Ple de l'Ajuntament d'aprovació provisional de la Modificació de les NN.SS.
15/12/2004	Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona (CTUB) d'aprovació definitiva de la Modificació puntual de les NN.SS.
04/03/2005	Publicació en el DOGC de l'acord d'aprovació definitiva de la Modificació puntual de les NN.UU. i de la seva normativa urbanística.

### **3. ANÀLISI A L'ADEQUACIÓ AL TRÀMIT**

La normativa aplicable a la tramitació de la Modificació puntual de les NN.SS. és la Llei 2/2002, de 14 de març d'urbanisme (LUC-2002). El procediment de tramitació està regulat en els articles 59, 83 i 94 de la LUC-2002 (en essència, aprovació inicial per l'Ajuntament, tràmit d'informació pública, simultàniament amb el tràmit d'informació pública s'ha de sol·licitar informe als organismes afectats, aprovació provisional per l'Ajuntament, aprovació definitiva per la CTUB).

De la documentació analitzada es desprèn que s'ha seguit la tramitació corresponent, la qual cosa ha quedat verificada per l'acord de la CTUB de 15/12/2004 d'aprovació definitiva de la Modificació puntual de les NN.SS.

### **4. ANÀLISI D'ADEQUACIÓ URBANÍSTICA**

L'àmbit objecte de la Modificació puntual de les NN.SS. està qualificat com a zona de Pla Parcial en execució, subzona especial residencial, per les NN.SS. i afecta una illa de 32.718 m<sup>2</sup> de superfície delimitada pels carrers Balança, Lleó, Taure, Cranc i Av. Mas Milà, situada en el Sector Can Milà.

L'objectiu de la Modificació puntual de les NN.SS. és dinamitzar i consolidar l'àrea central de Mas Milà i Can Milà com a veritable centre del municipi, creant habitatge de primera residència i obtenir nous terrenys de superfície suficient destinats a zona verda i equipament per a la construcció de noves instal·lacions municipals.

La Modificació puntual de les NN.SS. conté la següent proposta:

- 1) Sòl privat amb una superfície de 17.828 m<sup>2</sup> i dues subzones de nova creació:
  - Zona de volumetria específica subzona 3d, unifamiliar en filera amb 11.533 m<sup>2</sup> de superfície (44 habitatge en total amb una parcel·la mínima de 1.000 m<sup>2</sup>).
  - Zona de volumetria específica subzona 3e, plurifamiliar en bloc aïllat amb 6.295 m<sup>2</sup> superfície (72 habitatges en total amb una parcel·la mínima de 1.000 m<sup>2</sup>).
  - Edificabilitat: 14.740 m<sup>2</sup> de sostre.
  - Nombre màxim de 116 habitatges (44 a la zona unifamiliar i 72 a la zona plurifamiliar).
  
- 2) Sòl públic amb una superfície de 14.89 m<sup>2</sup> i amb les següents zonificacions:
  - Sistema de parcs públics (clau B) amb 5.900 m<sup>2</sup> de superfície.
  - Sistema d'equipaments públics (clau C) amb 2.950 m<sup>2</sup> de superfície i usos docent, esportiu, sanitari-assistencial, proveïments i administratiu.
  - Sistema viari (clau A) amb 4.368 m<sup>2</sup> de superfície.
  - Serveis tècnics (clau F) amb 1.672 m<sup>2</sup> de superfície.

3) Sistema d'actuació urbanística: reparcel·lació voluntària atès que l'àmbit afecta a un sòl propietari.

La Modificació puntual de les NN.SS. incorpora el projecte d'obres d'urbanització bàsiques (vialitat, subministrament elèctric, subministrament d'aigua potable i hidrants, xarxa de clavegueram amb sistema separatiu i estació depuradora, xarxa de subministrament de gas propà i xarxa de telefonia i en el projecte d'obres complementàries es detalla la instal·lació de l'enllumenat públic en el vial de nova creació) memòria ambiental i avaluació econòmico-financera de l'actuació.

Per últim, cal tenir en compte que l'acord de la CTUB de 24/12/2004 d'aprovació definitiva de la Modificació puntual de les NN.SS. incorpora d'ofici la prescripció que es delimita l'àmbit objecte de la Modificació puntual de les NN.SS. com a polígon d'actuació en execució del qual es formalitzaran les cessions corresponents.

Del contingut de la Modificació puntual de les NN.SS. es pot concloure que la necessitat, conveniència i l'interès públic van quedar suficientment justificats.

## **5. CONCLUSIONS**

### **5.1 AL TRÀMIT**

La Modificació puntual de les NN.SS. es va aprovar definitivament el 15/12/2004 i l'acord d'aprovació definitiva i la seva normativa urbanística es van publicar en el DOGC el 04/03/2005.

### **5.3 AL CONTINGUT**

La necessitat, conveniència i l'interès públic de la Modificació puntual de les NN.SS. van quedar suficientment justificats.

## **6. RECOMANACIONS**

Es recomana Comprovar la compatibilitat de la Modificació puntual de les NN.SS. amb el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) en tràmit.

**Expedient de planejament urbanístic:** no consta núm. d'expedient municipal

### 1. DADES DE L'EXPEDIENT

**Títol:** Modificació l'article 135.10 de les Normes Subsidiàries de Planejament (Modificació puntual de les NN.SS).

**Promotor:** Ajuntament d'Olivella.

**Redactor:** No consta.

**Estat de tramitació:** La Modificació puntual de les NN.SS. es va aprovar definitivament el 28/09/2006 i l'acord d'aprovació definitiva i la seva normativa urbanística es van publicar en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC) el 15/12/2006.

### 2. TRAMITACIÓ

Data	Tràmit
10/11/2005	Acord de l'Ajuntament d'aprovació inicial de la Modificació de les NN.SS.
28/03/2006	Acord de l'Ajuntament d'aprovació provisional de la Modificació de les NN.SS.
28/09/2006	Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona (CTUB) d'aprovació definitiva de la Modificació de les NN.SS.
15/12/2006	Publicació en el DOGC de l'acord d'aprovació definitiva de la Modificació puntual de les NN.UU. i de la seva normativa urbanística.

### 3. ANÀLISI A L'ADEQUACIÓ AL TRÀMIT

L'expedient facilitat per l'Ajuntament s'ha extret del Registre de planejament urbanístic de Catalunya (RPUC) on consten diversos antecedents.

La normativa aplicable a la Modificació puntual de les NN.SS. és el Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme (TRLUC-2005). El procediment de tramitació està regulat en els articles 59, 83 i 94 del TRLUC-2005 (en essència, aprovació inicial per l'Ajuntament, tràmit d'informació pública, simultàniament amb el tràmit d'informació pública s'ha de sol·licitar informe als organismes afectats, aprovació provisional per l'Ajuntament, aprovació definitiva per la CTUB).

L'adopció de l'acord de la CTUB d'aprovació definitiva de la Modificació puntual de les NN.UU. permet concloure que la CTUB va verificar que es van seguir els tràmits essencials.

#### **4. ANÀLISI D'ADEQUACIÓ URBANÍSTICA**

L'objecte de la Modificació puntual de les NN.SS. consisteix en completar el redactat de l'article 135.10 de les normes urbanístiques de les NN.SS. i es justifica per la circumstància que les NN.SS. aprovades definitivament no van recollir les determinacions sobre condicions edificatòries de la Resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, que va estimar parcialment un recurs d'alçada contra l'acord de la Comissió Provincial d'Urbanisme de 20/10/1982 d'aprovació definitiva del Pla Parcial d'Ordenació Mas Mestre.

La Modificació puntual de les NN.SS. completa el redactat de l'article 135.10 recull les esmentades condicions edificatòries en el següent sentit: el perímetre regulador de l'edificació se separa 10 metres de l'alineació del carrer i 5 metres de la resta de límits; en els parcel·les existents abans de l'aprovació inicial de les NN.SS. que tinguin façana a 2 o més carrers i per aquesta circumstància no puguin materialitzar el sostre edificable autoritzat, es podrà reduir la separació de 10 metres a vial fins a permetre l'edificació amb una amplada mitjana de 7 metres; la reducció de 10 metres de separació a vial es farà paral·lelament als carrers i idènticament en qualsevol dels seus fronts, no acceptant-se distàncies inferiors a 6 metres.

Per tant, la necessitat, conveniència i l'interès públic de la Modificació puntual de les NN.SS. van quedar suficientment justificats.

#### **5. CONCLUSIONS**

##### **5.1 AL TRÀMIT**

La Modificació puntual de les NN.SS. es va aprovar definitivament el 28/09/2006 i l'acord d'aprovació i la seva normativa urbanística es va publicar en el DOGC el 15/12/2006.

##### **5.2 AL CONTINGUT**

La necessitat, conveniència i l'interès públic de la Modificació puntual de les NN.SS. van quedar suficientment justificats.

#### **6. RECOMANACIONS**

Es recomana comprovar la compatibilitat de la Modificació puntual de les NN.SS. amb el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) en tràmit.

**Expedient de planejament urbanístic: no consta núm. d'expedient municipal**

### 1. DADES DE L'EXPEDIENT

**Títol:** Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament del sector d'equipaments col·lectius de la Casa Consistorial (en endavant, modificació de les NN.SS).

**Promotor:** Ajuntament d'Olivella.

**Redactor:** Oscar Muñoz (arquitecte).

**Estat de tramitació:** La Modificació puntual de les NN.SS. es va aprovar definitivament el 03/07/2008 i l'acord d'aprovació definitiva i la seva normativa urbanística es va publicar en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC) el 07/11/2008.

### 2. TRAMITACIÓ

Data	Tràmit
01/04/2008	Acord del Ple de l'Ajuntament d'aprovació provisional de la Modificació puntual de les NN.SS.
03/07/2008	Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona (CTUB) d'aprovació definitiva de la Modificació de les NN.SS.
07/11/2008	Publicació en el DOGC de l'acord de la CTUB d'aprovació definitiva de la Modificació de les NN.SS. i de la seva normativa urbanística.

### 3. ANÀLISI A L'ADEQUACIÓ AL TRÀMIT

L'expedient facilitat per l'Ajuntament s'ha extret del Registre de planejament urbanístic de Catalunya (RPUC) on consten diversos antecedents.

La normativa aplicable a la Modificació puntual de les NN.SS. és el Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme. El procediment de tramitació està regulat en els articles 59, 83 i 94 del TRLUC-205 (en essència, aprovació inicial per l'Ajuntament, tràmit d'informació pública, simultàniament amb el tràmit d'informació pública s'ha de sol·licitar informe als organismes afectats, aprovació provisional per l'Ajuntament, aprovació definitiva per la CTUB).

L'adopció de l'acord de la CTUB d'aprovació definitiva de la Modificació puntual de les NN.UU. permet concloure que la CTUB va verificar que es van seguir els tràmits essencials.

#### **4. ANÀLISI D'ADEQUACIÓ URBANÍSTICA**

L'àmbit de la Modificació puntual de les NN.SS. té una superfície de 2.314 m<sup>2</sup> en terrenys de titularitat municipal qualificats de sistemes i situats al casc antic del municipi, vinculats a la Plaça Major.

La Modificació puntuals de les NNSS es justifica en la necessitat d'aconseguir sòl per ampliar la Casa Consistorial.

La modificació puntual de les NN.SS manté la superfície inicial destinada a sistemes i modifica la seva clau urbanística de sistemes en el següent sentit: la superfície del sistema d'equipament col·lectiu passa de 186 m<sup>2</sup> a 360 m<sup>2</sup>, la superfície de sistema de zona verda passa de 1.675 m<sup>2</sup> a 1.954 m<sup>2</sup> i la superfície de sistema a viari passa de 453 m<sup>2</sup> a 0 m<sup>2</sup>.

Del contingut de la Modificació puntual de les NN.SS. es pot concloure que la necessitat, conveniència i l'interès públic van quedar suficientment justificats.

#### **5. CONCLUSIONS**

##### **5.1 AL TRÀMIT**

La Modificació puntual de les NN.SS. es va aprovar definitivament el 03/07/2008 i l'acord d'aprovació definitiva i la seva normativa urbanística es va publicar en el DOGC el 07/11/2008.

##### **5.2 AL CONTINGUT**

La necessitat, conveniència i l'interès públic de la Modificació puntual de les NN.SS. van quedar suficientment justificats.

#### **6. RECOMANACIONS**

Es recomana comprovar la compatibilitat de la Modificació puntual de les NN.SS. amb el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) en tràmit.

## **5.3 ELS PLANS ESPECIALS**

**Expedient de planejament urbanístic: no consta núm. d'expedient municipal**

### 1. DADES DE L'EXPEDIENT

**Títol:** Pla Especial del Sector 1 Infraestructures Reforma Interior (PEIRI).

**Promotor:** Ajuntament d'Olivella.

**Redactor:** No consta.

**Estat de tramitació:** El PEIRI es va aprovar inicialment el 31/03/1994 i provisionalment el 22/05/1995 i està pendent d'aprovació definitiva.

### 2. TRAMITACIÓ

Data	Tràmit
31/03/1994	Acord del Ple de l'Ajuntament d'aprovació inicial del PEIRI.
22/05/1995	Acord del Ple de l'Ajuntament d'aprovació provisional del PEIRI.

### 3. ANÀLISI A L'ADEQUACIÓ AL TRÀMIT

L'expedient facilitat per l'Ajuntament consisteix en la Memòria del PEIRI on consten diversos antecedents i les diligències de la seva aprovació inicial i provisional.

La normativa aplicable a la tramitació del PEIRI és el Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, pel qual s'aprova el text refós dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística (TRLUC-1990). El procediment de tramitació està regulat en l'article 60 del TRLUC-1990 (en essència, aprovació inicial per l'Ajuntament, tràmit d'informació pública, simultàniament amb el tràmit d'informació pública s'ha de sol·licitar informe als organismes afectats, aprovació provisional per l'Ajuntament, aprovació definitiva per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona (CUB)).

EL PEIRI està pendent d'aprovació definitiva (es va aprovar inicialment i provisionalment i es desconeix si es va sotmetre a informació pública). Es desconeix per quin motiu no va prosseguir la tramitació.

### 4. ANÀLISI D'ADEQUACIÓ URBANÍSTICA

L'àmbit del PEIRI afecta els terrenys del denominat Sector 1 amb una superfície de 16.864 m<sup>2</sup> i el seu objectiu és establir les condicions per al desenvolupament urbanístic del Sector 1 i recollir el contingut tècnic del reformat del Projecte d'urbanització (PU) de la Ronda Sud d'Olivella.

El PEIRI delimita un únic polígon d'actuació i estableix com a sistema d'actuació urbanística el de cooperació.

Del contingut del PEIRI es pot concloure que és coherent amb les NN.SS. i amb l'objecte del plans especials de reforma interior previstos en l'article 35 del TRLUC-1990, aplicable per raons temporals, i que la necessitat, conveniència i l'interès públic del PEIRI van quedar suficientment justificats. No obstant, cal tenir en compte l'àmbit del PEIRI coincideix substancialment amb el perímetre de la Modificació puntual de les NN.SS. dins l'àmbit de la Unitat d'Actuació "Casc" que es va començar a tramitar l'any 2001 i que també està pendent d'aprovació definitiva, per la qual el PEIRI és superflu i ha quedat buit de contingut.

## **5. CONCLUSIONS**

### **5.1 AL TRÀMIT**

El PEIRI està pendent d'aprovació definitiva (es va aprovar inicialment i provisionalment) i es desconeix per quin motiu no va prosseguir la tramitació.

### **5.2 AL CONTINGUT**

El PEIRI és coherent amb les NN.SS. i amb l'objecte del plans especials de reforma interior i la necessitat, conveniència i l'interès del PEIRI van quedar suficientment justificats, però l'àmbit del PEIRI coincideix substancialment amb la Modificació puntual de les NN.SS. dins l'àmbit de la Unitat d'Actuació "Casc" i, per tant, el PEIRI és superflu i ha quedat buit de contingut.

## **6. RECOMANACIONS**

Es recomana l'arxiu de l'expedient.

**Expedient de planejament urbanístic:** no consta número d'expedient municipal

## 1. DADES DE L'EXPEDIENT

**Títol:** Pla Especial d'Infraestructures i Reforma Interior de la Urbanització Can Surià (PEIRI).

**Promotor:** Ajuntament d'Olivella.

**Redactor:** Francesc López (Arquitecte).

**Estat de tramitació:** El PEIRI es va aprovar definitivament el 25/04/2001 i l'acord d'aprovació definitiva es va publicar en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC) el 27/06/2001.

## 2. TRAMITACIÓ

Data	Tràmit
16/09/1998	Acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona (CUB) de suspensió de l'aprovació del PEIRI fins a la presentació d'un text refós verificat per l'Ajuntament que incorpori les prescripcions que indiqui l'acord.
11/07/2000	Acord del Ple de l'Ajuntament d'aprovació del text refós del PEIRI.
25/04/2001	Acord de la CUB d'aprovació definitiva del PEIRI.
27/06/2001	Publicació en el DOGC de l'acord d'aprovació definitiva del PEIRI.

## 3. ANÀLISI A L'ADEQUACIÓ AL TRÀMIT

L'expedient facilitat per l'Ajuntament consisteix en el propi PEIRI on consten diversos antecedents i les diligències de l'aprovació municipal del text refós i de l'aprovació definitiva per la CUB.

La normativa aplicable a la tramitació del PEIRI és el Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, pel qual s'aprova el text refós dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística (TRLUC-1990). El procediment de tramitació està regulat en l'article 60 del TRLUC-1990 (en essència, aprovació inicial per l'Ajuntament, tràmit d'informació pública, simultàniament amb el tràmit d'informació pública s'ha de sol·licitar informe als organismes afectats, aprovació provisional per l'Ajuntament, aprovació definitiva per la CUB).

L'adopció de l'acord de la CUB d'aprovació definitiva del PEIRI permet concloure que la CUB va verificar que es van seguir els tràmits essencials.

#### **4. ANÀLISI D'ADEQUACIÓ URBANÍSTICA**

L'àmbit del PEIRI afecta els terrenys de la Unitat d'Actuació núm. 3 de les Normes Subsidiàries de Planejament (NN.SS.), amb una superfície d'1.009.760 m<sup>2</sup>, i el seu objectiu és incorporar les variacions introduïdes en les NN.SS. per l'estimació de recursos, adequar certes determinacions a la urbanització realment consolidada i definir les obres i infraestructures executades i pendents d'execució per possibilitar la justa distribució de beneficis i càrregues entre les propietaris.

El PEIRI delimita un únic polígon d'actuació i estableix com a sistema d'actuació urbanística el de cooperació.

Del contingut del PEIRI es pot concloure que és coherent amb les NN.SS. i amb l'objecte del plans especials de reforma interior previstos en l'article 35 del TRLUC-1990, aplicable per raons temporals, i que la necessitat, conveniència i l'interès públic del PEIRI van quedar suficientment justificats.

#### **5. CONCLUSIONS**

##### **5.1 AL TRÀMIT**

El PEIRI es va aprovar definitivament el 25/04/2001 i l'acord d'aprovació definitiva es va publicar en el DOGC el 27/06/2001.

##### **5.2 AL CONTINGUT**

El PEIRI es és coherent amb les NN.SS. i amb l'objecte del plans especials de reforma interior.

La necessitat, conveniència i l'interès del PEIRI van quedar suficientment justificats.

#### **6. RECOMANACIONS**

Es recomana comprovar la compatibilitat del PEIRI amb el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) en tràmit.

Expedient de planejament urbanístic: 6.2.3/05

## 1. DADES DE L'EXPEDIENT

**Títol:** Pla Especial urbanístic de regulació d'usos i edificacions en el sector de Plana Novella en l'Espai Natural del Garraf (PE).

**Promotor:** Comunitat Sakya Tashi Ling.

**Redactors:** Albert Larriba, Javier Herranz i Antoni Aguilar (arquitectes).

**Estat de tramitació:** El PE es va aprovar inicialment el 28/11/2006 i està pendent d'aprovació provisional i definitiva.

## 2. TRAMITACIÓ

Data	Tràmit
22/06/2006	Informe de la Direcció General de Desenvolupament Rural.
26/06/2006	Informe de l'Oficina Tècnica de Parcs Naturals de la Diputació de Barcelona.
28/07/2006	Informe dels Serveis Territorials de Barcelona del Departament de Medi Ambient i Habitatge.
28/09/2006	Informe de l'arquitecte assessor municipal.
06/11/2006	Informe de Secretaria-Intervenció de l'Ajuntament.
28/11/2006	Informe dels serveis tècnics municipals.
28/11/2006	Acord del Ple de l'Ajuntament d'aprovació inicial del PE, condicionant l'aprovació provisional del mateix al compliment dels condicionants establerts pel Departament de Media Ambient i Habitatge i pel Departament d'Agricultura Ramaderia i Pesca i a l'esmena de les deficiències i aportació de documentació que indica l'informe de l'arquitecte municipal de 28/09/2006.
26/12/2006	Publicació en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona (BOPB) de l'acord d'aprovació inicial del PE als efectes del tràmit d'informació pública.
25/01/2007	Informe de l'Oficina tècnica de Parcs Naturals de la Diputació de Barcelona.
21/12/2006	Publicació en "El Periódico" de l'acord d'aprovació inicial del PE als efectes del tràmit d'informació pública.

26/04/2007	Requeriment de l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA) a l'Ajuntament d'aportació de documentació.
05/08/2007	Notificació de l'Ajuntament a promotor del PE del requeriment de l'ACA.
19/07/2007	Acord de l'ACA d'ampliar el termini de 3 mesos per presentar documentació amb advertiment d'arxiu de l'expedient en cas d'incompliment.
12/08/2007	Notificació de l'Ajuntament el 12/08/2007 al promotor del PE de l'acord de l'ACA d'ampliació del termini i d'advertiment d'arxiu.
15/11/2007	Acord de l'ACA de pròrroga de 3 mesos per presentar la documentació requerida.
20/10/2009	Informe dels Serveis Territorials a Barcelona del Departament de Cultura i Mitjans de Comunicació.

### 3. ANÀLISI A L'ADEQUACIÓ AL TRÀMIT

La normativa aplicable al PE és el Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC-2005). El procediment de tramitació està regulat en l'article 83 del TRLUC-2005 (en essència, aprovació inicial per l'Ajuntament, tràmit d'informació pública, simultàniament amb el tràmit d'informació pública s'ha de sol·licitar informe als organismes afectats, aprovació provisional per l'Ajuntament, aprovació definitiva per la Comissió Territorial d'Urbanisme (CTU)).

El PE està pendent d'aprovació provisional i definitiva, la tramitació seguida fins el tràmit d'informació pública es considera que va seguir els tràmits essencials. La tramitació ha quedat paralitzada per causa imputable al promotor en no donar compliment als requeriments de l'ACA que li va traslladar l'Ajuntament.

### 4. ANÀLISI D'ADEQUACIÓ URBANÍSTICA

El PE proposa la regulació dels usos i edificacions de la finca on hi ha el Monestir budista de la Comunitat Sakya Tashi Ling i que està situada en l'àmbit del Parc Natural del Garraf. En concret, la finalitat del PE és introduir activitats complementàries de les existents en el Palau Novella, considerant els següents 4 àmbits d'activitat:

- 1) Activitats que han de tenir lloc al propi Palau, edificacions i annexes i ampliacions, vinculades a pregàries, rituals i/o cursos específics i activitats museístiques (algunes associades a l'activitat d'hostatgeria i allotjament).
- 2) Activitat "Medinat" (Meditació i Natura) en l'àmbit exterior ocupat pels jardins (20 ha) més directament relacionats amb el Palau.

- 3) Habilitació de cel·les de recés aïllades situades fora del recinte del Palau.
- 4) Adequació de la Casa Vella de Plana Novella com a residència estable de la Comunitat.

El següents informes sectorials posen de manifest que la proposta de PE no s'ajusta a la legalitat urbanística aplicable:

- L'informe de la Direcció General de Desenvolupament Rural de 22/06/2006 és desfavorable respecte a les 10 cel·les de recés, és favorable a la construcció de cel·les en una sola planta destinades a hostatgeria en l'interior de l'emmurallat del Palau favorable a la reforma i ampliació de la Casa Vella de la Plana per a adaptar-se a residència col·lectiva i és favorable a la urbanització i enjardinament de l'àrea destinada a "Medinat".
- L'informe de l'Oficina Tècnica de Parcs Naturals de la Diputació de Barcelona de 26/06/2006 és desfavorable per infracció de les determinacions del Pla Especial de Protecció del medi físic i del paisatge de l'espai natural del Garraf i la normativa urbanística vigent.
- L'Informe la mateixa l'Oficina Tècnica de Parcs Naturals de la Diputació de Barcelona de Parcs Naturals de 25/01/2007 torna a ser desfavorable atès que algunes de les actuacions d'intervenció proposades no són compatibles del Pla Especial de Protecció del medi físic i del paisatge de l'espai natural del Garraf i la normativa urbanística vigent.

L'informe dels Serveis Territorials de Barcelona del Departament de Medi Ambient i Habitatge de 28/7/2006 només considera viable l'aprovació del PE si es condiona al compliment de les prescripcions que pugui contenir l'informe de l'ACA, a l'aplicació de les mesures correctores de l'informe ambiental, a l'elaboració d'un programa de vigilància ambiental i a l'obtenció d'informe del Servei de Parcs de la Diputació de Barcelona.

L'informe de l'arquitecte assessor municipal de 28/09/2006 posa de manifest les mancances del PE, assenyalant el següent: que no té coneixement que la Comunitat tingui cap activitat legalitzada en l'emplaçament a excepció de la tinença de 5 ovelles i que hi ha una Sentència que va anular les llicències d'obres i activitats de bar-restaurant atorgades a les antigues bodegues del Palau; que cal esmenar les deficiències evidents de la documentació presentada, que es detallen en l'informe, abans de l'aprovació; que cal informe favorable del Servei de Parcs de la Diputació de Barcelona; que atès que el PE vol regular aspectes edificatoris en sòl no urbanitzable caldrà informes favorables de les administracions previstes a l'art. 47 i següents del TRLUC-2005; que cal informes de l'enginyer, del tècnic de medi ambient i dels serveis jurídics de l'Ajuntament.

En els mateixos termes l'informe dels serveis tècnics municipals de 28/11/2006.

I, per últim, l'informe de Secretaria-Intervenció de l'Ajuntament de 6/11/2006 posa de manifest la incorrecció del PE en els següents termes: s'ha de presentar la documentació necessària per justificar el compliment de les Normes Subsidiàries de Planejament (NN.SS,) i del Pla Especial de protecció del medi físic i del paisatge de l'espai natural del Garraf; el PE té

mancances en el seu contingut; els informes sectorials també han detectat mancances o esmenes a realitzar; no és admissible la desafectació de camins que proposa el PE. No obstant, l'esmentat informe 6/11/2006 afegeix que si malgrat totes les objeccions es vol aprovar inicialment el PE s'hauria de condicionar l'aprovació provisional a l'esmena de deficiències i aportació de la documentació que manca segons l'informe de l'arquitecte assessor de l'Ajuntament, esmenar la desafectació de camins, les cel·les de recés exteriors i concretar el programa de vigilància ambiental.

En definitiva, el PE aprovat inicialment no compleix amb la legalitat urbanística.

## **5. CONCLUSIONS**

### **5.1 AL TRÀMIT**

El PE es va aprovar inicialment el 28/11/2006 i està pendent d'aprovació provisional i definitiva. La tramitació seguida fins el tràmit d'informació pública va seguir els tràmits essencials. La tramitació ha quedat paralitzada per causa imputable al promotor en no donar compliment als requeriments de l'ACA que li va traslladar l'Ajuntament.

### **5.2 AL CONTINGUT**

El PE no compleix amb la legalitat urbanística com posen de manifest els informes sectorials i municipals obrants a l'expedient.

## **6. RECOMANACIONS**

Es recomana comprovar la compatibilitat de les determinacions del PE, que siguin susceptibles de ser esmenades, amb el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) en tràmit.

Expedient de planejament urbanístic: 6.2.3.01/2009

## 1. DADES L'EXPEDIENT

**Títol:** Pla Especial d'Usos de la Masia de Can Pau (PE).

**Promotor:** Gerlex Company 2003, SL.

**Redactor:** Javier Rodríguez, arquitecte (GRC Arquitectura i urbanisme).

**Estat de tramitació:** El text refós PE es va aprovar definitivament el 15/04/2010 i els acords d'aprovació definitiva del PE i del text refós del PE i la seva normativa urbanística es van publicar en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC) el 18/06/2010.

## 2. TRAMITACIÓ

Data	Tràmit
12/04/2005	Acord del Ple de l'Ajuntament d'aprovació inicial del PE on s'indica que s'entendrà aprovat provisionalment en cas que no es formulin al·legacions durant el període d'informació pública (no es van formular al·legacions).
9/05/2005	Publicació en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona (BOPB) de l'acord d'aprovació inicial del PE als efectes del tràmit d'informació pública.
10/05/2005	Publicació en el DOGC de l'acord d'aprovació inicial del PE als efectes del tràmit d'informació pública.
25/05/2005	Publicació en un diari de gran difusió de de l'acord d'aprovació inicial del PE als efectes del tràmit d'informació pública.
23/01/2006	Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona (CTUB) que acorda: retornar a l'Ajuntament l'expedient del PE per tal que realitzi les convalidacions del tràmit possibles d'acord amb disposició transitòria vuitena del Decret Legislatiu 1/2005 i per tal que presenti un text refós amb les prescripcions que indica.
12/12/2006	Publicació al DOGC del Text refós de la normativa de les Normes Subsidiàries de Planejament (NN.SS.).
24/05/2007	Acord del Ple de l'Ajuntament de convalidació de la tramitació del PE una cop publicada la normativa de les NN.SS. en el DOGC.
24/05/2007	Acord del Ple de l'Ajuntament que verifica el text refós del PE.

21/06/2007	Acord de la CTUB d'aprovació definitiva, supeditant la publicació a la presentació d'un text refós amb prescripcions.
03/12/2009	Presentació a l'Ajuntament per part del promotor del text refós del PE.
10/12/2009	Informe dels serveis tècnics municipals de verificació del text refós del PE.
22/12/2009	Acord del Ple de l'Ajuntament de 22/12/2009 de verificació del text refós del PE.
14/04/2010	Acord de la CTUB que dóna la conformitat al text refós del PE.
18/06/2010	Publicació en el DOGC dels acords de la CTUB d'aprovació definitiva del PE, de conformitat al text refós del PE i de la seva normativa urbanística.

### 3. ANÀLISI A L'ADEQUACIÓ AL TRÀMIT

L'expedient facilitat per l'Ajuntament s'ha extret del Registre de Planejament urbanístic de Catalunya (RPUC) on consten diversos antecedents.

D'acord amb la Disposició Transitòria Tercera del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC-2005), la normativa aplicable al PE és la Llei 2/2002, de 14 de març d'urbanisme (LUC-2002). El procediment de tramitació està regulat en l'article 83 de la LUC-2002 (en essència, aprovació inicial per l'Ajuntament, tràmit d'informació pública, simultàniament amb el tràmit d'informació pública s'ha de sol·licitar informe als organismes afectats, aprovació provisional per l'Ajuntament, aprovació definitiva per la Comissió Territorial d'Urbanisme (CTU)).

De la documentació analitzada cal concloure que es va seguir la tramitació corresponent, la qual cosa va quedar verificada per l'acord de la CTUB de 16/04/2010 que dóna la conformitat al text refós del PE.

### 4. ANÀLISI D'ADEQUACIÓ URBANÍSTICA

L'objecte del PE consisteix en fixar l'ordenació urbanística la masia de Can Pau, situada en una finca que té una superfície de 2.704,37 m<sup>2</sup> i qualificada com a nucli rural (clau 5), a l'empara de l'article 154 de les NN.SS., que diu que l'ordenació dels sectors de nuclis rurals es farà mitjançant un pla especial que fixarà el nombre màxim d'estatges a la zona i la seva disposició, així com la divisió entre espai públic i privat.

El conjunt arquitectònic de Can Pau està declarat com a bé cultural d'interès local (BCIL).

La Memòria del PE justifica la proposta amb l'objectiu de potenciar la creació de noves activitats econòmiques al municipi, possibilitar la recuperació dels conjunts arquitectònics d'interès del municipi i millorar la mobilitat al casc urbà. Els usos admesos en el conjunt de construccions que conformen la masia de Can Pau són els següents: estatge uni i bifamiliar, comercial, industrial en categories 1 i 2, situació B, hotelier en les modalitats admeses en la

normativa sectorial, equipament (temporal segons les condicions del Conveni formalitzat amb l'Ajuntament).

Del contingut del PE es pot concloure que és coherent amb les NN.SS. i amb l'objecte del plans especials previstos en l'article 67 de la LUC-2002, aplicable per raons temporals, i que la necessitat, conveniència i l'interès públic del PE van quedar suficientment justificats.

## **5. CONCLUSIONS**

### **5.1 AL TRÀMIT**

El text refós del PE es va aprovar definitivament el 15/04/2010 i l'acord d'aprovació definitiva del PE i del text refós del PE i la seva normativa urbanística es van publicar en el DOGC el 18/06/2010.

### **5.2 AL CONTINGUT**

El PE es és coherent amb les NN.SS. i amb l'objecte del plans especials.

La necessitat, conveniència i l'interès públic del PE van quedar suficientment justificats.

## **6. RECOMANACIONS**

Es recomana comprovar la compatibilitat de les determinacions del PE susceptibles de ser esmenades amb el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) en tràmit.

<b>Expedient de planejament urbanístic: 6.2.3/01/2006</b>
---

## 1. DADES DE L'EXPEDIENT

**Títol:** Pla Especial del Catàleg de masies, cases rurals i altres construccions (PEM).

**Promotor:** Ajuntament d'Olivella.

**Redactor:** Mònica Argüelles, arquitecte (Pons-Julian, SLP).

**Estat de tramitació:** El PEM es va aprovar definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona (CTUB) el 05/10/2017, supeditant la seva publicació en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC) i l'executivitat a la presentació d'un text refós verificat per l'Ajuntament que incorpori les prescripcions que indica.

## 2. TRAMITACIÓ

Data	Tràmit
23/10/2006	Decret de l'Alcaldia d'aprovació inicial del PEM.
27/05/2008	Acord del Ple de l'Ajuntament de resolució de les al·legacions formulades durant el període d'informació pública del PEM.
29/07/2008	Acord del Ple de l'Ajuntament d'aprovació provisional del PEM.
13/11/2008	Acord de la CTUB de suspensió de la resolució definitiva del PEM fins que s'aportin els informes de determinats organismes sectorials i amb recordatori a l'Ajuntament que el PE ha de complir les directrius del Departament de Política Territorial i Obres Públiques relatives a les edificacions en estat ruïnós.
14/05/2009	Acord de la CTUB de manteniment de la suspensió de la resolució definitiva del PEM fins que no s'aporti un text refós que incorpori les prescripcions que indica l'acord.
09/08/2016	Presentació a l'Ajuntament del text refós del PEM-juliol 2016.
16/09/2016	Informe desfavorable de Secretaria-Intervenció de l'Ajuntament.
24/03/2017	Presentació a l'Ajuntament del text refós del PEM-març 2017.
27/03/2017	Informe favorable de Secretaria-Intervenció de l'Ajuntament.
27/03/2017	Informe favorable dels serveis tècnics municipals.

25/04/2017	Acord del Ple de l'Ajuntament d'aprovació provisional del text refós del PEM-marc 2017.
09/05/2017	Comunicació del Departament de Territori i Sostenibilitat a l'Ajuntament que el text refós del PEM-2017 va tenir entrada en data 04/05/2017 amb requeriment de presentació de la normativa del PEM en format word i del PEM en format pdf on consti diligenciada la data de la seva aprovació provisional amb signatura digital.
30/05/2017	Tramesa de l'Ajuntament al Departament de Territori i Sostenibilitat de la documentació requerida.
05/10/2017	Acord de la CTUB d'aprovació definitiva del PEM, supeditant la seva publicació en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC) i executivitat a la presentació d'un text refós verificat per l'Ajuntament que incorpori les prescripcions que indica.

### 3. ANÀLISI A L'ADEQUACIÓ AL TRÀMIT

La documentació analitzada és l'expedient del text refós del PEM-107 en el qual consten els antecedents de la tramitació i el propi text refós del PEM-1017.

D'acord amb la Disposició Transitòria Sisena del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC-2010), els aspectes formals i substantius del PEM es regeixen pel Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC-2015).

La tramitació del PEM s'ha de realitzar d'acord amb l'article 50 en relació amb l'article 83 del TRLUC-2005 (en essència, aprovació inicial per l'Ajuntament, tràmit d'informació pública, simultàniament amb el tràmit d'informació pública s'ha de sol·licitar informe als organismes afectats, aprovació provisional per l'Ajuntament i aprovació definitiva per la CTUB).

De la documentació analitzada es desprèn que l'expedient del PEM ha seguit els tràmits previstos, si bé cal posar de manifest que en el moment de sotmetre's el PEM a informació pública no es van sol·licitar tots els informes, com va constatar l'acord de la CTUB de 13/11/2008 de suspensió de la resolució definitiva del PE. L'indicat acord de suspensió es va adoptar de conformitat amb l'article 90 del TRLUC-2005 i l'ulterior acord de la CTUB de 14/05/2009, que manté la suspensió de la resolució definitiva del PEM fins que no s'aporti un text refós que incorpori les prescripcions que indica l'esmentat acord, també té la seva empara en el mateix article 90 del TRLUC-2005.

Així doncs, el PEM està seguint els tràmits establerts, si bé es considera que aquesta tramitació s'està dilatant excessivament (el PEM es va aprovar inicialment el 23/10/2006 i el text refós del PEM es va aprovar provisionalment el 25/04/2017 i el PEM s'ha aprovat definitivament el 05/10/2017 amb prescripcions).

#### 4. ANÀLISI D'ADEQUACIÓ URBANÍSTICA

L'article 47.3 TRLUC-2005 estableix que, per a la reconstrucció i rehabilitació de les masies i cases rurals que calgui recuperar i preservar, per raons arquitectòniques, històriques, paisatgístiques o socials, cal que estiguin incloses en un catàleg específic de planejament urbanístic. La figura de planejament idònia per a la identificació i la regulació de les masies i cases rurals susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació, en els casos de planejament no adaptat a la Llei, és un pla especial urbanístic, en concret el Pla especial del catàleg de Masies.

El TRLUC-2005 (arts. 47.2 i 50) no predetermina detalladament el contingut del catàleg de masies i cases rurals, si bé en el document de "Directrius de contingut per al catàleg de masies i cases rurals" de la Direcció General d'Urbanisme de 2009 s'estableixen una sèrie de pautes i criteris referent als aspectes a tenir en compte en l'elaboració dels catàlegs, per tal de garantir que amb els mateixos es determinin criteris i mesures concretes per a dur a terme la rehabilitació de les masies, amb facilitat de gestió i seguretat jurídica.

En l'informe de Secretaria-Intervenció de l'Ajuntament de 16/09/2016 es va informar desfavorablement el contingut dels articles 8.2, 14, 15, 17 (apartats 1 a 6), 26, 27.1, 31.2, 33, 34, 35 i el capítol IV del Títol II de la normativa urbanística del text refós del PEM i les fitxes individuals de les masies i cases rurals que desenvolupen els articles objectats, atès que excedien de les prescripcions de l'acord de la CTU de 14/05/2009. Posteriorment, l'informe de Secretaria-Intervenció de l'Ajuntament de 24/03/2017 va assenyalar que el nou text refós del PEM-març 2017 presentat incorpora les prescripcions de l'acord de la CTUB de 14/05/2009 i que les innovacions introduïdes no ultrapassen el caràcter de text refós atès que es fonamenten en les directrius de contingut per al catàleg de masies i cases rurals.

L'informe dels serveis tècnics municipals de 24/03/2017 és favorable al text refós març-2017, si bé no analitzat el seu contingut, remetent-se sobre aquest particular a la competència que té la CTUB per aprovar definitivament el PEM.

Per últim, l'acord de la CTUB de 05/10/2017 que aprova definitivament el PEM, condiciona la seva publicació en el DOGC i la seva executivitat a la presentació d'un text refós que incorpori les prescripcions que indica, entre les que destaquen les següents:

- 1) Excloure del catàleg les següents ruïnes del parc natural del Garraf: "El Mas del Rector (núm. 11), "La Mesquita (núm. 13), "El Maset de Baix" (núm. 28) i "La Bassa Nova" (núm. 29), tenint en compte les consideracions dels informes de la Diputació de Barcelona, de Medi Ambient i Habitatge i de la Direcció General de Desenvolupament Rural i en compliment de la legislació vigent.
- 2) Excloure catàleg de la fitxa núm. 30 de la ruïna "Can Morsell" situada en el Parc Natural del Garraf atès que no disposa d'un accés adequat i no està recollida en el document del catàleg aprovat inicialment que es va sotmetre als informes dels organismes sectorials.

Amb aquests antecedents cal concloure que el PEM, sens perjudici del compliment de les prescripcions de l'acord de la CTUB de 05/10/2017, s'ajusta a la normativa aplicable i a les esmentades Directrius de la Direcció General d'Urbanisme i, així mateix, que han quedat suficientment justificats la necessitat, conveniència i l'interès públic del PEM.

## **5. CONCLUSIONS**

### **5.1 AL TRÀMIT**

La tramitació del PEM s'està dilatant excessivament (es va aprovar inicialment el 23/10/2006, el text refós del PEM es va aprovar provisionalment el 25/04/2017 i l'aprovació definitiva amb prescripcions s'ha realitzat el 05/10/2017).

### **5.2 AL CONTINGUT**

L'Ajuntament ha d'aprovar un text refós del PEM que compleixi les prescripcions de l'acord de la CTUB de 05/10/2017.

## **6. RECOMANACIONS**

Es recomana agilitzar l'aprovació del text refós del PEM que incorpori les prescripcions de l'acord de la CTUB de 05/10/2017 que aprova definitivament el PEM.

Es recomana incloure en l'inventari del Pla especial de protecció del medi físic i del paisatge de l'espai natural del Garraf, seguint els tràmits corresponents, les ruïnes que en virtut de l'acord de la CTUB de 05/10/2017 han quedat excloses del PEM.

Expedient de planejament urbanístic: 6.2.3/03/2012

## 1. DADES DE L'EXPEDIENT

**Títol:** Pla Especial Urbanístic en sòl no urbanitzable d'una hípica a Mas Mestre (PE).

**Promotor:** Pedro Bargellini.

**Redactor:** OUA Gestió del Territori i Urbanisme, SL (estudi d'arquitectura).

**Estat de tramitació:** El PE es va aprovar inicialment el 09/10/2014 i provisionalment el 26/09/2017 i està pendent d'aprovació definitiva.

## 2. TRAMITACIÓ

Data	Tràmit
17/10/2012	Presentació a l'Ajuntament de l'avanç PE per a la seva tramitació.
04/12/2012	Informe dels serveis tècnics municipals de l'avanç de PE.
14/06/2013	Informe dels serveis tècnics municipals indicant que l'ús d'hípica destinat a la pràctica esportiva d'equitació, als recorreguts de caràcter lúdic i l'ús turística amb cavalls és una activitat compatible amb el sòl no urbanitzable.
18/06/2013	Acord de la Junta de Govern Local de l'Ajuntament que aprova l'avanç de PE i sol·licita al Departament de Territori i Sostenibilitat l'emissió del document de referència dels articles 106 i 115 del Reglament de la Llei d'Urbanisme als efectes de determinar l'abast de l'informe de sostenibilitat ambiental i els criteris objectius i ambientals aplicables.
01/07/2013	Notificació a l'Oficina Territorial d'acció i avaluació ambiental del Departament de Territori i Sostenibilitat de l'acord municipal de 18/06/2013.
03/07/2013	Notificació al promotor del PE l'acord municipal de 18/06/2013.
04/07/2013	Notificació a la Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme de l'acord municipal de 18/06/2013.
27/08/2013	Informe de l'ACA a sol·licitud del Departament de Territori i Sostenibilitat.
02/10/2013	Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona (CTUB) pel qual s'emet informe sobre l'avanç del PE, sens perjudici de la resolució que pugui adoptar-se definitivament quan s'elevi l'expedient a l'organisme competent.

12/08/2013	Informe del Departament de Cultura.
13/08/2013	Informe de l'Oficina de Gestió Ambiental Unificada de Barcelona.
08/08/2013	Informe del Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca, Alimentació i Medi Natural.
01/10/2013	Document de referència emès per l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació ambiental sobre el PE.
19/09/2014	Informe de Secretaria-Intervenció de l'Ajuntament en relació al procediment de tramitació del PE.
23/09/2014	Informe dels serveis tècnics municipals favorable al PE indicant que en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) en tràmit s'intentarà incorporar els usos sol·licitats sense que s'hagi d'aprovar un pla especial.
09/10/2014	Decret de l'Alcaldia de l'Ajuntament que acorda: aprovar inicialment el PE, obrir període d'informació pública, sol·licitar informe als organismes afectats, remetre les eventuais al·legacions a l'equip redactor, redactar la memòria ambiental en coordinació amb l'òrgan ambiental.
17/10/2014	Publicació en el Diari de Vilanova de l'acord d'aprovació inicial del PE als efectes del tràmit d'informació pública.
17/10/2014	Publicació en "El Periódico" de l'acord d'aprovació inicial del PE als efectes del tràmit d'informació pública.
20/10/2014	Publicació en el Diari Oficial de la Generalitat (DOGC) de l'acord d'aprovació inicial als efectes del tràmit d'informació pública.
22/10/2014	Publicació en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona (BOPB) de l'acord d'aprovació inicial als efectes del tràmit d'informació pública.
20/01/2015	Informe favorable del Departament d'Agricultura Ramaderia, Pesca, Alimentació i Medi Natural, condicionat a la vinculació de l'habitatge a les funcions de vigilància i control de l'activitat agrària i al compliment de la normativa sectorial i a l'informe annex de 17/12/2014.
03/03/2015	Informe de l'Institut Cartogràfic i Geològica de Catalunya.
	Informe de l'ACA.
17/02/2015	Informe de l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental.
15/09/2015	Informe del Consell Comarcal del Garraf.
04/10/2016	Acord de la CTUB pel qual s'emet informe urbanístic i territorial sobre la

	proposta de PE que es preveu sotmetre a aprovació provisional amb les observacions següents: suprimir l'admissió d'un habitatge sens perjudici que es pugui considerar admissible la possibilitat d'utilitzar alguna de les instal·lacions de l'hípica com a estança de la persona que es dediqui a la vigilància i guarda de l'activitat, amb la superfície mínima per aquesta funció; reesituat es edificacions de l'hípica per evitar l'afectació de la zona forestal i alteracions significatives del terreny natural.
18/07/2017	Lliurament del redactor del PE a l'Ajuntament del PE en paper i suport informàtic per a la seva aprovació provisional.
26/09/2017	Acord del Ple de l'Ajuntament d'aprovació provisional del PE.

### 3. ANÀLISI A L'ADEQUACIÓ AL TRÀMIT

La normativa aplicable és el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC-2010). La tramitació del PE s'ha de realitzar d'acord amb els articles 85 i 86 bis del TRLUC-2010 en relació amb l'article 115 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU): en essència, avanç de planejament, emissió per l'òrgan ambiental competent del document de referència de l'art. 115 del RLU, aprovació inicial per l'Ajuntament, tràmit d'informació pública, simultàniament amb el tràmit d'informació pública s'ha de sol·licitar informe als organismes afectats, aprovació provisional per l'Ajuntament, aprovació definitiva per la Comissió Territorial d'Urbanisme (CTU)).

De la documentació analitzada es desprèn que l'expedient del PE està seguint els tràmits previstos si bé es considera que aquesta tramitació s'està dilatant excessivament (l'avanç de PE es va aprovar inicialment el 18/06/2006, el PE es aprovar inicialment el 09/10/2014, es va sotmetre a informació pública l'octubre de 2014, el promotor va presentar el 18/07/2017 la documentació i es va aprovar provisionalment el 26/09/2017, estant pendent l'aprovació definitiva).

### 4. ANÀLISI D'ADEQUACIÓ URBANÍSTICA

L'àmbit del PE es refereix a uns terrenys de 77.000 m<sup>2</sup> de superfície que tenen la condició de sòl no urbanitzable i situats al nord de la Urbanització Mas Mestre. El seu principal objectiu és desenvolupar les condicions i usos necessaris per a la correcta implantació i integració de l'hípica Mas Mestre en el municipi, seguint les següents línies d'actuació:

- Delimitar un àmbit de PE de 77.000 m<sup>2</sup> en sòl no urbanitzable.
- Ordenar de forma adequada les edificacions, instal·lacions i activitats necessàries per dur a terme l'activitat pròpia d'hípica, garantint una bona integració a l'entorn tant per l'impacte paisatgístic com ambiental.
- Potenciar l'activitat econòmica a través del turisme, esport i del sector en el municipi.

Del contingut del PE es pot concloure que és compatible amb les NN.SS. i amb la finalitat els plans especials en sòl no urbanitzable (arts. 67.1 en relació amb el 47.4 del TRLUC-2010) i que la necessitat, conveniència i l'interès públic del PE han quedat suficientment justificats.

## **5. CONCLUSIONS**

### **5.1 AL TRÀMIT**

El PE es va aprovar inicialment el 09/10/2014 i provisionalment el 26/09/2017 i està pendent d'aprovació definitiva. El PE ha seguit la tramitació prevista, si bé es considera que hi ha una demora excessiva en la tramitació.

### **5.2 AL CONTINGUT**

El PE és compatible amb les NN.SS. i amb la finalitat els plans especials en sòl no urbanitzable (arts. 67.1 en relació amb el 47.4 del TRLUC-2010) i la necessitat, conveniència i l'interès públic del PE han quedat suficientment justificats.

## **6. RECOMANACIONS**

Es recomana comprovar la compatibilitat de les determinacions del PE susceptibles de ser esmenades amb el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) en tràmit i prosseguir amb la tramitació del PE.

## **5.4 ELS ESTUDIS DE DETALL**

**Expedient de planejament urbanístic:** no consta núm. d'expedient

## 1. DADES DE L'EXPEDIENT

**Títol:** Estudi de Detall d'ordenació de volums, alineacions i rasants del les parcel·les EUC3, EUC2, VEMM, Z-101C i EUC1b (ED).

**Promotor:** ONTER INVEST, SL.

**Redactor:** Gloria Beltrán, J. Ignasi Riera i Miquel Álvarez (arquitectes).

**Estat de tramitació:** L'ED es va aprovar definitivament el 01/08/2000, supeditant la seva executivitat al compliment de condicions, i el 26/09/2000 es va verificar el compliment de les condicions.

## 2. TRAMITACIÓ

Data	Tràmit
08/02/2000	Presentació a tràmit l'Ajuntament de l'ED .
14/02/2000	Informe dels serveis tècnics municipals favorable condicionant l'aprovació definitiva del ED al compliment de les prescripcions que indica.
14/02/2000	Resolució de l'Alcaldia d'aprovació inicial de l'ED condicionant la seva aprovació definitiva al compliment de les prescripcions de l'esmentat informe dels serveis tècnics municipals.
06/04/2000	Publicació en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona (BOPB) de l'acord d'aprovació inicial de l'ED als efectes del tràmit d'informació pública.
28/07/2000	Presentació d'un nou ED amb les prescripcions tècniques municipals fixades d'acord amb les prescripcions de la Direcció General d'Urbanisme.
01/08/2000	Acord del Ple de l'Ajuntament d'aprovació definitiva de l'ED condicionant la seva executivitat al compliment de les prescripcions que indica.
19/09/2000	Presentació a l'Ajuntament de la documentació requerida per les prescripcions de l'acord d'aprovació definitiva de l'ED.
22/09/2000	Informe favorable dels serveis tècnics municipals en relació al compliment de les prescripcions de l'acord d'aprovació definitiva de l'ED.

26/09/2000	Acord del Ple de l'Ajuntament aprovant la verificació del compliment de les prescripcions de l'acord d'aprovació definitiva de l'ED.
------------	--

### 3. ANÀLISI A L'ADEQUACIÓ AL TRÀMIT

La normativa aplicable a l'ED és el Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, pel qual s'aprova, el Text refós dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística (TRLUC-1990).

El procediment de tramitació de l'ED es regula en l'article 66 del TRLUC-1990 que es remet als articles 64 i 65 del mateix TRLUC-1990 i que, en essència, és el següent: aprovació inicial per l'Ajuntament, tràmit d'informació pública, sol·licitud facultativa d'informe al Servei Territorial d'Urbanisme de la Generalitat (l'ha d'emetre en el termini d'1 mes des de la tramesa de la documentació completa), aprovació definitiva per l'Ajuntament en els 3 mesos des de la informació pública (si la resolució no s'ha comunicat en l'indicat termini de 3 mesos s'entén que l'ED ha quedat aprovat per silenci administratiu), tramesa de l'Ajuntament a la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, dins dels 10 dies següents a l'aprovació definitiva, d'un exemplar de l'ED aprovat definitivament i de l'expedient administratiu.

S'ha de precisar que l'aprovació definitiva de l'ED per silenci positiu no es pot produir si conté determinacions en contra del planejament, com recorda, entre d'altres, la Sentència de la Sala Contenciosa Administrativa (Secció Cinquena) del Tribunal Suprem de 30 de juny de 2004 amb les següents paraules "*no pudo producirse la aprobación por silencio del Estudio de Detalle cuestionado, por violar el Plan General*".

L'ED analitzat ha seguit els tràmits essencials en la seva tramitació, si bé no s'ha pogut verificar que es publiquessin l'acord d'aprovació definitiva i l'acord que verifica el compliment de les condicions imposades en l'acord d'aprovació definitiva. No consta que es trametés un exemplar de l'ED i de l'expedient administratiu a la Comissió d'Urbanisme de Barcelona als efectes de l'assabentat.

### 4. ANÀLISI D'ADEQUACIÓ URBANÍSTICA

L'article 26 del TRLUC-1990 estableix que els Estudis de Detall es poden formular per completar o, en el seu cas, adaptar determinacions establertes en el Pla General per al sòl urbà i en els Plans parcials. D'acord amb el mateix article 26 del TRLUC-1990, la finalitat dels Estudis de Detall és preveure o reajustar, segons el cas, l'assenyalament d'alineacions i rasants i l'ordenació dels volums d'acord amb les especificacions del planejament i han de mantenir les determinacions fonamentals del pla, sense alterar l'aprofitament dels terrenys compresos en l'Estudi de Detall ni tampoc poden ocasionar perjudici o afectar les condicions d'ordenació de les finques amb les que limiten.

La Sentència de la Sala Contenciosa Administrativa (Secció Cinquena) del Tribunal Suprem de 26 de febrer de 1992 ha declarat que els Estudis de Detall són una figura complementària del planejament (Plans Generals i Plans Parcial) i que no el poden corregir ni modificar: "*(...) la*

*Jurisprudencia del Tribunal Supremo [Sentencia, entre otras de la Sala Cuarta, 20-12-1988 ( RJ 1988\10170)] reconoce esta figura complementaria del planeamiento en cuanto está destinada a sus limitados fines de establecer, adoptar o reajustar alineaciones y rasantes señalados en los Planes Generales o Parciales, de reordenar los volúmenes determinados en éstos y de completar en su caso, la red de comunicaciones definidas en los mismos con las vías interiores precisas para dar acceso a los edificios que el propio Estudio sitúa, pero rechaza que con dicha figura pueda corregirse o modificarse el planeamiento (...)].*

L'ED analitzat té el següent objecte: l'ordenació volumètrica en l'àmbit de les parcel·les EUC3, EUC2, VEMM, Z-101C i EUC1b (ED) del carrer Garona, carrer Ebre i carrer de la Mar Mediterrània de la Urbanització Mas Mestre, a la construcció de 84 habitatges unifamiliars adossats en filera (les indicades parcel·les estan qualificades de zona 3b); la creació de 2 vials interiors per donar accés a les edificacions; la definició de las alineacions i rasants.

L'ED analitzat compleix els paràmetres edificatoris de la subzona 3b (volumetria específica) que es regulen en l'article 143 de les Normes Subsidiàries de Planejaments (NN.SS.).

D'altra banda, en l'informe dels serveis tècnics municipals de 14/02/2000 es condiona l'aprovació definitiva de l'ED a l'aportació de plànol indicatiu de les parcel·les resultants amb definició exacta dels vials a cedir i les seves superfícies, a la modificació de l'amplada del passatges per garantir una millor connectivitat, a l'aportació de planta i secció normativa de la parcel·la i del volum edificatori, a la proposta indicativa de les zones mancomunades i passatge i al compromís del promotor de presentació de projecte d'urbanització on es recullin els aspectes definits a l'ED, pavimentació i els serveis legalment exigibles.

I l'acord d'aprovació definitiva de l'ED condiona la seva executivitat a l'aportació de plànols indicatius de les parcel·les resultants amb definició exacte dels vials accedir i les seves superfícies, de la proposta indicativa de la urbanització de les zones mancomunades i passatges; i del compromís del promotor de presentació de projecte d'urbanització on es recullin els aspectes definits a l'ED, la pavimentació i els serveis legalment exigibles.

Es considera que l'ED excedeix del contingut que li és propi en l'extrem que preveu determinacions d'urbanització sobre serveis urbanístics que són pròpies del Projecte d'urbanització de Mas Mestre. Es desconeix quines determinacions conté el Projecte d'urbanització que havia de presentar el promotor i si s'ha presentat atès que no s'ha facilitat el mateix, si bé els serveis tècnics han manifestat que les obres d'urbanització s'han executat i que hi ha una estació depuradora d'aigües residuals. En aquest punt s'ha de posar de manifest que l'evacuació de les aigües residuals a fosses sèptiques o a una estació depuradora en parcel·la no s'ajusta a les NN.SS. atès que l'evacuació de les aigües residuals s'ha d'efectuar a través de la xarxa de clavegueram.

Per altra banda, es considera que no era necessària la cessió a l'Ajuntament dels vials interiors que donen accés als habitatges projectats.

## **5. CONCLUSIONS**

### **5.1 AL TRÀMIT**

L'ED analitzat ha seguit els tràmits essencials en la seva tramitació, si bé no s'ha pogut verificar que es publicués l'acord d'aprovació definitiva i l'acord que verifica el compliment de les condicions imposades en l'acord d'aprovació definitiva. No consta que es trametés un exemplar de l'ED i de l'expedient administratiu a la Comissió d'Urbanisme de Barcelona als efectes de l'assabentat.

### **5.2 AL CONTINGUT**

L'ED s'ajusta als paràmetres reguladors d'edificació de les NN.SS. però excedeix del contingut que li és propi en contenir determinacions d'urbanització sobre serveis urbanístics que s'han de concretar en un ulterior projecte d'urbanització que no s'ha pogut analitzar.

## **6. RECOMANACIONS**

Es recomana recollir en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) en tràmit els paràmetres volumètrics de l'edificació previstos en l'ED.

**Expedient de planejament urbanístic: 19/2000**

**1. DADES DE L'EXPEDIENT**

**Títol:** Estudi de Detall d'ordenació de volums, alineacions i rasants d'una parcel·la a l'Avinguda Mas Mestre s/n (ED).

**Promotor:** DEPAIOL PROMOCIONS, SL.

**Redactor:** Juan Antonio Gómez, Fco. Javier Fernández i Antoni Gomà.

**Estat de tramitació:** L'ED es va aprovar definitivament el 01/08/2000, supeditant la seva executivitat al compliment de prescripcions, i el 26/09/2000 es va verificar el compliment de les prescripcions. L'acord aprovació definitiva i de verificació del compliment de prescripcions es van publicar en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona (BOPB) el 07/04/2007.

**2. TRAMITACIÓ**

<b>Data</b>	<b>Tràmit</b>
08/02/2000	Presentació a tràmit a l'Ajuntament de l'ED.
22/09/2000	Informe dels serveis tècnics municipals
14/02/2000	Acord del Ple de l'Ajuntament d'aprovació inicial de l'ED.
01/08/2000	Acord del Ple de l'Ajuntament d'aprovació definitiva de l'ED, supeditant la seva executivitat a l'aportació als plànols indicatius de les parcel·les amb la vialitat a cedir, compromís del promotora de presentar el projecte d'urbanització amb la pavimentació i tots els serveis i la presentació d'un text refós que incorpori l'annex presentat a l'ED.
12/09/2000	Presentació a l'Ajuntament de la documentació requerida en l'acord d'aprovació definitiva de l'ED.
22/09/2000	Informe dels serveis tècnics municipals favorable a l'executivitat de l'ED.
26/09/2000	Acord del Ple de l'Ajuntament verificant que la promotora de l'ED ha donat compliment als condicionants de l'acord d'aprovació definitiva de l'ED.
09/11/2001	Escriptura de parcel·lació i cessió obligatòria autoritzada pel Notari de Castelldefels, Sr. José Víctor Lanzarote Llorca (núm. 2740 de protocol).
07/04/2007	Publicació en el BOPB de l'acord d'aprovació definitiva de l'ED.

### 3. ANÀLISI A L'ADEQUACIÓ AL TRÀMIT

La normativa aplicable a l'ED és el Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, pel qual s'aprova, el Text refós dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística (TRLUC-1990).

El procediment de tramitació de l'ED es regula en l'article 66 del TRLUC-1990 que es remet als articles 64 i 65 del mateix TRLUC-1990 i que, en essència, és el següent: aprovació inicial per l'Ajuntament, tràmit d'informació pública, sol·licitud facultativa d'informe al Servei Territorial d'Urbanisme de la Generalitat (l'ha d'emetre en el termini d'1 mes des de la tramesa de la documentació completa), aprovació definitiva per l'Ajuntament en els 3 mesos des de la informació pública (si la resolució no s'ha comunicat en l'indicat termini de 3 mesos s'entén que l'ED ha quedat aprovat per silenci administratiu), tramesa de l'Ajuntament a la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, dins dels 10 dies següents a l'aprovació definitiva, d'un exemplar de l'ED aprovat definitivament i de l'expedient administratiu.

S'ha de precisar que l'aprovació definitiva de l'ED per silenci positiu no es pot produir si conté determinacions en contra del planejament, com recorda, entre d'altres, la Sentència de la Sala Contenciosa Administrativa (Secció Cinquena) del Tribunal Suprem de 30 de juny de 2004 amb les següents paraules *"no pudo producirse la aprobación por silencio del Estudio de Detalle cuestionado, por violar el Plan General"*. No s'ha pogut verificar que l'ED analitzat se sotmetés al tràmit d'informació pública i no consta que es trametés un exemplar de l'ED i de l'expedient administratiu a la Comissió d'Urbanisme de Barcelona als efectes de l'assabentat.

### 4. ANÀLISI D'ADEQUACIÓ URBANÍSTICA

L'article 26 del TRLUC-1990 estableix que els Estudis de Detall es poden formular per completar o, en el seu cas, adaptar determinacions establertes en el Pla General per al sòl urbà i en els Plans Parcial. D'acord amb el mateix article 26 del TRLUC-1990, la finalitat dels Estudis de Detall és preveure o reajustar, segons el casos, l'assenyalament d'alineacions i rasants i l'ordenació dels volums d'acord amb les especificacions del planejament i han de mantenir les determinacions fonamentals del pla, sense alterar l'aprofitament dels terrenys compresos en l'Estudi de Detall ni tampoc poden ocasionar perjudici o afectar les condicions d'ordenació de les finques amb les que limiten.

La Sentència de la Sala Contenciosa Administrativa (Secció Cinquena) del Tribunal Suprem de 26 de febrer de 1992 ha declarat que els Estudis de Detall són una figura complementària del planejament (Plans Generals i Plans Parcial) i que no el poden corregir ni modificar: *"(...) la Jurisprudencia del Tribunal Supremo [Sentencia, entre otras de la Sala Cuarta, 20-12-1988 ( RJ 1988\10170)] reconoce esta figura complementaria del planeamiento en cuanto está destinada a sus limitados fines de establecer, adoptar o reajustar alineaciones y rasantes señalados en los Planes Generales o Parciales, de reordenar los volúmenes determinados en éstos y de completar en su caso, la red de comunicaciones definidas en los mismos con las vías interiores precisas para dar acceso a los edificios que el propio Estudio sitúa, pero rechaza que con dicha figura pueda corregirse o modificarse el planeamiento (...)"*.

L'ED analitzat té per objecte establir l'ordenació volumètrica, fixar la parcel·lació normativa, projectar accessos i determinar rasants en una parcel·la de 6.301 m<sup>2</sup>, qualificada de zona 3b i situada l'Av. Mas Mestre. En aquesta parcel·la hi ha un vial a la seva part central obert i no urbanitzat que dona accés a 2 habitatges adossats construïts l'any 1989. Així, l'ED proposa una ordenació que neix de la construcció d'un vial perpendicular a l'Av. Mas Mestre que mantingui l'accés als 2 habitatges existents amb la creació de 4 parcel·les al llindar est d'aquest vial, 2 parcel·les al llindar oest i 1 parcel·la amb front a l'Av. Mas Mestre. L'ED assenyala que el tipus d'ordenació més semblant en les Normes Subsidiàries de Planejament (NN.SS.) és la prevista per a la subzona 2d i proposa la construcció de 14 habitatges en les referides parcel·les amb ús unifamiliar o bifamiliar i la cessió gratuïta a l'Ajuntament del vial construït i urbanitzat. En la planimetria de l'ED es grafien les parcel·les 1 a 7 amb 2 habitatges adossats a cada una d'elles, la parcel·la 8 on es preveu ubicar una depuradora d'aigües residuals, la parcel·la 9 destinada a vialitat i la parcel·la 10 que és on hi ha els 2 habitatges existents.

Els paràmetres edificatoris de la subzona 3b (volumetria específica), que és la qualificació urbanística que té la parcel·la, es regulen en l'article 143 de les NN.SS. que estableixen que l'ordenació és de volumetria específica, composta per alineació en filera d'habitatges adossats i que l'ús únic és el residencial unifamiliar i com a ús complementari s'admet el comercial en planta baixa.

Es considera admissible la previsió de 2 habitatges unifamiliars en filera en cada una de les 7 parcel·les però es considera que l'ED no compleix les NN.SS. en l'extrem que permet l'ús bifamiliar. També es considera que l'ED excedeix del contingut que li és propi amb determinacions d'urbanització que no s'ajusten a les NN.SS., que no preveuen la reserva d'un espai a la parcel·la per a la construcció d'una estació depuradora a la parcel·la en substitució de la xarxa de clavegueram de l'àmbit on se situa la finca. Igualment es considera que no era necessària la cessió a l'Ajuntament dels vialitat interior que dona accés als habitatges projectats.

## **5. CONCLUSIONS**

### **5.1 AL TRÀMIT**

No s'ha pogut verificar que l'ED analitzat se sotmetés al tràmit d'informació pública i no consta que es trametés un exemplar de l'ED i de l'expedient administratiu a la Comissió d'Urbanisme de Barcelona als efectes de l'assabentat.

### **5.2 AL CONTINGUT**

L'ED no s'ajusta a les NN.SS.

## **6. RECOMANACIONS**

Es recomana recollir en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) en tràmit els paràmetres volumètrics de l'edificació previstos en l'ED.

**Expedient de planejament urbanístic:** no consta núm. d'expedient

## 1. DADES DE L'EXPEDIENT

**Títol:** Estudi de Detall d'ordenació de volums, alineacions i rasants del conjunt de les parcel·les G-824 i G-825 de la Urbanització Mas Mestre (ED).

**Promotor:** PAVI PROPERTIES,SL.

**Redactor:** J. Garriga Arquitectes i Associats, SL.

**Estat de tramitació:** L'ED es va aprovar definitivament el 17/12/2002 i l'acord d'aprovació definitiva es va publicar en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona (BOPB) el 27/03/2003.

## 2. TRAMITACIÓ

Data	Tràmit
11/06/2002	Presentació a tràmit a l'Ajuntament de l'ED.
21/06/2002	Presentació a l'Ajuntament de plànol de previsió d'una depuradora.
26/07/2002	Presentació d'esmena de l'ED.
01/10/2002	Informe dels serveis tècnics municipals favorable a l'aprovació inicial de l'ED.
12/11/2002	Resolució de l'Alcaldia d'aprovació inicial de l'ED.
19/11/2002	Publicació en el BOPB de l'acord d'aprovació inicial de l'ED als efectes del tràmit d'informació pública.
19/11/2002	Publicació en "El Periódico" de l'acord d'aprovació inicial de l'ED als efectes del tràmit d'informació pública.
17/12/2002	Acord del Ple de l'Ajuntament d'aprovació definitiva de l'ED.
27/03/2003	Publicació en el BOPB de l'acord d'aprovació definitiva de l'ED.

### 3. ANÀLISI A L'ADEQUACIÓ AL TRÀMIT

La normativa aplicable a l'ED és el Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, pel qual s'aprova, el Text refós dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística (TRLUC-1990), segons resulta de la Disposició Transitòria Quarta de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme (LUC-2002).

El procediment de tramitació de l'ED es regula en l'article 66 del TRLUC-2010 que es remet als articles 64 i 65 del mateix TRLUC-2010 i que, en essència, és el següent: aprovació inicial per l'Ajuntament, tràmit d'informació pública, sol·licitud facultativa d'informe al Servei Territorial d'Urbanisme de la Generalitat (l'ha d'emetre en el termini d'1 mes des de la tramesa de la documentació completa), aprovació definitiva per l'Ajuntament en els 3 mesos des de la informació pública (si la resolució no s'ha comunicat en l'indicat termini de 3 mesos s'entén que l'ED ha quedat aprovat per silenci administratiu), tramesa de l'Ajuntament a la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, dins dels 10 dies següents a l'aprovació definitiva, d'un exemplar de l'ED aprovat definitivament i de l'expedient administratiu.

S'ha de precisar que l'aprovació definitiva de l'ED per silenci positiu no es pot produir si conté determinacions en contra del planejament, com recorda, entre d'altres, la Sentència de la Sala Contenciosa Administrativa (Secció Cinquena) del Tribunal Suprem de 30 de juny de 2004 amb les següents paraules *“no pudo producirse la aprobación por silencio del Estudio de Detalle cuestionado, por violar el Plan General”*.

L'ED analitzat ha seguit els tràmits essencials en la seva tramitació. No consta que es trametés un exemplar de l'ED i de l'expedient administratiu a la Comissió d'Urbanisme de Barcelona als efectes de l'assabentat.

### 4. ANÀLISI D'ADEQUACIÓ URBANÍSTICA

L'article 26 del TRLUC-1990 estableix que els Estudis de Detall es poden formular per completar o, en el seu cas, adaptar determinacions establertes en el Pla General per al sòl urbà i en els Plans Parcial. D'acord amb el mateix article 26 del TRLUC-1990, la finalitat dels Estudis de Detall és preveure o reajustar, segons el cas, l'assenyalament d'alineacions i rasants i l'ordenació dels volums d'acord amb les especificacions del planejament i han de mantenir les determinacions fonamentals del pla, sense alterar l'aprofitament dels terrenys compresos en l'Estudi de Detall ni tampoc poden ocasionar perjudici o afectar les condicions d'ordenació de les finques amb les que limiten.

La Sentència de la Sala Contenciosa Administrativa (Secció Cinquena) del Tribunal Suprem de 26 de febrer de 1992 ha declarat que els Estudis de Detall són una figura complementària del planejament (Plans Generals i Plans Parcial) i que no el poden corregir ni modificar: *“(…) la Jurisprudencia del Tribunal Supremo [Sentencia, entre otras de la Sala Cuarta, 20-12-1988 ( RJ 1988\10170)] reconoce esta figura complementaria del planeamiento en cuanto está destinada a sus limitados fines de establecer, adoptar o reajustar alineaciones y rasantes señalados en los Planes Generales o Parciales, de reordenar los volúmenes determinados en éstos y de completar en su caso, la red de comunicaciones definidas en los mismos con las vías*

*interiores precisas para dar acceso a los edificios que el propio Estudio sitúa, pero rechaza que con dicha figura pueda corregirse o modificarse el planeamiento (...)*”.

L'ED analitzat té per objecte l'ordenació volumètrica de les parcel·les G-0824 i G-0825 de la Urbanització Mas Mestre, qualificades de subzona 3b per a realització de promocions d'habitatges unifamiliars adossats en una parcel·la única i d'acord amb el paràmetres urbanístics aplicables (40-42 habitatges).

No obstant, l'ED proposa una única parcel·la per ubicar els habitatges, renunciant a esgotar la densitat màxima (proposa 30 habitatges), fixant les rasants per a la seva implantació, definint els accessos i altura de les plantes per la diferència de cotes entre les rasants del vial, indicant el perímetre de cada bloc a la parcel·la, definint distàncies entre els seus límits i les edificacions i l'ocupació màxima.

L'ED s'ajusta als paràmetres reguladors que l'article 143 de les Normes Subsidiàries de Planejament (NN.SS.) preveu per a la subzona 3b (volumetria específica), si bé en la planimetria de l'ED es preveu la ubicació d'una estació depuradora sobre la que no es diu res en la Memòria del mateix ED. Es considera que aquesta previsió excedeix del contingut propi dels Estudis de Detall i que no s'ajusta a les NN.SS., que no emparen la construcció de la depuradora d'aigües residuals en la parcel·la en substitució de la xarxa de clavegueram de l'àmbit on se situa la parcel·la.

## **5. CONCLUSIONS**

### **5.1 AL TRÀMIT**

L'ED es va aprovar definitivament el 17/12/2002 i en la tramitació es van observar els tràmits essencials de la normativa d'aplicació. No consta que es trametés un exemplar de l'ED i de l'expedient administratiu a la Comissió d'Urbanisme de Barcelona als efectes de l'assabentat.

### **5.2 AL CONTINGUT**

L'ED no s'ajusta a les NN.SS.

## **6. RECOMANACIONS**

Es recomana recollir en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) en tràmit els paràmetres volumètrics de l'edificació previstos en l'ED.

**Expedient de planejament urbanístic:** no consta núm. d'expedient

## 1. DADES DE L'EXPEDIENT

**Títol:** Estudi de Detall d'ordenació de volums edificatoris i els seus usos a la parcel·la CO2-1 de la Urbanització Mas Milà, coneguda com "La Masia" (ED).

**Promotor:** Francisco Martín i Isabel Monterroso.

**Redactor:** Luis Ignacio Ruiz i Ramon Ballesté (arquitectes).

**Estat de tramitació:** L'ED es va aprovar definitivament el 25/03/2003 i l'acord d'aprovació definitiva es va publicar en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona (BOPB) el 08/04/2003.

## 2. TRAMITACIÓ

Data	Tràmit
08/11/2001	Presentació a tràmit a l'Ajuntament de l'ED.
18/11/2001	Informe favorable dels serveis tècnics municipals.
10/12/2001	Decret de l'Alcaldia d'aprovació inicial de l'ED.
06/12/2002	Publicació en el BOP de l'acord d'aprovació inicial de l'ED als efectes del tràmit d'informació pública.
09/12/2002	Publicació en "El Periódico" de l'acord d'aprovació inicial de l'ED (tràmit d'informació pública).
25/02/2003	Informe favorable del serveis tècnics municipals.
23/01/2003	Acord de la Comissió de Govern de l'Ajuntament d'aprovació definitiva de l'ED condicionant la seva validesa a la ratificació pel Ple de la Corporació.
25/03/2003	Acord del Ple de l'Ajuntament d'aprovació definitiva de l'ED.
08/04/2003	Publicació en el BOPB de l'acord d'aprovació definitiva de l'ED.

### 3. ANÀLISI A L'ADEQUACIÓ AL TRÀMIT

La normativa aplicable a l'ED és el Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, pel qual s'aprova, el Text refós dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística (TRLUC-1990), segons resulta de la Disposició Transitòria Quarta de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme (LUC-2002).

El procediment de tramitació de l'ED es regula en l'article 66 del TRLUC-1990 que es remet als articles 64 i 65 del mateix TRLUC-1990 i que, en essència, és el següent: aprovació inicial per l'Ajuntament, tràmit d'informació pública, sol·licitud facultativa d'informe al Servei Territorial d'Urbanisme de la Generalitat (l'ha d'emetre en el termini d'1 mes des de la tramesa de la documentació completa), aprovació definitiva per l'Ajuntament en els 3 mesos des de la informació pública (si la resolució no s'ha comunicat en l'indicat termini de 3 mesos s'entén que l'ED ha quedat aprovat per silenci administratiu), tramesa de l'Ajuntament a la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, dins dels 10 dies següents a l'aprovació definitiva, d'un exemplar de l'ED aprovat definitivament i de l'expedient administratiu.

S'ha de precisar que l'aprovació definitiva de l'ED per silenci positiu no es pot produir si conté determinacions en contra del planejament, com recorda, entre d'altres, la Sentència de la Sala Contenciosa Administrativa (Secció Cinquena) del Tribunal Suprem de 30 de juny de 2004 amb les següents paraules *“no pudo producirse la aprobación por silencio del Estudio de Detalle cuestionado, por violar el Plan General”*.

L'ED analitzat ha seguit els tràmits essencials en la seva tramitació, si bé es considera que la mateixa es va dilatar excessivament (es va aprovar inicialment el 10/12/2001 i definitivament el 25/03/2003). No consta que es trametés un exemplar de l'ED i de l'expedient administratiu a la Comissió d'Urbanisme de Barcelona als efectes de l'assabentat.

### 4. ANÀLISI D'ADEQUACIÓ URBANÍSTICA

L'article 26 del TRLUC-1990 estableix que els Estudis de Detall es poden formular per completar o, en el seu cas, adaptar determinacions establertes en el Pla General per al sòl urbà i en els Plans parcials. D'acord amb el mateix article 26 del TRLUC-1990, la finalitat dels Estudis de Detall és preveure o reajustar, segons el cas, l'assenyalament d'alineacions i rasants i l'ordenació dels volums d'acord amb les especificacions del planejament i han de mantenir les determinacions fonamentals del pla, sense alterar l'aprofitament dels terrenys compresos en l'Estudi de Detall ni tampoc poden ocasionar perjudici o afectar les condicions d'ordenació de les finques amb les que limiten.

La Sentència de la Sala Contenciosa Administrativa (Secció Cinquena) del Tribunal Suprem de 26 de febrer de 1992 ha declarat que els Estudis de Detall són una figura complementària del planejament (Plans Generals i Plans parcials) i que no el poden corregir ni modificar: *“(…) la Jurisprudencia del Tribunal Supremo [Sentencia, entre otras de la Sala Cuarta, 20-12-1988 ( RJ 1988\10170)] reconoce esta figura complementaria del planeamiento en cuanto está destinada a sus limitados fines de establecer, adoptar o reajustar alineaciones y rasantes señalados en los Planes Generales o Parciales, de reordenar los volúmenes determinados en*

*éstos y de completar en su caso, la red de comunicaciones definidas en los mismos con las vías interiores precisas para dar acceso a los edificios que el propio Estudio sitúa, pero rechaza que con dicha figura pueda corregirse o modificarse el planeamiento (...)*”.

L'ED analitzat es justifica per l'ordenació dels volums edificables i usos de la parcel·la C02-1, situada a la confluència de l'Av. Mas Milà i el carrer Balança de la Urbanització Mas Milà, que està ocupada per una masia catalana del segle XVIII. L'ED indica que la parcel·la està qualificada de zona 11e, que presenta una volumetria disconforme i proposa, mantenint el volum existent, dividir l'edifici existent en tres zones vinculades amb un ús diferent a cada una d'elles (hoteler, restauració i habitatge unifamiliar), afegeix que el restaurant ja està en funcionament.

L'article 172 de les Normes Subsidiàries de Planejament (NN.SS.) estableix que la parcel·la mínima de subzona 11e (zona de Pla Parcial en execució, subzona comercial) és de 250 m<sup>2</sup> i que els usos admesos són el comercial, recreatiu, educatiu, esportiu, sociocultural i residència unifamiliar, en planta pis i amb un màxim del 40% respecte al total edificable.

Dels informes dels serveis tècnics municipals es desprèn que l'ús de restauració que es desenvolupa a la finca és anterior a l'aprovació inicial de les NN.SS.

La Disposició Transitòria Cinquena de les NN.SS. estableix que les edificacions i usos existents amb anterioritat a l'aprovació inicial de les mateixes i que no estiguin d'acord amb els seus continguts, i en els que haguessin prescrit les mesures disciplinàries urbanístiques, podran continuar funcionant, que es podran autoritzar llicències pel bon manteniment de l'ús i l'edificació, sempre que això no impliqui augment de volum ni modificació de l'activitat, i que en cas de cessament d'enderroc de l'edificació o finalització de l'activitat per l'actual titular els nous usos i edificacions s'hauran d'adaptar a les NN.SS.

Per tant, l'activitat de restaurant pot continuar mentre no cessi.

El contingut de l'ED, pel que fa l'ús d'hotel, no s'ajusta a les NN.SS. amb el benentès que l'activitat de restauració pot continuar desenvolupant-se mentre no cessi, per ser preexistent a les NN.SS. atès que les mateixes no admeten en la subzona 11e aquest ús.

## **5. CONCLUSIONS**

### **5.1 AL TRÀMIT**

L'ED es va aprovar definitivament el 25/03/2003 i en la tramitació es van observar els tràmits essencials de la normativa d'aplicació, si bé es considera que la tramitació es va dilatar excessivament. No consta que es trametés un exemplar de l'ED i de l'expedient administratiu a la Comissió d'Urbanisme de Barcelona als efectes de l'assabentat.

#### **5.1. AL CONTINGUT**

L'ED no s'ajusta a les NN.SS.

## **6. RECOMANACIONS**

Es recomana recollir en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) en tràmit els paràmetres volumètrics de l'edificació i ús previstos en l'ED.

**Expedient de planejament urbanístic: 18/03**

**1. DADES DE L'EXPEDIENT**

**Títol:** Estudi de Detall d'ordenació de volums, alineacions i rasant de la subzona 11-D del Sector apte per urbanitzar situat al carrer Migjorn, 10, 12 i 14 de la Urbanització Palau Novella d'Olivella (ED).

**Promotor:** OLMORAL, SL

**Redactor:** Javier C. Jericó (arquitecte).

**Estat de tramitació:** L'ED es va aprovar definitivament el 30/03/2004 i l'acord d'aprovació definitiva es va publicar en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona (BOPB) el 15/04/2004 i en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC) el 20/04/2004.

**2. TRAMITACIÓ**

<b>Data</b>	<b>Tràmit</b>
04/02/2003	Presentació a tràmit a l'Ajuntament de l'ED.
01/04/2003	Informe favorable dels serveis tècnics municipals amb prescripcions.
15/04/2003	Acord de la Comissió de Govern de l'Ajuntament d'aprovació inicial de l'ED.
06/05/2003	Notificació al promotor de l'aprovació inicial de l'ED.
09/05/2003	Publicació en el BOPB i en el DOGC de l'aprovació inicial de l'ED als efectes del tràmit d'informació pública.
01/08/2003	Informe desfavorable del Servei de Parcs Natural de la Diputació de Barcelona.
17/01/2004	Presentació a l'Ajuntament dels plànols de fossa sèptica dels habitatges i fotocòpia de l'escriptura d'agregació de les parcel·les.
10/02/2004	Informe dels serveis tècnics municipals favorable a l'aprovació definitiva de l'ED amb el benentès que històricament s'ha atorgat llicències d'obres sense disposar de tots els elements de la urbanització.
23/03/2004	Informe de Secretaria-Intervenció de l'Ajuntament.
30/03/2004	Acord del Ple de l'Ajuntament d'aprovació definitiva de l'ED.

13/04/2004	Publicació en "El Periódico" de l'acord d'aprovació definitiva de l'ED.
15/04/2004	Publicació en el BOPB de l'acord d'aprovació definitiva de l'ED.
20/04/2004	Publicació en el DOGC de l'acord d'aprovació definitiva de l'ED.

### 3. ANÀLISI A L'ADEQUACIÓ AL TRÀMIT

La normativa aplicable a l'ED és el Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, pel qual s'aprova, el Text refós dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística (TRLUC-1990), segons resulta de la Disposició Transitòria Quarta de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme (LUC-2002).

El procediment de tramitació de l'ED es regula en l'article 66 del TRLUC-1990 que es remet als articles 64 i 65 del mateix TRLUC-1990 i que, en essència, és el següent: aprovació inicial per l'Ajuntament, tràmit d'informació pública, sol·licitud facultativa d'informe al Servei Territorial d'Urbanisme de la Generalitat (l'ha d'emetre en el termini d'1 mes des de la tramesa de la documentació completa), aprovació definitiva per l'Ajuntament en els 3 mesos des de la informació pública (si la resolució no s'ha comunicat en l'indicat termini de 3 mesos s'entén que l'ED ha quedat aprovat per silenci administratiu), tramesa de l'Ajuntament a la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, dins dels 10 dies següents a l'aprovació definitiva, d'un exemplar de l'ED aprovat definitivament i de l'expedient administratiu.

S'ha de precisar que l'aprovació definitiva de l'ED per silenci positiu no es pot produir si conté determinacions en contra del planejament, com recorda, entre d'altres, la Sentència de la Sala Contenciosa Administrativa (Secció Cinquena) del Tribunal Suprem de 30 de juny de 2004 amb les següents paraules "*no pudo producirse la aprobación por silencio del Estudio de Detalle cuestionado, por violar el Plan General*".

L'ED analitzat ha seguit els tràmits essencials en la seva tramitació i consta que no es van formular al·legacions durant el tràmit d'informació pública. No consta que es trametés un exemplar de l'ED i de l'expedient administratiu a la Comissió d'Urbanisme de Barcelona als efectes de l'assabentat.

### 4. ANÀLISI D'ADEQUACIÓ URBANÍSTICA

L'article 26 del TRLUC-1990 estableix que els Estudis de Detall es poden formular per completar o, en el seu cas, adaptar determinacions establertes en el Pla General per al sòl urbà i en els Plans Parcial. D'acord amb el mateix article 26 del TRLUC-1990, la finalitat dels Estudis de Detall és preveure o reajustar, segons el casos, l'assenyalament d'alineacions i rasants i l'ordenació dels volums d'acord amb les especificacions del planejament i han de mantenir les determinacions fonamentals del pla, sense alterar l'aprofitament dels terrenys compresos en

l'Estudi de Detall ni tampoc poden ocasionar perjudici o afectar les condicions d'ordenació de les finques amb les que limiten.

La Sentència de la Sala Contenciosa Administrativa (Secció Cinquena) del Tribunal Suprem de 26 de febrer de 1992 ha declarat que els Estudis de Detall són un figura complementària del planejament (Plans Generals i Plans Parcial) i que no el poden corregir ni modificar: *"(...) la Jurisprudencia del Tribunal Supremo [Sentencia, entre otras de la Sala Cuarta, 20-12-1988 ( RJ 1988\10170)] reconoce esta figura complementaria del planeamiento en cuanto está destinada a sus limitados fines de establecer, adoptar o reajustar alineaciones y rasantes señalados en los Planes Generales o Parciales, de reordenar los volúmenes determinados en éstos y de completar en su caso, la red de comunicaciones definidas en los mismos con las vías interiores precisas para dar acceso a los edificios que el propio Estudio sitúa, pero rechaza que con dicha figura pueda corregirse o modificarse el planeamiento (...)"*.

L'ED analitzat s'ha formulat a l'empara de l'article 171 de la normativa urbanística de les Normes Subsidiàries de Planejament (NN.SS.) que preveu que per al subdesenvolupament la subzona 11d (zona de Pla Parcial en execució, subzona Especial Residencial) és preceptiva la prèvia aprovació d'un Estudi de Detall amb les següents prescripcions de l'article 106 de la normativa urbanística de les NN.SS.:

- a) Ordenació Detallada dels volums resultants i règim assignable, a cada sector, de la unitat de zona.
- b) Memòria justificativa de l'adaptació del projecte al contingut de les normes urbanístiques de les NN.SS.
- c) Plànol d'emplaçament, amb topogràfic actualitzat, així com la disposició i tipus d'arbrat existent, a escala mínima d'1/1000.
- d) Delimitació de les unitats de propietats existents.
- e) Avantprojecte de les obres d'urbanització necessàries, així com criteris per a redacció del projecte de compensació.
- f) Tots els altres aspectes que es considerin necessaris per a la bona comprensió de l'ordenació proposada.

L'ED analitzat preveu 3 edificacions aïllades en zona comercial en una parcel·la de 1.344,25 m<sup>2</sup> amb ús d'habitatge unifamiliar aïllat amb un local comercial annex i els serveis tècnics municipals han manifestat que hi ha una divisió en règim de propietat horitzontal. L'ED preveu la depuració de les aigües residuals a través de fosses sèptiques.

L'article 171 de les NN.SS. estableix que a la subzona 11d el tipus d'ordenació és de volumetria específica, que la parcel·la mínima és de 1.000 m<sup>2</sup> i que, entre d'altres usos, s'admet el d'estatge unifamiliar i plurifamiliar i el comercial en planta baixa amb un total del 10% del total sostre edificable. L'article 167.7 de les NN.SS. disposa que amb caràcter general s'admet a totes les subzones de la clau 11 l'ús d'estatge unifamiliar aïllat. Malgrat que segons els serveis tècnics municipals s'ha realitzat un divisió en règim de propietat horitzontal, es considera que l'ED podria vulnerar l'article 171 de la NN.SS. (la construcció de tres habitatges unifamiliars aïllats en una parcel·la de només 1.344,25 m<sup>2</sup>).

També es considera que les NN.SS. no emparen la construcció de fosses sèptiques com sistema de depuració d'aigües residuals en substitució de la xarxa de clavegueram.

Per altra banda, l'àmbit de Plana Novella on es situa la finca objecte de l'ED està inclòs en la zona subjecta a ordenació preexistent del Pla Especial de protecció del medi físic i el paisatge de l'espai natural de Garraf i l'article 62.1 de les seves normes urbanístiques estableix que els actes d'ús d'edificació dels sòls d'aquesta zona resten estrictament condicionats al compliment de la realització prèvia de les obres d'urbanització.

L'informe del Servei de Parcs Natural de la Diputació de Barcelona d'1/08/2003 és desfavorable a l'ED atès que a Plana Novella no hi ha xarxa de clavegueram.

L'informe dels serveis tècnics municipals de 10/02/2004 és favorable a l'aprovació definitiva de l'ED amb l'argument que històricament s'ha atorgat llicències d'obres sense disposar de tots els elements de la urbanització. Es considera que aquest argument és erroni.

En definitiva, es pot concloure que l'ED analitzat no s'ajusta a les NN.SS. ni a l'esmentat Pla Especial de Protecció.

## **5. CONCLUSIONS**

### **5.1 AL TRÀMIT**

L'ED es va aprovar definitivament el 30/03/2004 i en la tramitació es van observar els tràmits essencials de la normativa d'aplicació. No consta que es trametés un exemplar de l'ED i de l'expedient administratiu a la Comissió d'Urbanisme de Barcelona als efectes de l'assabentat.

### **5.2 AL CONTINGUT**

L'ED no s'ajusta a les NN.SS. ni al Pla especial de protecció del medi físic i el paisatge de l'espai natural de Garraf.

## **6. RECOMANACIONS**

Es recomana recollir en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) en tràmit els paràmetres volumètrics de l'edificació i ús previstos en l'ED.

Expedient de planejament urbanístic: 6.2.5/01/06

## 1. DADES DE L'EXPEDIENT

**Títol:** Estudi de Detall d'ordenació de volums a la parcel·la B de l'Avinguda Mas Milà, 7, cantonada carrer Balança i Modificació de l'Estudi de Detall (en endavant, ED).

**Promotor de l'ED:** Francisco Martín i Isabel Monterroso.

**Promotor de la Modificació de l'ED:** ZCP INCOPRONT 05 GARRAF, SL.

**Redactor de l'ED:** Joan Maria Pavia (arquitecte)

**Redactor de la Modificació de l'ED:** Luis Ignacio Ruiz i Gemma Lupon (arquitectes).

**Estat de tramitació:** L'ED es va aprovar definitivament el 25/07/2006 i l'acord d'aprovació definitiva, que va condicionar la seva eficàcia al compliment de prescripcions, es va publicar en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona (BOPB) el 18/08/2006.

La Modificació de l'ED es va aprovar inicialment en data 15 /04/2008 i no consta que s'hagin efectuat més tràmits.

## 2. TRAMITACIÓ

Data	Tràmit
04/04/2006	Presentació a tràmit a l'Ajuntament de l'ED.
12/06/2006	Informe favorable dels serveis tècnics municipals condicionant l'aprovació definitiva de l'ED al compliment de prescripcions.
20/06/2006	Acord de la Junta de Govern Local de l'Ajuntament d'aprovació inicial de l'ED condicionant l'aprovació definitiva al compliment de les següents prescripcions: aclarir si es tracta d'una única propietat, aclarir si es faran o no obres d'urbanització, aclarir el sistema que s'utilitzarà per garantir la correcta depuració de les aigües residuals.
25/06/2006	Presentació a l'Ajuntament d'un escrit del promotor i del redactor de l'ED manifestant: que la finca és d'un sol propietari, que les 2 parcel·les resultants (A i B) de la segregació són d'un únic propietari, que no hi ha prevista cap obra d'urbanització i que per això no hi ha cap avantprojecte, que quan acabin les obres d'edificació de la parcel·la B es faran consultes tècniques per si cal completar o modificar qualsevol element de la urbanització; que es presenta projecte de fossa sèptica com a sistema d'evacuació i depuració d'aigües residuals i que quan hi hagi xarxa de clavegueram al carrer Balança es farà la connexió.

07/07/2006	Publicació en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC) de l'acord d'aprovació inicial de l'ED als efectes del tràmit d'informació pública.
11/07/2006	Publicació en el BOPB de l'acord d'aprovació inicial de l'ED als efectes del tràmit d'informació pública.
25/07/2006	Informe dels serveis tècnics municipals que constata que s'ha presentat a l'Ajuntament de la documentació requerida, si bé indica que el volum d'aigües residuals no està justificat
25/07/2006	Acord del Ple de l'Ajuntament d'aprovació definitiva de l'ED condicionant l'eficàcia de l'acord al compliment dels següents punts: aclarir si es tracta d'una única propietat, declaració de promotor de si es faran obres d'urbanització, aclarir el sistema que s'utilitzarà per garantir la correcta depuració de les aigües residuals.
04/08/2006	Notificació al promotor de l'aprovació definitiva de l'ED.
10/08/2006	Publicació en el BOPB de l'acord d'aprovació definitiva de l'ED.
18/08/2006	Notificació a Núria Carreras de l'acord d'aprovació definitiva de l'ED.
08/04/2008	Sol·licitud de ZCP INCOPRONT 05 GARRAF, SL de Modificació de l'Estudi de Detall.
10/04/2008	Informe favorable dels serveis tècnics municipals condicionant l'aprovació definitiva de la Modificació de l'ED al compliment de prescripcions.
15/04/2008	Acord de la Junta de Govern Local que: aprova inicialment la Modificació inicial de l'ED; requereix als interessats la formalització d'un conveni urbanístic que garanteixi el compliment de l'execució de les obres i instal·lacions bàsiques fins que totes les activitats estiguin en correcte funcionament, com a mínim durant el termini; requereix als interessats que presentin un contracte de manteniment de l'estació depuradora per un termini determinat que haurà d'establir l'Ajuntament.
21/05/2008	Notificació al promotor de l'aprovació inicial de la Modificació de l'ED.

### 3. ANÀLISI A L'ADEQUACIÓ AL TRÀMIT

La normativa aplicable a l'ED i la posterior Modificació de l'ED és el Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, pel qual s'aprova, el Text refós dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística (TRLUC-1990), segons resulta de la Disposició Transitòria Novena del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC-2005).

El procediment de tramitació de l'ED i Modificació de l'ED es regula en l'article 66 del TRLUC-1990 que es remet als articles 64 i 65 del mateix TRLUC-1990 i que, en essència, és el següent: aprovació inicial per l'Ajuntament, tràmit d'informació pública, sol·licitud facultativa d'informe al Servei Territorial d'Urbanisme de la Generalitat (l'ha d'emetre en el termini d'1 mes des de la tramesa de la documentació completa), aprovació definitiva per l'Ajuntament en els 3 mesos des de la informació pública (si la resolució no s'ha comunicat en l'indicat termini de 3 mesos s'entén que l'ED ha quedat aprovat per silenci administratiu), tramesa de l'Ajuntament a la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, dins dels 10 dies següents a l'aprovació definitiva, d'un exemplar de l'ED aprovat definitivament i de l'expedient administratiu.

S'ha de precisar que l'aprovació definitiva de l'ED per silenci positiu no es pot produir si conté determinacions en contra del planejament, com recorda, entre d'altres, la Sentència de la Sala Contenciosa Administrativa (Secció Cinquena) del Tribunal Suprem de 30 de juny de 2004 amb les següents paraules *"no pudo producirse la aprobación por silencio del Estudio de Detalle cuestionado, por violar el Plan General"*.

L'ED analitzat es va aprovar definitivament abans que s'acabés el tràmit d'informació pública de 20 dies previst en l'article 64 del TRLUC-1990 atès que l'acord d'aprovació inicial es va publicar en el BOPB el 11/07/2006 i es va aprovar definitivament el 25/07/2006.

No consta que es donés compliment a les condicions de l'acord d'aprovació definitiva de l'ED per tal que el mateix adquirís eficàcia.

Tampoc consta que es trametés un exemplar de l'ED i de l'expedient administratiu a la Comissió d'Urbanisme de Barcelona als efectes de l'assabentat.

La Modificació de l'ED analitzada ha de seguir la mateixa tramitació que l'ED objecte de modificació. De la documentació analitzada només consta que la Modificació de l'ED es va aprovar inicialment el 15/04/2008 i es desconeix si es va a sotmetre informació pública i si es va aprovar definitivament. En qualsevol cas, la Modificació de l'ED no es pot entendre aprovada per silenci atès que conté determinacions d'urbanització que no s'ajusten a les Normes Subsidiàries de Planejament (NN.SS.).

### 4. ANÀLISI D'ADEQUACIÓ URBANÍSTICA

L'article 26 del TRLUC-1990 estableix que els Estudis de Detall es poden formular per completar o, en el seu cas, adaptar determinacions establertes en el Pla General per al sòl urbà i en els Plans Parcial. D'acord amb el mateix article 26 del TRLUC-1990, la finalitat dels Estudis de Detall és preveure o reajustar, segons el casos, l'assenyalament d'alineacions i rasants i

L'ordenació dels volums d'acord amb les especificacions del planejament i han de mantenir les determinacions fonamentals del pla, sense alterar l'aprofitament dels terrenys compresos en l'Estudi de Detall ni tampoc poden ocasionar perjudici o afectar les condicions d'ordenació de les finques amb les que limiten.

La Sentència de la Sala Contenciosa Administrativa (Secció Cinquena) del Tribunal Suprem de 26 de febrer de 1992 ha declarat que els Estudis de Detall són una figura complementària del planejament (Plans Generals i Plans Parcial) i que no el poden corregir ni modificar: *"(...) la Jurisprudencia del Tribunal Supremo [Sentencia, entre otras de la Sala Cuarta, 20-12-1988 ( RJ 1988\10170)] reconoce esta figura complementaria del planeamiento en cuanto está destinada a sus limitados fines de establecer, adoptar o reajustar alineaciones y rasantes señalados en los Planes Generales o Parciales, de reordenar los volúmenes determinados en éstos y de completar en su caso, la red de comunicaciones definidas en los mismos con las vías interiores precisas para dar acceso a los edificios que el propio Estudio sitúa, pero rechaza que con dicha figura pueda corregirse o modificarse el planeamiento (...)"*.

L'ED analitzat té com a finalitat definir el volum a edificar en la parcel·la B de l'Av. Mas Milà, que té una superfície de 793,01 m2 i està qualificada de subzona 11e, proposant una edificació de 168 m2 en planta baixa comercial i de 112 m2 en planta pis residencial.

L'ED s'ajusta als paràmetres reguladors que l'article 172 de les NN.SS. estableix per a la subzona 11e (zona de Pla Parcial en execució, subzona comercial). No obstant, l'ED aprovat definitivament no compleix la condició de l'acord d'aprovació inicial d'aclarir el correcte funcionament de la depuració de les aigües residuals, doncs l'informe dels serveis tècnics municipals de 25/07/2006 diu que s'ha presentat un projecte de fossa sèptica per a 10 persones.

També es considera que l'ED excedeix del seu contingut propi amb determinacions d'urbanització que tampoc s'ajusten a les NN.SS. atès que les mateixes no emparen la construcció de fosses sèptiques com a sistema de depuració d'aigües residuals en substitució de la xarxa de clavegueram.

La Modificació de l'ED es justifica per dotar d'un major flexibilitat en planta a l'edificació resultant. Així, la Modificació de l'ED proposa construir la planta -1 soterrània amb ús comercial i la planta -2 soterrània amb ús de magatzem i sobre rasant proposa construir una edificació de planta baixa i planta pis a situar en qualsevol lloc de la finca sempre que hi hagi una separació de 6 metres de l'alineació a vial.

En relació a la construcció del subsòl per a ús comercial i de magatzem que proposa la Modificació de l'ED, s'ha de tenir en compte que l'article 107.1 de les NN.SS. estableix que les mateixes fixen de forma clara i unívoca la localització característiques dels usos admesos i que l'article 108 de les NN.SS. diu que *"S'entén per ús admès aquell la implantació del qual està permesa"* i que *"S'entén per ús prohibit aquell la implantació del qual no està permesa"*. Per tant, atès que els paràmetres reguladors de la zona 11e estableixen que el nombre de plantes és de dues (planta baixa i planta pis), és a dir, que l'edificació s'ha de situar sobre rasant i no preveu la construcció de plantes soterrànies per ús comercial i de magatzem, s'ha de concloure que l'ED no compleix les NN.SS.

Per altra banda, la Modificació de l'ED assenyalava que es col·locarà una estació depuradora compacta homologada amb la corresponent connexió a la riera i que caldrà demanar la corresponent autorització a l'ACA per abocar-hi l'aigua depurada. L'informe dels serveis tècnics municipals de 10/04/2008 assenyalava que no estan prou justificats els volums d'aigües residuals. En aquest punt es considera que l'ED excedeix del seu contingut propi atès que té determinacions sobre serveis urbanístics (una estació depuradora que no queda clar que tingui la capacitat adequada) que són pròpies del Projecte d'urbanització de l'àmbit i que no s'ajusta a les NN.SS. atès que l'evacuació de les aigües residuals s'ha d'efectuar a través de la xarxa de clavegueram.

## **5. CONCLUSIONS**

### **5.1. AL TRÀMIT**

L'ED es va aprovar definitivament el 25/07/2006, abans que s'acabés el tràmit d'informació pública de 20 dies previst en l'article 64 del TRLUC-1990, quedant condicionada la seva eficàcia al compliment de condicions que no consta que s'hagin complert i, per tant, es considera que l'ED no és eficaç. No consta que es trametés un exemplar de l'ED i de l'expedient administratiu a la Comissió d'Urbanisme de Barcelona als efectes de l'assabentat.

La Modificació de l'ED es va aprovar inicialment el 15/04/2008 i es desconeix si es va a sotmetre informació pública i si es va aprovar definitivament. La Modificació de l'ED no ha quedat aprovada per silenci administratiu.

### **5.2. AL CONTINGUT**

L'ED no s'ajusta a les NN.SS.

La Modificació de l'ED no s'ajusta a les NN.SS.

## **6. RECOMANACIONS**

Es recomana recollir en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) en tràmit els paràmetres volumètrics de l'edificació previstos en la Modificació de l'ED.

**Expedient de planejament urbanístic: 6.2.5.02/2007**

### 1. DADES DE L'EXPEDIENT

**Títol:** Estudi de Detall d'Ordenació de Volums, alineacions i rasants de les parcel·les 5, 6 i 7 de l'illa E del Polígon 3 de la Urbanització Mas Mestre (ED).

**Promotor:** PROMUS 2007, SL.

**Redactor:** Julia María León (arquitecte).

**Estat de tramitació:** L'ED es va aprovar definitivament el 27/05/2008 i l'acord d'aprovació definitiva es va publicar en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona (BOPB) el 18/06/2008.

### 2. TRAMITACIÓ

Data	Tràmit
15/11/2007	Presentació a tràmit a l'Ajuntament de l'ED.
10/12/2007	Requeriment dels serveis tècnics municipals d'esmena de deficiències.
06/03/2008	Presentació a l'Ajuntament de la documentació d'esmena de deficiències.
15/01/2008	Informe favorable dels serveis tècnics municipals.
22/01/2008	Acord de la Junta de Govern Local de l'Ajuntament d'aprovació inicial de l'ED.
03/04/2008	Notificació de l'acord d'aprovació inicial de l'ED al promotor.
20/02/2008	Publicació en el BOPB de l'acord d'aprovació inicial de l'ED als efectes del tràmit d'informació pública.
03/04/2008	Informe dels serveis tècnics municipals favorable a l'aprovació definitiva de l'ED.
27/05/2008	Acord del Ple de l'Ajuntament d'aprovació definitiva de l'ED.
18/06/2008	Publicació en el BOPB de l'acord d'aprovació definitiva de l'ED.
04/07/2008	Tramesa a la Direcció General d'Urbanisme de còpia de l'expedient administratiu i d'un exemplar de l'ED diligenciats.

### 3. ANÀLISI A L'ADEQUACIÓ AL TRÀMIT

La normativa aplicable a l'ED és el Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, pel qual s'aprova, el Text refós dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística (TRLUC-1990), segons resulta de la Disposició Transitòria Novena del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC-2005).

El procediment de tramitació de l'ED es regula en l'article 66 del TRLUC-1990 que es remet als articles 64 i 65 del mateix TRLUC-1990 i que, en essència, és el següent: aprovació inicial per l'Ajuntament, tràmit d'informació pública, sol·licitud facultativa d'informe al Servei Territorial d'Urbanisme de la Generalitat (l'ha d'emetre en el termini d'1 mes des de la tramesa de la documentació completa), aprovació definitiva per l'Ajuntament en els 3 mesos des de la informació pública (si la resolució no s'ha comunicat en l'indicat termini de 3 mesos s'entén que l'ED ha quedat aprovat per silenci administratiu), tramesa de l'Ajuntament a la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, dins dels 10 dies següents a l'aprovació definitiva, d'un exemplar de l'ED aprovat definitivament i de l'expedient administratiu.

S'ha de precisar que l'aprovació definitiva de l'ED per silenci positiu no es pot produir si conté determinacions en contra del planejament, com recorda, entre d'altres, la Sentència de la Sala Contenciosa Administrativa (Secció Cinquena) del Tribunal Suprem de 30 de juny de 2004 amb les següents paraules *"no pudo producirse la aprobación por silencio del Estudio de Detalle cuestionado, por violar el Plan General"*.

L'ED analitzat ha seguit els tràmits essencials en la seva tramitació, si bé no consta que l'acord d'aprovació definitiva es notifiqués al promotor. Consta que es va trametre un exemplar de l'ED i de l'expedient administratiu a la Comissió d'Urbanisme de Barcelona als efectes de l'assabentat.

### 4. ANÀLISI D'ADEQUACIÓ URBANÍSTICA

L'article 26 del TRLUC-1990 estableix que els Estudis de Detall es poden formular per completar o, en el seu cas, adaptar determinacions establertes en el Pla General per al sòl urbà i en els Plans Parcial. D'acord amb el mateix article 26 del TRLUC-1990, la finalitat dels Estudis de Detall és preveure o reajustar, segons el casos, l'assenyalament d'alineacions i rasants i l'ordenació dels volums d'acord amb les especificacions del planejament i han de mantenir les determinacions fonamentals del pla, sense alterar l'aprofitament dels terrenys compresos en l'Estudi de Detall ni tampoc poden ocasionar perjudici o afectar les condicions d'ordenació de les finques amb les que limiten.

La Sentència de la Sala Contenciosa Administrativa (Secció Cinquena) del Tribunal Suprem de 26 de febrer de 1992 ha declarat que els Estudis de Detall són una figura complementària del planejament (Plans Generals i Plans Parcial) i que no els poden corregir ni modificar: *"(...) la Jurisprudencia del Tribunal Supremo [Sentencia, entre otras de la Sala Cuarta, 20-12-1988 ( RJ 1988\10170)] reconoce esta figura complementaria del planeamiento en cuanto está destinada a sus limitados fines de establecer, adoptar o reajustar alineaciones y rasantes señalados en los Planes Generales o Parciales, de reordenar los volúmenes determinados en*

*éstos y de completar en su caso, la red de comunicaciones definidas en los mismos con las vías interiores precisas para dar acceso a los edificios que el propio Estudio sitúa, pero rechaza que con dicha figura pueda corregirse o modificarse el planeamiento (...)*”.

L'ED analitzat té per objecte la definició volumètrica de les parcel·les 5, 6 i 7 de l'illa E del Polígon 3 de Mas Mestre (Unitat d'Actuació núm. 7), qualificades de subzona 3b i que agrupades tenen un superfície total de 2.060,99 m<sup>2</sup>. L'ED estableix l'execució per fases en conjunts de 2 habitatges de l'edificabilitat a implantar: fase 1, habitatges 5 i 6; fase 2, habitatges 7 i 8; fase 3, habitatges 4 i 3; fase 4; habitatges 2 i 1 i la zona comunitària piscina.

L'ED preveu com sistema de depuració de les aigües residuals la col·locació d'una fossa sèptica.

En l'article 143 les Normes Subsidiàries de Planejament (NN.SS.) es detallen els paràmetres reguladors de la subzona 3b i assenyalen que els tipus d'ordenació és el de volumetria específica, composta per alineacions en filera d'habitatges adossats. L'ED s'ajusta als referits paràmetres reguladors, essent admissible la previsió de fases per executar les edificacions atès que cada fase té 2 habitatges en filera.

No obstant, l'ED excedeix del seu contingut propi amb determinacions d'urbanització que no s'ajusten a les NN.SS., doncs les mateixes no emparen la construcció d'una fossa sèptica com a sistema de depuració d'aigües residuals en substitució de la xarxa de clavegueram.

## **5. CONCLUSIONS**

### **5.1 AL TRÀMIT**

L'ED es va aprovar definitivament el 22/01/2008 i es van seguir els tràmits essencials en la seva tramitació, si bé no consta que l'acord d'aprovació definitiva es notifiqués al promotor.

Consta que es va trametre un exemplar de l'ED i de l'expedient administratiu a la Comissió d'Urbanisme de Barcelona als efectes de l'assabentat.

### **5.2 AL CONTINGUT**

L'ED no s'ajusta a les NN.SS.

## **6. RECOMANACIONS**

Es recomana recollir en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) en tràmit els paràmetres volumètrics de l'edificació previstos en la Modificació de l'ED.

**Expedient de planejament urbanístic: 6.2.5.01/2008**

### 1. DADES DE L'EXPEDIENT

**Títol:** Estudi de Detall de la zona d'equipaments 4b de l'Avinguda Mas Mestre (ED).

**Promotor:** Gabriel Souto i ONTER INVEST, SL

**Redactor:** Amadeu Ibor, arquitecte.

**Estat de tramitació:** L'ED es va aprovar inicialment el 30/09/2008 i està pendent d'aprovació definitiva.

### 2. TRAMITACIÓ

Data	Tràmit
17/07/2008	Presentació a tràmit a l'Ajuntament de l'ED.
04/09/2008	Informe favorable dels serveis tècnics municipals a l'aprovació inicial de l'ED condicionant l'aprovació definitiva al compliment de condicions.
30/09/2008	Acord del Ple de l'Ajuntament d'aprovació inicial de l'ED que condiona la seva aprovació definitiva al compliment de condicions.
09/10/2008	Publicació en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona (BOPB) de l'acord d'aprovació inicial de l'ED als efectes del tràmit d'informació pública.
14/10/2008	Notificació de l'acord d'aprovació inicial de l'ED a un promotor del mateix.
30/10/2008	Notificació de l'acord d'aprovació inicial de l'ED a un interessat.
30/10/2008	Notificació de l'acord d'aprovació inicial de l'ED a un interessat.
31/10/2008	Notificació de l'acord d'aprovació inicial de l'ED a l'altre promotor.
31/11/2008	Notificació de l'acord d'aprovació inicial de l'ED a un interessat.
15/10/2014	Presentació a l'Ajuntament de documentació complementària en resposta a l'informe dels serveis tècnics municipals.

### 3. ANÀLISI A L'ADEQUACIÓ AL TRÀMIT

La normativa aplicable a l'ED és el Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, pel qual s'aprova, el Text refós dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística (TRLUC-1990), segons resulta de la Disposició Transitòria Novena del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC-2005).

El procediment de tramitació de l'ED analitzat es regula en l'article 66 del TRLUC-1990 que es remet als articles 64 i 65 del mateix TRLUC-1990 i que, en essència, és el següent: aprovació inicial per l'Ajuntament, tràmit d'informació pública, sol·licitud facultativa d'informe al Servei Territorial d'Urbanisme de la Generalitat (l'ha d'emetre en el termini d'1 mes des de la tramesa de la documentació completa), aprovació definitiva per l'Ajuntament en els 3 mesos des de la informació pública (si la resolució no s'ha comunicat en l'indicat termini de 3 mesos s'entén que l'ED ha quedat aprovat per silenci administratiu), tramesa de l'Ajuntament a la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, dins dels 10 dies següents a l'aprovació definitiva, d'un exemplar de l'ED aprovat definitivament i de l'expedient administratiu.

S'ha de precisar que l'aprovació definitiva de l'ED per silenci positiu no es pot produir si conté determinacions en contra del planejament, com recorda, entre d'altres, la Sentència de la Sala Contenciosa Administrativa (Secció Cinquena) del Tribunal Suprem de 30 de juny de 2004 amb les següents paraules *"no pudo producirse la aprobación por silencio del Estudio de Detalle cuestionado, por violar el Plan General"*.

L'ED es va aprovar inicialment el 30/09/2008 i es va sotmetre a informació pública el 09/10/2008.

En l'acord d'aprovació inicial de l'ED es va condicionar la seva aprovació definitiva a la solució dels següents aspectes:

- 1) Caldrà aclarir a qui s'imputen 707,81 m<sup>2</sup> de la finca 6. Un Estudi de Detall no pot tenir vials públics i, per tant, ha de ser una única finca registral privada (amb servitud de pas o com a ús mancomunat).
- 2) D'acord amb l'article 147.2 de les NN.SS. l'ED hauria de justificar tant l'ordenació volumètrica com el tipus d'equipament a implantar, amb justificació de la necessitat del mateix, relació amb d'altres existents i quants altres aspectes es considerin necessaris per la correcta comprensió de la proposta.
- 3) Caldrà una autorització de FECSA ENDESA, tant per traslladar la CT situada actualment dins de la entitat 4 de l'ED, com per dimensionar i garantir subministraments elèctrics.
- 4) Caldrà dimensionar i justificar que es fa amb les aigües de pluja del sector i justificar el punt d'abocament a llera.
- 5) La definició de l'alternativa de depuració de les aigües residuals del sector, d'acord amb el que estableix l'informe de l'arquitecte tècnic municipal.

En relació a la depuració de les aigües residuals, l'acord d'aprovació inicial de l'ED es remet a l'informe de l'arquitecte municipal de 04/09/2008, que es transcriu en el propi acord, i que sobre les alternatives que preveu l'ED (depuradora per tot el sector d'equipaments o una fossa sèptica per a cada una de les entitats) recomana que es concentrin totes les aigües residuals de màxim d'Estudis de Detall de Mas Mestre en el mínim número de punts de depuració i que

s'hauria de sol·licitar als interessats que canalitzin les aigües residuals fins a punt on actualment hi ha emplaçada la depuradora del sector Onter Invest.

En data 15/10/2014 un dels promotor de l'ED va presentar a l'Ajuntament documentació relativa a les condicions imposades a l'ED, que consisteix en un document de l'arquitecte redactor de l'ED que, en essència, diu el següent:

- 1) En relació a aclarir a qui s'imputen 707,81 m2 de la finca 6: s'imputen a la finca 1.
- 2) En relació a la justificació que exigeix l'article 147.2 de les NN.SS.: l'ordenació es justifica atès que s'adapta a les NN.SS., el tipus d'equipament a implantar no s'especifica atès que els usos o tipus equipament serà qualsevol dels autoritzats per les NN.SS.
- 3) En relació a l'autorització de FECSA ENDESA: la propietat ja va pagar en el seu dia quotes urbanístiques per tenir garantit el subministrament elèctric.
- 4) En relació al dimensionament i justificació de l'evacuació de les aigües pluvials: s'incorpora el plànol 11 on s'indica la superfície d'aigües pluvials de l'àmbit que aboquen a carrer i les que aboquen a la llera Fondo del Puig del Moro.
- 5) En relació a la depuració d'aigües residuals del sector: s'incorporarà un estudi d'una empresa especialitzada en depuradores i fosses sèptiques per a la instal·lació d'una o més depuradores per parcel·la, que serà provisional fins que no s'executi la xarxa d'aigües residuals de la Urbanització i llavors la propietat es connectarà i s'anul·larà la fossa sèptica.

El document de 15/10/2014 no dóna compliment a les condicions de l'acord d'aprovació inicial de l'ED i, per tant, es considera que no es pot tenir-lo per aprovat definitivament per silenci administratiu i màxim quan les Normes Subsidiàries de Planejament (NN.SS.) no preveuen les fosses sèptiques com a sistema alternatiu a la xarxa de clavegueram.

#### 4. ANÀLISI A L'ADEQUACIÓ URBANÍSTICA

L'article 26 del TRLUC-1990 estableix que els Estudis de Detall es poden formular per completar o, en el seu cas, adaptar determinacions establertes en el Pla General per al sòl urbà i en els Plans Parcial. D'acord amb el mateix article 26 del TRLUC-1990, la finalitat dels Estudis de Detall és preveure o reajustar, segons el casos, l'assenyalament d'alineacions i rasants i l'ordenació dels volums d'acord amb les especificacions del planejament i han de mantenir les determinacions fonamentals del pla, sense alterar l'aprofitament dels terrenys compresos en l'Estudi de Detall ni tampoc poden ocasionar perjudici o afectar les condicions d'ordenació de les finques amb les que limiten.

La Sentència de la Sala Contenciosa Administrativa (Secció Cinquena) del Tribunal Suprem de 26 de febrer de 1992 ha declarat que els Estudis de Detall són una figura complementària del planejament (Plans Generals i Plans Parcial) i que no els poden corregir ni modificar: "(...) *la Jurisprudencia del Tribunal Supremo [Sentencia, entre otras de la Sala Cuarta, 20-12-1988 ( RJ 1988\10170)] reconoce esta figura complementaria del planeamiento en cuanto está destinada a sus limitados fines de establecer, adoptar o reajustar alineaciones y rasantes señalados en los Planes Generales o Parciales, de reordenar los volúmenes determinados en éstos y de completar en su caso, la red de comunicaciones definidas en los mismos con las vías*

*interiores precisas para dar acceso a los edificios que el propio Estudio sitúa, pero rechaza que con dicha figura pueda corregirse o modificarse el planeamiento (...)*”.

L'ED analitzat s'ha formulat a l'empara de l'article 147.2 de les NN.SS. que preveu que per al subdesenvolupament la subzona 4b (equipaments privats a Mas Mestre) s'ha de realitzar un Estudi de Detall que contempli tant l'ordenació volumètrica com el tipus d'equipament a implantar amb justificació del mateix, relació amb d'altres existents i quants altres aspectes es considerin necessaris per la correcta comprensió de la proposta. L'ED preveu com sistema de depuració de les aigües residuals fosses sèptiques.

Els paràmetres reguladors previstos en l'ED s'ajusten als que estableix a l'article 150 de la normativa de les NN.SS. per a la subzona 4b, però l'ED no concreta l'equipament a implantar i, per tant, es considera que en aquest punt no s'ajusta a les NN.SS. i tampoc compleix la condició que en aquest sentit va imposar l'acord d'aprovació inicial de l'ED.

També es considera que l'ED excedeix del seu contingut propi amb determinacions d'urbanització que tampoc s'ajusten a les NN.SS. atès que les mateixes no emparen la construcció de fosses sèptiques com sistema de depuració d'aigües residuals en substitució de la xarxa de clavegueram. Tampoc compleix la condició que va imposar l'acord d'aprovació inicial de l'alternativa de depuració de les aigües residuals del sector, d'acord amb el que estableix l'informe de l'arquitecte tècnic municipal (canalitzar les aigües residuals fins a punt on actualment hi ha emplaçada la depuradora del sector Onter Invest).

## **5. CONCLUSIONS**

### **5.1 AL TRÀMIT**

L'ED es va aprovar inicialment per acord de 30/09/2008, que va imposar condicions que no s'han complert.

L'ED no ha quedat aprovat per silenci administratiu.

### **5.2 AL CONTINGUT**

L'ED no s'ajusta a les NN.SS.

## **6. RECOMANACIONS**

Es recomana recollir en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) en tràmit els paràmetres volumètrics de l'edificació previstos en la Modificació de l'ED.

Expedient de planejament urbanístic: 6.2.5.01/2009

### 1. DADES DE L'EXPEDIENT

**Títol:** Estudi de Detall d'ordenació de volums i rasants de la zona de volumetria específica, clau 3b, situada a l'Avinguda Mas Mestre, núm. 14 (ED).

**Promotor:** Jean Pierre Henry.

**Redactor:** Javier Jericó (arquitecte).

**Estat de tramitació:** L'ED es va aprovar definitivament el 17/11/2009 i l'acord d'aprovació definitiva es va publicar en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona (BOPB) el 26/11/2009.

### 2. TRAMITACIÓ

Data	Tràmit
10/02/2009	Presentació a tràmit a l'Ajuntament de l'ED.
16/02/2009	Requeriment d'esmenes de l'arquitecte assessor de l'Ajuntament.
26/05/2009	Presentació a tràmit a l'Ajuntament d'un nou ED.
16/06/2009	Informe dels serveis tècnics municipals favorable a l'aprovació inicial de l'ED supeditant l'aprovació definitiva a l'esmena de deficiències.
18/06/2009	Informe de Secretaria-Intervenció de l'Ajuntament.
25/06/2009	Acord de la Junta de Govern Local de l'Ajuntament d'aprovació inicial de l'ED.
17/07/2009	Publicació en el BOPB de l'acord d'aprovació inicial de l'ED als efectes del tràmit d'informació pública.
29/07/2009	Publicació en el DOGC de l'acord d'aprovació inicial de l'ED.
07/07/2009	Notificació de l'acord d'aprovació inicial de l'ED a un interessat.
14/07/2009	Notificació de l'acord d'aprovació inicial de l'ED a un interessat.
16/07/2009	Notificació de l'acord d'aprovació inicial de l'ED a un interessat.

20/07/2009	Notificació de l'acord d'aprovació inicial de l'ED a un interessat.
25/09/2009	Notificació de l'acord d'aprovació inicial de l'ED a un interessat.
05/11/2009	Informe dels serveis tècnics municipals favorable a l'aprovació definitiva de l'ED.
17/11/2009	Acord del Ple de l'Ajuntament d'aprovació definitiva de l'ED.
24/11/2009	Notificació de l'acord d'aprovació definitiva de l'ED al promotor.
26/11/2009	Publicació en el BOPB de l'acord d'aprovació definitiva de l'ED.
26/11/2009	Publicació en "El Periódico" de l'acord d'aprovació definitiva de l'ED.

### 3. ANÀLISI A L'ADEQUACIÓ AL TRÀMIT

La normativa aplicable a l'ED és el Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, pel qual s'aprova, el Text refós dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística (TRLUC-1990), segons resulta de la Disposició Transitòria Novena del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC-2005).

El procediment de tramitació de l'ED analitzat es regula en l'article 66 del TRLUC-2010 que es remet als articles 64 i 65 del mateix TRLUC-2010 i que, en essència, és el següent: aprovació inicial per l'Ajuntament, tràmit d'informació pública, sol·licitud facultativa d'informe al Servei Territorial d'Urbanisme de la Generalitat (l'ha d'emetre en el termini d'1 mes des de la tramesa de la documentació completa), aprovació definitiva per l'Ajuntament en els 3 mesos des de la informació pública (si la resolució no s'ha comunicat en l'indicat termini de 3 mesos s'entén que l'ED ha quedat aprovat per silenci administratiu), tramesa de l'Ajuntament a la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, dins dels 10 dies següents a l'aprovació definitiva, d'un exemplar de l'ED aprovat definitivament i de l'expedient administratiu.

S'ha de precisar que l'aprovació definitiva de l'ED per silenci positiu no es pot produir si conté determinacions en contra del planejament, com recorda, entre d'altres, la Sentència de la Sala Contenciosa Administrativa (Secció Cinquena) del Tribunal Suprem de 30 de juny de 2004 amb les següents paraules "*no pudo producirse la aprobación por silencio del Estudio de Detalle cuestionado, por violar el Plan General*".

L'ED analitzat ha seguit els tràmits essencials en la seva tramitació i consta que no es van formular al·legacions durant el tràmit d'informació pública, si bé no consta que es notifiqués l'acord d'aprovació definitiva als interessats. No consta que es trametés un exemplar de l'ED i de l'expedient administratiu a la Comissió d'Urbanisme de Barcelona als efectes de l'assabentat.

#### 4. ANÀLISI D'ADEQUACIÓ URBANÍTICA

L'article 26 del TRLUC-1990 estableix que els Estudis de Detall es poden formular per completar o, en el seu cas, adaptar determinacions establertes en el Pla General per al sòl urbà i en els Plans Parcial. D'acord amb el mateix article 26 del TRLUC-1990, la finalitat dels Estudis de Detall és preveure o reajustar, segons el casos, l'assenyalament d'alineacions i rasants i l'ordenació dels volums d'acord amb les especificacions del planejament i han de mantenir les determinacions fonamentals del pla, sense alterar l'aprofitament dels terrenys compresos en l'Estudi de Detall ni tampoc poden ocasionar perjudici o afectar les condicions d'ordenació de les finques amb les que limiten.

La Sentència de la Sala Contenciosa Administrativa (Secció Cinquena) del Tribunal Suprem de 26 de febrer de 1992 ha declarat que els Estudis de Detall són una figura complementària del planejament (Plans Generals i Plans Parcial) i que no els poden corregir ni modificar: “(...) *la Jurisprudencia del Tribunal Supremo [Sentencia, entre otras de la Sala Cuarta, 20-12-1988 ( RJ 1988\10170)] reconoce esta figura complementaria del planeamiento en cuanto está destinada a sus limitados fines de establecer, adoptar o reajustar alineaciones y rasantes señalados en los Planes Generales o Parciales, de reordenar los volúmenes determinados en éstos y de completar en su caso, la red de comunicaciones definidas en los mismos con las vías interiores precisas para dar acceso a los edificios que el propio Estudio sitúa, pero rechaza que con dicha figura pueda corregirse o modificarse el planeamiento (...)*”.

L'ED analitzat té per objecte realitzar una proposta d'ocupació de l'edificació en una parcel·la de 6.300 m<sup>2</sup> situada al núm. 14 de l'Av. Mestre i qualificada de zona 3b (volumetria específica) i de fases de construcció de l'edificació projectada: a la fase 1 es proposa la construcció d'un habitatge unifamiliar i a la fase 2 es proposa la construcció d'un conjunt d'habitatges en filera (un màxim de 6). En relació al sanejament, l'ED preveu en la fase 1 la implantació d'una fossa sèptica amb caràcter provisional fins que no es desenvolupi la fase 2. La fase 2 preveu la col·locació d'una estació depuradora. L'ED diu que aquestes instal·lacions s'executaran de forma que sigui fàcil la seva connexió a la futura xarxa de sanejament.

L'informe dels serveis tècnics municipals de 16/06/2009 assenyalava que l'ED està insuficientment detallat o justificat, però que es possible aprovar-lo inicialment si bé abans de l'aprovació definitiva cal que els promotors presentin un document tècnic que esmeni les mancances detectades. En l'informe dels serveis tècnics municipals de 05/11/2009 s'assenyalava que el document tècnic presentat esmena les deficiències.

Es considera que l'ED analitzat no s'ajusta a les NN.SS. en l'extrem que preveu dues fases de construcció d'habitatges atès que en la primera fase es preveu la construcció d'un únic habitatge i l'article 143 de les NN.SS., que regula els paràmetres de la subzona 3b, assenyalava que els tipus d'ordenació és el de volumetria específica, composta per alineacions en filera d'habitatges adossats. També es considera que l'ED excedeix del seu contingut propi (ordenació de volums) amb determinacions d'urbanització que tampoc s'ajusten a les NN.SS. atès que les mateixes no emparen la construcció d'una fossa sèptica com a sistema de depuració d'aigües residuals en substitució de la xarxa de clavegueram.

## **5. CONCLUSIONS**

### **5.1 AL TRÀMIT**

L'ED es va aprovar definitivament el 17/11/2009 i no consta que l'acord d'aprovació definitiva es notifiqués als interessats ni que trametés un exemplar de l'ED i de l'expedient administratiu a la Comissió d'Urbanisme de Barcelona als efectes de l'assabentat.

### **5.2 AL CONTINGUT**

L'ED no s'ajusta a les NN.SS.

## **6. RECOMANACIONS**

Es recomana recollir en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) en tràmit els paràmetres volumètrics de l'edificació previstos en la Modificació de l'ED.

**Expedient de planejament urbanístic: 6.2.5.01/2015**

**1. DADES DE L'EXPEDIENT**

**Títol:** Modificació de l'Estudi de Detall d'ordenació de volums edificatoris i els seus usos a l'Avinguda Mas Milà, 6 de la Urbanització Mas Milà (Modificació de l'ED).

**Promotor:** Recuperacions Garraf, SL.

**Redactor:** José Luis Fernández (arquitecte).

**Estat de tramitació:** La Modificació de l'ED es va aprovar definitivament el 10/11/2015 i l'acord d'aprovació definitiva es va publicar en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona (BOPB) el 27/11/2015.

**2. TRAMITACIÓ**

<b>Data</b>	<b>Tràmit</b>
10/02/2015	Presentació a tràmit a l'Ajuntament de la Modificació de l'ED.
14/04/2015	Informe favorable dels serveis tècnics municipals.
04/05/2015	Informe de Secretaria-Intervenció de l'Ajuntament incorporant la suspensió de la tramitació de planejament derivat, projectes de gestió i urbanització i llicències urbanístiques en l'àmbit de la Modificació de l'ED.
05/05/2015	Acord de la Junta de Govern Local d'aprovació inicial de la Modificació de l'ED i de suspensió de la tramitació de planejament derivat, projectes de gestió i urbanització i llicències urbanístiques en l'àmbit de la Modificació de l'ED.
29/05/2015	Notificació al promotor de l'acord d'aprovació inicial de l'ED.
02/06/2015	Publicació en el BOPB de l'acord d'aprovació inicial de l'ED als efectes del tràmit d'informació pública.
10/11/2015	Acord de la Junta de Govern Local d'aprovació definitiva de la Modificació de l'ED.
30/11/2015	Notificació a la promotora de l'acord d'aprovació definitiva de la Modificació de l'ED.
27/11/2015	Publicació en el BOPB de l'acord d'aprovació definitiva de la Modificació de l'ED.

### 3. ANÀLISI A L'ADEQUACIÓ AL TRÀMIT

La normativa aplicable a l'ED és el Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, pel qual s'aprova, el Text refós dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística (TRLUC-1990), segons resulta de la Disposició Transitòria Onzena del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

El procediment de tramitació de l'ED analitzat es regula en l'article 66 del TRLUC-1990 que es remet als articles 64 i 65 del mateix TRLUC-1990 i que, en essència, és el següent: aprovació inicial per l'Ajuntament, tràmit d'informació pública, sol·licitud facultativa d'informe al Servei Territorial d'Urbanisme de la Generalitat (l'ha d'emetre en el termini d'1 mes des de la tramesa de la documentació completa), aprovació definitiva per l'Ajuntament en els 3 mesos des de la informació pública (si la resolució no s'ha comunicat en l'indicat termini de 3 mesos s'entén que l'ED ha quedat aprovat per silenci administratiu), tramesa de l'Ajuntament a la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, dins dels 10 dies següents a l'aprovació definitiva, d'un exemplar de l'ED aprovat definitivament i de l'expedient administratiu.

S'ha de precisar que l'aprovació definitiva de l'ED per silenci positiu no es pot produir si conté determinacions en contra del planejament, com recorda, entre d'altres, la Sentència de la Sala Contenciosa Administrativa (Secció Cinquena) del Tribunal Suprem de 30 de juny de 2004 amb les següents paraules *"no pudo producirse la aprobación por silencio del Estudio de Detalle cuestionado, por violar el Plan General"*.

L'ED analitzat ha seguit els tràmits essencials en la seva tramitació. No consta que es trametés un exemplar de l'ED i de l'expedient administratiu a la Comissió d'Urbanisme de Barcelona als efectes de l'assabentat.

### 4. ANÀLISI D'ADEQUACIÓ URBANÍSTICA

L'article 26 del TRLUC-1990 estableix que els Estudis de Detall es poden formular per completar o, en el seu cas, adaptar determinacions establertes en el Pla General per al sòl urbà i en els Plans Parcial. D'acord amb el mateix article 26 del TRLUC-1990, la finalitat dels Estudis de Detall és preveure o reajustar, segons el casos, l'assenyalament d'alineacions i rasants i l'ordenació dels volums d'acord amb les especificacions del planejament i han de mantenir les determinacions fonamentals del pla, sense alterar l'aprofitament dels terrenys compresos en l'Estudi de Detall ni tampoc poden ocasionar perjudici o afectar les condicions d'ordenació de les finques amb les que limiten.

La Sentència de la Sala Contenciosa Administrativa (Secció Cinquena) del Tribunal Suprem de 26 de febrer de 1992 ha declarat que els Estudis de Detall són una figura complementària del planejament (Plans Generals i Plans Parcial) i que no els poden corregir ni modificar: *"(...) la Jurisprudencia del Tribunal Supremo [Sentencia, entre otras de la Sala Cuarta, 20-12-1988 ( RJ 1988\10170)] reconoce esta figura complementaria del planeamiento en cuanto está destinada a sus limitados fines de establecer, adoptar o reajustar alineaciones y rasantes señalados en los Planes Generales o Parciales, de reordenar los volúmenes determinados en éstos y de completar en su caso, la red de comunicaciones definidas en los mismos con las vías*

*interiores precisas para dar acceso a los edificios que el propio Estudio sitúa, pero rechaza que con dicha figura pueda corregirse o modificarse el planeamiento (...)*”.

La Modificació de l'ED analitzada té per objecte corregir un error numèric de superfícies i adaptar alguns paràmetres de l'ED aprovat definitivament el 23/03/2003 per tal d'adequar-lo a les noves necessitats de les activitats que es volen desenvolupar en la finca objecte de l'ED i amb l'objectiu d'acabar les obres que es van iniciar anteriorment (finalitzar el projecte d'hotel), sense augmentar ni disminuir les superfícies total construïda.

La finca objecte de la Modificació del ED està qualificada de subzona 11e (zona de Pla Parcial en execució, subzona comercial) i està situada a la confluència de l'Av. Mas Milà i el carrer Balança de la Urbanització Mas Milà. A la finca hi ha una masia catalana del segle XVIII que té un volum disconforme.

L'article 172 de les Normes Subsidiàries de Planejament (NN.SS.) estableix que la parcel·la mínima de subzona 11e és de 250 m<sup>2</sup> i que els usos admesos són el comercial, recreatiu, educatiu, esportiu, sociocultural i residència unifamiliar, en planta pis i amb un màxim del 40% respecte al total edificable.

El contingut de l'ED no s'ajusta a les NN.SS. atès que l'ús hotel no està admès a la subzona 11e.

## **5. CONCLUSIONS**

### **5.1 AL TRÀMIT**

L'ED es va aprovar definitivament el 10/11/2015 i en la tramitació es van observar els tràmits essencials de la normativa d'aplicació. No consta que es trametés un exemplar de l'ED i de l'expedient administratiu a la Comissió d'Urbanisme de Barcelona als efectes de l'assabentat.

### **5.2 AL CONTINGUT**

L'ED no s'ajusta a les NN.SS.

## **6 RECOMANACIONS**

Es recomana recollir en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) en tràmit els paràmetres volumètrics de l'edificació i ús previstos en la Modificació de l'ED.

## **6. ESTUDI DELS INSTRUMENTS DE GESTIÓ URBANÍSTICA**

En aquest apartat es realitza un estudi dels instruments de gestió urbanística de les Urbanitzacions del municipi, amb examen dels canvis de sistema d'actuació urbanística, així com de la dissolució i liquidació de les Juntes Compensació, d'acord amb els expedients facilitats per l'Ajuntament i les consultes realitzades amb els serveis tècnics i serveis administratius municipals.

## **6.1 LA GESTIÓ URBANÍSTICA A LA URBANITZACIÓ LAS COLINAS**

**Expedient de gestió urbanística:** no consta núm. d'expedient

### 1. DADES DE L'EXPEDIENT

**Títol:** Constitució de la Junta de Compensació de la Urbanització Las Colinas i inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores (REUC).

**Promotor:** Iniciativa privada.

**Inscripció en el REUC:** 03/07/1985.

### 2. TRAMITACIÓ

Data	Tràmit
25/04/1984	Acord del Ple de l'Ajuntament d'aprovació inicial dels Estatuts i Bases d'actuació de la Junta de Compensació.
12/05/1984	Publicació al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona (BOPB) dels Estatuts i Bases d'actuació aprovats inicialment.
29/08/1984	Acord del Ple de l'Ajuntament d'aprovació definitiva dels Estatuts i Bases d'actuació.
14/09/1984	Publicació en el BOPB dels Estatuts i Bases d'actuació aprovats definitivament.
07/02/1985	Constitució de la Junta de Compensació en escriptura pública autoritzada pel Notari de Barcelona, Sr. Antonio Royán Pérez, (núm. 1077 de protocol).
12/06/1985	Acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona (CUB) d'inscripció de la Junta de Compensació en el REUC.
03/07/1985	Inscripció en el REUC de la Junta de Compensació.

### 3. ANÀLISI A L'ADEQUACIÓ AL TRÀMIT

No s'ha pogut analitzar l'expedient administratiu atès que no s'ha facilitat el mateix. La documentació analitzada és la següent: la publicació al BOPB dels Estatuts i Bases d'actuació aprovats inicial i definitivament, on consten els acords municipals de la seva aprovació inicial i definitiva, l'escriptura pública de constitució de la Junta de Compensació i el certificat de la inscripció de la Junta de Compensació en el REUC on s'indica que la CUB va acordar la inscripció de la Junta de Compensació al REUC i que la mateixa consta inscrita amb l'assentament 121 de 3 de juliol de 1985.

La normativa aplicable al procediment de constitució de la Junta de la Compensació és, per raons temporals, el previst en els articles 161 a 165, ambdós inclosos, del Reial Decret de 25

d'agost de 1978, pel qual s'aprova el Reglament de Gestió Urbanística (RGU): i) presentació a l'Administració urbanística actuant (en aquest cas l'Ajuntament) dels Estatuts i Bases d'actuació per part dels propietaris que representin almenys el 60% de la superfície de l'àmbit d'actuació; ii) acord d'aprovació inicial per l'Ajuntament dels Estatuts i Bases d'actuació; iii) publicació al BOP del referit acord d'aprovació inicial, així com dels Estatuts i Bases d'actuació als efectes que els no propietaris de sòl de l'àmbit puguin formular al·legacions en 15 dies a comptar des de la publicació al BOP; iv) notificació individualitzada de l'acord d'aprovació inicial a tots els propietaris de sòl de l'àmbit amb indicació del BOP on s'ha publicat per tal que en el termini de 15 dies, a comptar des de la notificació, puguin formular al·legacions i/o sol·licitar la incorporació a la Junta de Compensació; v) transcorreguts els esmentats terminis, acord d'aprovació definitiva per l'Ajuntament dels Estatuts i Bases d'actuació amb les modificacions que s'escaiguin i designació en el mateix acord del representant municipal que ha de formar part del Consell Rector de la Junta de Compensació; vi) publicació al BOP de l'indicat acord d'aprovació definitiva amb les eventuais modificacions dels Estatuts i Bases d'actuació; v) notificació individualitzada als no propietaris que hi hagin comparegut a l'expedient i a tots els propietaris afectats per tal que aquests últims, en el termini d'1 mes des de la notificació, s'adhereixin a la Junta de Compensació, si no ho han fet, amb advertiment d'expropiació dels seus terrenys afectats a favor de la Junta de Compensació si no s'adhereixen; vi) transcorregut l'indicat termini, requeriment de l'Ajuntament als interessats per tal que es constitueixin en Junta de Compensació en escriptura pública en la que han de designar les persones del Consell rector; vii) constitució de la Junta de Compensació en escriptura pública; viii) escriptura d'adhesió, en el seu cas, dels propietaris que no hagin atorgat l'escriptura de constitució de la Junta de Compensació en el termini que s'assenyali; ix) trasllat de l'escriptura de constitució de la Junta de Compensació i de les escriptures d'adhesió a l'Ajuntament per a la seva aprovació en el termini de 30 dies; x) aprovació per l'Ajuntament, si escau, de la constitució de la Junta de Compensació; xi) trasllat de l'expedient a la Comissió Territorial d'Urbanisme per a la inscripció de la Junta de Compensació en el REUC; xii) inscripció de la Junta de Compensació en el REUC.

La inscripció de la Junta de Compensació en el REUC pressuposa que la CTUB va analitzar l'expedient administratiu tramès per l'Ajuntament i que va verificar la correcció del mateix. En tot cas, de la documentació analitzada es desprèn que es van seguir els tràmits essencials.

#### 4. ANÀLISI D'ADEQUACIÓ URBANÍSTICA

L'execució del Pla Parcial d'Ordenació (PP) Las Colinas, aprovat definitivament el 13 de maig de 1965 i modificat en data 24 d'abril de 1985, s'havia d'efectuar per iniciativa privada mitjançant el sistema d'actuació urbanística de compensació, per la qual cosa la constitució de la Junta de Compensació era necessària.

Els Estatuts i Bases d'actuació de l'entitat compleixen el contingut mínim previst en l'article 166 del RGU.

## **5. CONCLUSIONS**

### **5.1. AL TRÀMIT**

La Junta de Compensació Las Colinas es va inscriure en el REUC i aquesta inscripció pressuposa que la CTUB va analitzar l'expedient administratiu tramès per l'Ajuntament i la correcció del mateix.

De la documentació analitzada es desprèn que es van seguir els tràmits essencials.

### **5.2. AL CONTINGUT**

La constitució de la Junta de Compensació de la Urbanització Las Colinas era necessària atès que el PP Las Colinas s'havia d'executar per iniciativa privada.

Els Estatuts i Bases d'actuació de la Junta de Compensació compleixen amb la legalitat aplicable.

## **6. RECOMANACIONS**

No hi ha recomanacions.

**Expedient de gestió urbanística:** consten els núms. d'expedient 6.2.7/01/2014, 1.5.3./06/2014, 1.5.3/01/2014, 6.2.7/01/2015 i 6.27/01/2016

## 1. DADES DE L'EXPEDIENT

**Títol:** Canvi de sistema d'actuació urbanística de compensació a cooperació a la Urbanització Las Colinas, dissolució de la Junta de Compensació, inscripció de la dissolució en el Registre d'Entitats Urbanístiques col·laboradores (REUC) i liquidació de la Junta de Compensació.

**Inscripció de la dissolució en el REUC:** 13/06/2007.

## 2. TRAMITACIÓ

Data	Tràmit
13/04/1997	Assemblea de la Junta de Compensació que acorda la seva dissolució.
13/04/1997	Conveni subscrit entre l'Alcaldia de l'Ajuntament i el President de la Junta de Compensació del canvi de sistema d'actuació urbanística de compensació a cooperació.
26/06/1997	Acord del Ple de l'Ajuntament que: aprova el Conveni de 13/04/1997, canviant el sistema de compensació a cooperació; aprova la dissolució de la Junta de Compensació, supeditant-ne la seva efectivitat a la formalització de les cessions de les obres, instal·lacions i dotacions; accepta la cessió gratuïta del servei i de les instal·lacions d'abastament d'aigua potable de la Urbanització Las Colinas, supeditat a la formalització de l'acta de cessió; acorda la municipalització del servei d'abastament d'aigua potable de Las Colinas.
27/08/1997	Acta administrativa de cessions urbanístiques entre la Junta de Compensació i l'Ajuntament d'Olivella.
25/01/2000	Acord del Ple de l'Ajuntament de ratificació dels acords del Ple de 26/06/1997.
01/04/2000	Acta de constitució de la Comissió Liquidadora de la Junta de Compensació Las Colinas.
17/11/2000	Acta de protocol·lització de càrrecs de la Comissió Liquidadora.
11/07/2000	Acord d'aprovació definitiva del canvi de sistema d'actuació urbanística de compensació a cooperació de la Unitat d'Actuació nº 4 Las Colinas, és a dir, aprovar definitivament els acords del Ple de 25/01/2000.
13/06/2007	Inscripció en el REUC de la dissolució de la Junta de Compensació.

27/11/2013	Informe d'Indret Advocats sobre les atribucions de la Comissió Liquidadora de la Junta de Compensació de la Urbanització Las Colinas.
16/12/2013	Reunió de la Comissió Liquidadora de la Junta de Compensació (expedient 6.2.7/01/2014).
08/08/2014	Decret de l'Alcaldia que acorda comparèixer en les Diligències Prèvies 918/2014 del Jutjat d'instrucció número 5 de Vilanova i la Geltrú.
23/09/2014	Reunió de la Comissió Liquidadora de la Junta de Compensació (expedient 6.2.7/01/2014).
28/12/2014	Reunió de la Comissió Liquidadora de la Junta de Compensació (expedient 6.2.7/01/2014).
30/10/2014	Decret de l'Alcaldia que: aprova l'aplicació supletòria dels Estatuts de la Junta de Compensació de Las Colinas, d'acord amb l'informe jurídic del lletrat ICA 15948 en relació al funcionament dels seus òrgans i, en concret a l'Assemblea com a òrgan sobirà en relació a la Comissió Liquidadora; desestima peticions d'informació de veïns; estima la petició d'un veí; requereix a la Comissió Liquidadora l'acord de l'òrgan de la Junta de Compensació que ha decidit interposar una querella; comunica a la Comissió Liquidadora que atès que des de la seva constitució no hi ha hagut cap reunió de l'Assemblea n'ha de convocar una abans de final de l'any 2014 amb l'orde del dia corresponent (expedient 1.5.3./06/14).
12/01/2015	Ingrés en el Registre General d'Entrada de l'Ajuntament de la Convocatòria de l'Assemblea informativa de la Comissió Liquidadora de la Junta de Compensació per al dia 25/01/2015 (expedient 6.2.7/01/2015).
23/02/2016	Acord de la Junta de Govern Local de l'Ajuntament que acorda revocar la col·laboració entre l'Ajuntament i la Comissió Liquidadora, en relació a la recepció i lliurament de documentació, i cedir-li un despatx al local municipal el Ganxo, prèvia sol·licitud de dies i hores, als efectes de continuar amb el procés de liquidació (expedient 6.2.7/01/2016).
13/01/2017	Sentència del Jutjat Contenciós-Administratiu nº 17 de Barcelona (recurs ordinari 12/2015), que anul·la parcialment el Decret de l'Alcaldia de l'Ajuntament de 30/10/2014 (expedient 6.2.7/01/2015).

### 3. ANÀLISI A L'ADEQUACIÓ AL TRÀMIT

No s'han facilitat els expedients administratius complets. Els documents analitzats, en el quals hi consten diversos antecedents, són els següents: el Conveni de 13/04/1997, l'acord municipal que aprova el Conveni, l'acord municipal que ratifica l'acord d'aprovació del Conveni, l'acord d'aprovació definitiva del canvi de sistema, la certificació del secretari accidental de l'Ajuntament de 12/09/2001, les actes de constitució i protocol·lització de

càrrecs de la Comissió Liquidadora de la Junta de Compensació, l'acta de cessions urbanístiques, l'informe jurídic de les atribucions de la Comissió Liquidadora, els Decrets de l'Alcaldia de 07/08/2014 i 30/10/2014, les actes de les reunions de la Comissió Liquidadora de 16/12/2013, 23/09/2014 i 28/10/2014, la convocatòria de la Comissió Liquidadora de 2015, l'acord municipal de 21/02/2016 que revoca la col·laboració entre l'Ajuntament i la Comissió Liquidadora i la Sentència de 13/01/2017.

### **Canvi de sistema d'actuació urbanística de compensació a cooperació**

La legislació aplicable a la tramitació del canvi de sistema d'actuació urbanística de compensació a cooperació de la Unitat d'Actuació núm. 4 de Las Colinas és, per raons temporals, el Decret Legislatiu 1/1990, pel qual s'aprova el Text refós dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística (TRLUC-1990) i el Reial Decret 3288/1978, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament de Gestió Urbanística (RGU). De conformitat amb l'article 155 del RGU, la modificació del sistema d'actuació es pot fer d'ofici o a instància dels interessats i la tramitació és la següent: aprovació inicial del canvi de sistema, informació pública amb audiència als propietaris afectats i aprovació definitiva.

D'acord amb els antecedents analitzats, s'han seguit la tramitació indicada, si bé no s'ha pogut verificar que es van publicar els acords adoptats i que es van notificar als afectats.

No obstant, es considera que la tramitació de l'expedient, malgrat l'elevat nombre de propietaris de Las Colinas s'ha demorat excessivament (el canvi de sistema es va aprovar inicialment el 26/06/1997, es va ratificar l'aprovació inicial el 25/01/2000 i es va aprovar definitivament l'11/07/2000). De l'acord de 25/01/2000 es desprèn que l'anterior acord de 26/06/1997 no es va notificar a tots els propietaris i això explica que s'hagués de ratificar posteriorment.

### **Dissolució de la Junta de Compensació**

La legislació aplicable a la tramitació de la dissolució de la Junta de Compensació de Las Colinas és, per raons temporals, el TRLUC-1990 i el RGU. L'article 30 del RGU disposa que la dissolució de les entitats urbanístiques col·laboradores (i la Junta de Compensació ho és) requereix acord de l'Administració urbanística actuant (en aquest cas, l'Ajuntament) i l'article 166, apartat I), del RGU disposa que els Estatuts de les Juntes de Compensació han de contenir regles sobre la seva dissolució i liquidació.

L'article 24 dels Estatuts de la Junta de Compensació de Las Colinas estableix que la mateixa es dissoldrà per haver complert els seus fins, per decisió de l'Administració, per sentència judicial, per impossibilitat de realitzar els seus fins, per causa de força major, i que es requerirà l'aprovació de l'Ajuntament. La dissolució de la Junta de Compensació l'ha d'acordar prèviament l'Assemblea de l'entitat (art. 11 dels Estatuts).

La dissolució de la Junta de Compensació consta inscrita en el REUC amb l'assentament 2597 de 13/06/2007.

D'acord amb els antecedents analitzats, s'han seguit la tramitació indicada, si bé no s'ha pogut verificar que es van publicar els acords adoptats i que es van notificar als afectats. No obstant, hi ha hagut una demora excessiva entre l'aprovació de la dissolució de la Junta de Compensació i la seva inscripció en el REUC (la dissolució es va aprovar el 2000 i la inscripció de la dissolució es va realitzar el 2007).

### Liquidació de la Junta de Compensació

L'article 25 dels Estatuts de la Junta de Compensació només estableix que els fons existents una vegada saldats els deutes pendents es lliuraran íntegrament als membres de la Junta de Compensació en la proporció en què hagin fet les aportacions i sempre que hagin fet efectives totes les quotes, però no regula el funcionament de la Comissió Liquidadora que es va crear en data 01/04/2000 com a conseqüència de la dissolució de la Junta de Compensació. No obstant, en aquest cas, la venda del patrimoni de la Junta de Compensació (parcel·les) s'ha de destinar, una vegada saldats els deutes pendents, a sufragar el pagament d'obres d'urbanització d'acord amb el Conveni de 13/04/1997 que va motivar el canvi de sistema d'actuació urbanística de compensació a cooperació.

El Decret de l'Alcaldia de 30/10/2014, de conformitat amb l'informe jurídic d'Indret Advocats de 27/11/2013, va acordar l'aplicació supletòria dels Estatuts de la Junta de Compensació de Las Colinas, a la Comissió Liquidadora, la qual cosa va quedar validada per la Sentència ferma de 13/01/2017 i, per tant, la creació de la Comissió Liquidadora de la Junta de Compensació i l'aplicació supletòria dels Estatuts de la Junta s'ajusta a Dret.

## **4. ANÀLISI D'ADEQUACIÓ URBANÍSTICA**

### Canvi de sistema d'actuació urbanística

En el Conveni de 13/04/1997 s'acorda el següent: que la Junta de Compensació cedeix a l'Ajuntament les cessions urbanístiques obligatòries i gratuïtes previstes en el planejament (zones verdes, equipaments, vials, infraestructures –xarxa de distribució d'aigua, dipòsit si pous inclosos-), i la resta de les seves propietats que no estiguin situades en sòl urbanitzable; que la Junta de Compensació, mitjançant l'Assemblea General, crearà una Comissió Liquidadora per elevar a públic els contractes privats realitzats en el seu moment per la Junta, vendre les parcel·les que li adjudiqui el Projecte de reparcel·lació i la resta de terrenys de la seva propietat situats en sòl apte per a urbanitzar, per tal de destinar els beneficis obtinguts a fer front als deutes de la Junta i a les despeses per a la completa urbanització del sector de sòl urbà; que l'Ajuntament tirarà endavant les actuacions necessàries per a la completa urbanització de Las Colinas, com ara el canvi de sistema d'actuació urbanística.

En aquest Conveni es justifica el canvi del sistema d'actuació de compensació a cooperació per les dificultats de la Junta de Compensació en el cobrament de les derrames i del consum d'aigua i per no tenir possibilitats de tirar endavant el tràmits per permetre la total urbanització de Las Colinas. Aquesta justificació s'ha d'entendre incorporada a l'acord municipal de 26/06/1997, que aprova el Conveni i el canvi de sistema, i als ulteriors acords municipals fins a l'aprovació definitiva del canvi de sistema.

La justificació dels acords municipals per a substituir el sistema d'actuació de compensació a cooperació a la Urbanització o Unitat d'Actuació nº 4 de Las Colinas es considera conforme a Dret atès que, d'acord amb els articles 153 i 155 del RGU, el sistema d'actuació es pot substituir d'ofici o a instància de part si no hi ha col·laboració de la iniciativa privada per a procedir a l'execució planejament. En aquesta línia, resulta il·lustrativa la Sentència de la Sala Contenciosa-Administrativa (Secció 3ª) del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 28 d'octubre de 2004 que valida la correcció del canvi de sistema d'actuació de compensació a cooperació d'un sector amb les següents paraules: *"la motivación del cambio se basa en la*

*petición de la mayoría de los propietarios del sector y en la agilización del desarrollo del sector, pendiente desde el año 1.987, sin que por otro lado un mero cambio de sistema de compensación a cooperación altere las cargas de los propietarios del sector, que seguirán siendo las mismas aunque la iniciativa particular en la ejecución haya sido sustituida por la pública”.*

### **Dissolució de la Junta de Compensació**

L'article 24 dels Estatuts de la Junta de Compensació de Las Colinas estableix que la mateixa es dissoldrà per haver complert els seus fins, per decisió de l'Administració, per sentència judicial, per impossibilitat de realitzar els seus fins, per causa de força major, i que es requerirà l'aprovació de l'Ajuntament.

La dissolució de la Junta de Compensació que ha acordat l'Ajuntament i que està inscrita en el REUC és plenament coherent amb l'indicat precepte estatutari i màxim quan s'ha substituït el sistema d'actuació de compensació a cooperació per impossibilitat de la Junta de complir amb els seus fins.

### **Liquidació de la Junta de Compensació**

La creació de la Comissió Liquidadora de la Junta de Compensació és conseqüència de la dissolució de la Junta i s'ha de tenir en compte que la Sentència de 13/01/2017 ha declarat que la Comissió Liquidadora de Las Colinas es regeix supletòriament pel Estatuts de la Junta de Compensació amb la funció de liquidar els comptes de la Junta de Compensació, que implica fer pagaments i cobraments pendents i complir les obligacions pendents de la Junta de Compensació i quedant les seves funcions limitades estrictament als supòsits de l'article 195 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU).

L'article 195.3 del RLU al que es remet l'esmentada Sentència estableix que les funcions de l'òrgan de liquidació és fer front al pagament dels deutes i al cobrament d'ingressos pendents i a la distribució del romanent, si escau, d'acord amb el que preveuen els Estatuts o les regles de funcionament. En el present cas s'ha de tenir en compte que la realització del patrimoni de la Junta de Compensació s'ha de destinar al pagament de les obres d'urbanització pendents, d'acord amb el Conveni de 13/04/1997 que va motivar el canvi de sistema de compensació a cooperació.

Per consegüent, la Comissió Liquidadora de Las Colinas, a més de realitzar les funcions que li són pròpies, ha de convocar una Assemblea General cada any per a l'aprovació, si escau, de l'estat de comptes, pressupost i gestió, i l'Ajuntament està legitimat a requerir-la per tal que realitzi la convocatòria, com ja va fer el 2014.

De la documentació analitzada es desprèn que l'última actuació de la Comissió Liquidadora de Las Colinas de la que es té constància va ser convocar una Assemblea el 25/01/2015 (expedient 6.2.7/01/15) i s'ha de destacar que en l'Acta de reunió de la Comissió Liquidadora de 16/12/2013 on es fa constar que a 31/12/2012 hi havia un saldo en el compte bancari de 2.611.903,91 €.

Per últim, l'acord municipal de 6.2.7/01/2016 que deixa sense efecte la col·laboració entre l'Ajuntament i la Comissió Liquidadora, en relació a la recepció i tramesa de documentació que

els propietaris o parcel·listes han de presentar a la Comissió Liquidadora, està plenament justificat per raons organitzatives de l'Ajuntament i, en qualsevol cas, correspon a la Comissió Liquidadora fer-se càrrec de la gestió de la liquidació, sens perjudici de la seva obligació de convocar cada any una Assemblea General per a l'aprovació, si escau, de l'estat de comptes, pressupost i gestió.

## 5. CONCLUSIONS

### 5.1. AL TRÀMIT

#### **Canvi de sistema d'actuació urbanística de compensació a cooperació**

D'acord amb els antecedents analitzats es va seguir la tramitació corresponent, si bé no s'ha pogut verificar que es van publicar els acords adoptats i que es van notificar als afectats.

La tramitació de l'expedient, malgrat l'elevat nombre de propietaris de Las Colinas, es va dilatar excessivament (el canvi de sistema es va aprovar inicialment el 26/06/1997, es va ratificar l'aprovació inicial el 25/01/2000 i es va aprovar definitivament l'11/07/2000).

#### **Dissolució de la Junta de Compensació**

D'acord amb els antecedents analitzats, es va seguir la tramitació corresponent si bé no s'ha pogut verificar que es van publicar els acords adoptats i que es van notificar als afectats.

Hi va haver una demora excessiva entre l'aprovació de la dissolució de la Junta de Compensació i la seva inscripció en el REUC (la dissolució es aprovar el 2000 i la inscripció de la dissolució es va realitzar el 2007).

#### **Liquidació de la Junta de Compensació**

La Comissió Liquidadora de la Junta de Compensació de Las Colinas es va crear en data 01/04/2000 com a conseqüència de la dissolució de la Junta de Compensació i es regula de manera supletòria pels Estatuts de la Junta, tal com va acordar el Decret de l'Alcaldia de 30/10/2014 i ha validat la Sentència ferma de 13/01/2017.

### 5.2 AL CONTINGUT

#### **Canvi de sistema d'actuació urbanística de compensació a cooperació**

La substitució del sistema d'actuació de compensació a cooperació a la Urbanització o Unitat d'Actuació núm. 4 de Las Colinas es considera conforme a Dret atès que els articles 153 i 155 del RGU permeten que el sistema d'actuació es substitueixi d'ofici o a instància de part si no hi ha col·laboració de la iniciativa privada per a procedir a l'execució planejament.

#### **Dissolució de la Junta de Compensació**

La dissolució de la Junta de Compensació és plenament coherent amb la modificació del sistema d'actuació urbanística de compensació a cooperació.

La dissolució de la Junta de Compensació està inscrita en el REUC.

### **Liquidació de la Junta de Compensació**

Les funcions de la Comissió Liquidadora de Les Colines consisteixen en liquidar els comptes de la Junta de Compensació, que implica fer pagaments i cobraments pendents i complir les obligacions pendents de la Junta de Compensació i quedant limitades les seves funcions estrictament als supòsits de l'article 195 RLU, tal com ha declarat la Sentència ferma de 13/01/2017 i amb el benentès que l'import econòmic que s'obtingui per la liquidació del patrimoni de la Junta de Compensació s'ha de destinar, una vegada saldat els deutes, al pagament de les obres d'urbanització pendents, d'acord amb el Conveni de 13/04/1997.

La Comissió Liquidadora de Las Colinas ha de convocar una Assemblée General cada any per a l'aprovació, si escau, de l'estat de comptes, pressupost i gestió, estant legitimat l'Ajuntament a requerir-la, com ja va fer l'any 2014, per tal que realitzi la convocatòria de l'Assemblée en els termes exposats.

L'última actuació de la Comissió Liquidadora de Las Colinas de la que es té constància va ser convocar una Assemblée el 25/01/2015.

## **6. RECOMANACIONS**

Es recomana que l'Ajuntament requereixi a la Comissió Liquidadora de la Junta de Compensació Las Colinas per tal que aquest any i a la major brevetat convoqui una Assemblée General per a l'aprovació, si escau, de l'estat de comptes, pressupost i gestió, i així successivament fins que s'hagi practicat la totalitat de liquidació, que haurà de ser aprovada per l'Ajuntament.

Es recomana que l'Ajuntament requereixi a la Comissió Liquidadora de la Junta de Compensació per tal que acrediti que el compte corrent on s'han ingressat o s'han d'ingressar els fons per la venda del patrimoni de la Junta de Compensació està destinat única i exclusivament a satisfer el cost de les obres d'urbanització i, en el seu cas, deutes de la Junta de Compensació.

**Expedient de gestió urbanística:** no consta núm. d'expedient

### 1. DADES DE L'EXPEDIENT

**Títol:** Projecte de reparcel·lació de la Urbanització Las Colinas, Unitat d'Actuació núm. 4 (PR) i operació jurídica complementària (OJC).

**Promotor:** Ajuntament d'Olivella.

**Redactor:** Gestió d'Entitats Urbanístiques, S.L.

**Estat de tramitació:** el PR es va aprovar definitivament en data 8/05/2003 i està inscrit parcialment en el Registre de la Propietat de Sitges.

### 2. TRAMITACIÓ

Data	Tràmit
05/11/2002	Acord del Ple de l'Ajuntament d'aprovació inicial del PR.
16/01/2003	Publicació en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona (BOPB) de l'acord d'aprovació inicial del PR als efectes del tràmit d'informació pública.
08/05/2003	Decret de l'Alcaldia d'aprovació definitiva del PR.
01/06/2004	Presentació al Registre de la Propietat de Sitges del PR per a la seva inscripció.
16/06/2004	Decret de l'Alcaldia d'aprovació inicial de l'OJC del PR.
29/06/2004	Publicació en el BOPB de l'acord d'aprovació inicial de l'OJC als efectes del tràmit d'informació pública.
25/08/2004	Nota de qualificació del Registre de la Propietat de Sitges de suspensió de la inscripció del PR per tenir defectes.
22/10/2004	Decret de l'Alcaldia d'aprovació definitiva de l'OJC del PR.
25/01/2005	Nota de qualificació del Registre de la Propietat de suspensió de la inscripció del PR.
25/01/2005	Nota de qualificació del Registre de la Propietat de Sitges de suspensió de la inscripció del PR i de l'OJC del PR.

25/02/2005	Nota del Registre de la Propietat de Sitges de la qual es desprèn que s'han inscrit la majoria de finques resultants del PR.
23/02/2007	Sentència de la Sala Contenciosa-Administrativa (Secció Tercera) del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya (TSJC) que anul·la el Decret de l'Alcaldia de 08/05/2003 d'aprovació definitiva del PR (recurs 59/2004).
06/02/2009	Conveni entre l'Alcaldia de l'Ajuntament i la part recurrent en el recurs 59/2004.
10/02/2009	Presentació al TSJC per la representació processal de l'Ajuntament del Conveni de 6/02/2009.
17/02/2009	Provisió del TSJC donat trasllat a l'actora de l'escrit presentat per l'Ajuntament.

### 3. ANÀLISI A L'ADEQUACIÓ AL TRÀMIT

#### En relació al PR

La normativa aplicable al PR, per raons temporals, és la Llei 2/2002, de 14 de març d'urbanisme (LUC), que va entrar en vigor el dia 21/06/2002, i el Reial Decret 3288/1978, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament de Gestió Urbanística (RGU). D'acord amb l'article 113.2 de la LUC i els articles 108 a 111, ambdós inclosos, del RGU la tramitació del PR és la següent: (i) l'aprovació inicial i definitiva correspon a l'Administració actuant (en aquest cas, l'Ajuntament); (ii) l'aprovació inicial s'ha d'adoptar en el termini de 2 mesos des de la presentació complerta de la documentació a l'Ajuntament; el PR ha de sotmetre's a informació pública pel termini d'1 mes dins del qual s'ha de concedirà audiència als interessats, amb citació personal; (iii) resolució de les al·legacions i acord d'aprovació definitiva; (iv) la notificació de l'acord d'aprovació definitiva del PR ha de produir-se en el termini de 2 mesos des de la finalització del tràmit d'informació pública; (v) publicació de l'acord d'aprovació definitiva en el BOPB, en el tauler d'anuncis de l'Ajuntament i en un diari de la província amb major difusió a la localitat.

No s'ha facilitat l'expedient administratiu del PR si bé en l'acord d'aprovació definitiva del mateix consta que l'aprovació inicial del PR es va sotmetre a informació pública al BOPB pel termini d'1 mes, que es van presentar al·legacions, que les al·legacions van ser resoltes, que es van introduir modificacions no substancials, que la fermesa de l'acord d'aprovació definitiva del PR comporta la cessió a l'Ajuntament en ple domini lliures de càrregues i gravàmens dels terrenys de cessió obligatòria previstos en el planejament.

Amb aquests antecedents, cal considerar el PR va seguir els tràmits essencials, si bé no s'ha pogut verificar que l'acord d'aprovació definitiva del PR es va notificar als interessats i que es va publicar.

### **En relació a l'OJC del PR**

La normativa aplicable a l'OJC de PR és el RGU en relació al Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre la inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística.

D'acord amb l'article 113.3 del RGU, les operacions jurídiques complementàries que no s'oposin al PR ni al planejament que s'executa s'aprovaran per l'Administració urbanística actuant (en aquest cas, l'Ajuntament). El RGU no defineix que s'ha d'entendre per "operacions jurídiques complementàries" però donat el seu caràcter complementari no poden comportar alteracions substancials o revisions del PR, sinó que la seva finalitat és completar el PR o rectificar errades que tingui.

No s'ha facilitat l'expedient administratiu de l'OJC del PR si bé en l'acord d'aprovació definitiva de l'OJC consta que l'aprovació inicial de l'OJC del PR es va sotmetre a informació pública al BOPB pel termini d'1 mes, que es van presentar al·legacions, que les al·legacions van ser informades per l'entitat Gestió d'Entitats Urbanístiques, S.L. amb proposta de resolució i que els serveis tècnics municipals van emetre informe favorable sobre la proposta de resolució de les al·legacions de Gestió d'Entitats Urbanístiques, S.L.

Amb aquests antecedents, cal considerar que la tramitació de l'OJC és correcta màxim quan ha seguit la mateixa tramitació de PR, si bé no s'ha pogut verificar que l'acord d'aprovació definitiva de l'OJC es va notificar als interessats i es va publicar.

### **En relació a la inscripció registral del PR**

D'acord amb la Nota del Registre de la Propietat de Sitges de 25/02/2005 es desprèn que s'han inscrit la majoria de finques resultants del PR i, per tant, caldria verificar amb l'esmentat Registre de la Propietat quines finques resultants del PR estan actualment pendents d'inscripció.

## **4. ANÀLISI D'ADEQUACIÓ URBANÍSTICA**

### **En relació al PR**

El TSJC va dictar Sentència en data 23/02/2007, que és ferma, anul·lant l'acord municipal de 08/05/2003 d'aprovació definitiva del PR per infracció del principi de justa distribució de beneficis i càrregues atès que no es distribueix entre la comunitat reparcel·latòria la càrrega que per a les finques resultant que confronten amb les carreteres BV-2111 i BV-2212 suposa la seva afecció a les servituds de la legislació de carreteres i que comporta que no es puguin edificar. Per tant, és evident que en aquest extrem el PR no és conforme a Dret.

El compliment de la Sentència no ha de passar necessàriament per la tramitació d'un nou PR, a no ser que el TSJC consideri el contrari, i aquest compliment de la Sentència podria consistir en

preveure via modificació del PR, via liquidació definitiva de la reparcel·lació (cal tenir present que aquesta liquidació definitiva requereix que la urbanització estigui acabada i recepcionada per l'Ajuntament) o via conveni d'execució de la Sentència la corresponent indemnització substitutòria d'edificabilitat a l'actora (cal tenir present que els pronunciaments de la Sentència també afecten a aquells propietaris que es trobin en la mateixa situació encara que no hagin interposat recurs contenciós-administratiu) i amb el benentès que la potestat per declarar que la Sentència s'ha executat correspon al TSJC.

L'Alcaldia i la part actora van formalitzar en data 06/02/2009 Conveni d'execució de Sentència, en virtut del qual i en el marc de redacció del Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) l'Ajuntament es compromet a aprovar alguna de les alternatives següents:

- a) Que la parcel·la de la recurrent no estigui afectada per limitacions de la legislació de carreteres.
- b) Fer una proposta urbanística que permeti la justa distribució de beneficis i càrregues en relació a la parcel·la del recurrent.

En el referit Conveni d'execució de Sentència, l'Ajuntament es compromet a permutar una parcel·la del municipi per la finca del recurrent, d'anàlogues característiques i que permeti la justa distribució de beneficis i càrregues, en el cas que aquelles alternatives no siguin aprovades definitivament en el marc de POUM o bé no siguin possibles o bé si transcorren 2 anys des de la data del Conveni.

En el mateix Conveni es preveu que l'actora tindrà per executada la Sentència una vegada es materialitzin eficaçment alguna de les dues alternatives esmentades, que qualsevol part queda facultada per presentar al TSJC el Conveni als efectes de considerar suspensivament executada la Sentència (en data 10/02/2009 es va presentar al TSJC el Conveni) i que una vegada materialitzada la solució que correspongui es podrà presentar al TSJC l'execució definitiva de la Sentència. L'eficàcia del Conveni queda condicionada a la seva aprovació definitiva pel Ple de l'Ajuntament, tal com preveu en el mateix, i no consta que hagi estat aprovat, per la qual cosa no és eficaç.

En qualsevol cas, cal tenir present que l'execució de la Sentència via convencional requereix que tal opció sigui validada pel TSJC i això encara no ha succeït atès que el Conveni no ha estat aprovat pel Ple de l'Ajuntament (no és eficaç), no s'han materialitzat les alternatives proposades en el Conveni ni tampoc s'ha formalitzat la permuta amb caràcter subsidiari. A més a més, no procedeix l'alternativa que proposa el Conveni consistent en què la parcel·la de la recurrent no estigui afectada per limitacions de la legislació de carreteres (l'Ajuntament no té competències per modificar aquesta legislació) ni tampoc la permuta subsidiària que proposa el repetit Conveni atès que la càrrega que comporta la inedificabilitat de la finca del recurrent per les limitacions de la legislació de carreteres ha de ser assumida per la comunitat reparcel·latòria (els propietaris adjudicatariis de finques amb aprofitament urbanístic) i no pas per l'Ajuntament, per la qual cosa el Conveni es considera que no s'ajusta a l'ordenament urbanístic i que no pot ser ratificat pel Plenari de la Corporació municipal.

D'altra banda, d'acord amb la Disposició Transitòria Vuitena de la LUC, el PR, en els seus aspectes formals i substantius, es regeix per la LUC atès que es va aprovar inicialment després de la seva entrada en vigor. Per tant, les finques incloses en la Unitat d'Actuació nº 4 Las

Colinas tenen la condició de sòl urbà no consolidat (art. 31 de la LUC), però no hi ha l'obligació de cessió gratuïta del 10% de l'aprofitament, doncs en l'article 43.1 de la LUC només es preveu aquesta obligació de cessió del 10% de l'aprofitament sobre els nous usos o sobre l'edificabilitat addicional i no és el cas. Per altra part, en el PR es recullen les cessions dels sistemes urbanístics previstos en el planejament a favor de l'Ajuntament.

## **5. CONCLUSIONS**

### **5.1 AL TRÀMIT**

#### **En relació al PR**

La tramitació del PR és conforme a Dret, si bé no bé no s'ha pogut verificar que l'acord d'aprovació definitiva es va notificar als interessats i que es van publicar.

#### **En relació a l'OJC del PR**

La tramitació de l'OJC PR és conforme a Dret, si bé no bé no s'ha pogut verificar que l'acord d'aprovació definitiva es va notificar als interessats i es van publicar.

#### **En relació a la inscripció registral del PR**

La majoria de les finques resultants del PR estan inscrites en el Registre de la Propietat de Sitges, si bé hi ha finques pendents d'inscripció.

### **5.2 AL CONTINGUT**

#### **En relació al PR**

El PR ha quedat afectat per la Sentència del TSJC de 23/02/2007 que anul·la l'acord que l'aprova definitivament per infracció del principi de justa distribució de beneficis i càrregues en relació a la inedificabilitat de la finca de la recurrent, si bé la Sentència no qüestiona altres aspectes del PR.

El Conveni d'execució de la Sentència de 6/02/2009 entre l'Alcaldia i la part recurrent no és eficaç per no haver estat aprovat pel Ple de l'Ajuntament.

El Conveni d'execució de la Sentència de 6/02/2009 no es considera ajustat a Dret en els extrems que preveu com a una de les dues alternatives que la parcel·la de la recurrent no estigui afectada per limitacions de la legislació de carreteres (l'Ajuntament no té competències per modificar aquesta legislació) i en l'extrem que preveu amb caràcter subsidiari la formalització d'una permuta de finques entre l'Ajuntament i la actora (la càrrega que comporta la inedificabilitat de la finca de la recurrent ha de ser assumida per la comunitat reparcel·latòria i no per l'Ajuntament).

El PR té el contingut propi dels Projectes de reparcel·lació i recull les cessions dels sistemes urbanístics a favor de l'Ajuntament.

**En relació a l'OJC del PR**

El contingut substantiu de l'OJC del PR és conforme a Dret si bé no ha permès la inscripció de totes les finques resultants del PR.

**En relació a la inscripció registral del PR**

No s'ha pogut practicar la inscripció registral de totes les finques resultants del PR atès que hi ha defectes.

**6. RECOMANACIONS**

**En relació al PR**

Es recomana reformular de mutu acord amb l'actora el Conveni d'execució de la Sentència de 23/02/2009, eliminant l'alternativa que parcel·la de la recurrent no estigui afectada per limitacions de la legislació de carreteres, així com la previsió subsidiària de permuta i canviar-la per una indemnització substitutòria d'edificabilitat, fent constar que la mateixa és a càrrec de la comunitat reparcel·latòria, aprovar el nou Conveni pel Ple de l'Ajuntament i sol·licitar al TSJC l'homologació als efectes de tenir per executada la Sentència.

**En relació a l'OJC**

No hi ha recomanacions.

**En relació a la inscripció registral del PR**

Es recomana verificar amb el Registre de la Propietat de Sitges quines finques resultants del PR que estan pendents d'inscripció i tramitar la seva inscripció registral si la mateixa és viable mitjançant una altra OJC.

En cas que no sigui viable la inscripció registral pendent via OJC, es recomana tramitar una modificació del PR per permetre la inscripció registral, verificant si la superfície adoptada concorda amb la superfície real.

**Expedient de gestió urbanística:** 6.6.2.6/01/06 i 6.2.6./01/07

## 1. DADES DE L'EXPEDIENT

**Títol:** Projecte d'urbanització de la Unitat d'Actuació núm. 4 Las Colinas (PU).

**Promotor:** Ajuntament d'Olivella.

**Redactor:** Domingo Montserrat, enginyer de camins (Técnica y Construcción de Catalunya, SL).

**Estat de tramitació:** el PU es va aprovar definitivament en data 21/01/2003, es va modificar en data 20/06/2006 i es va tornar a modificar en data 18/01/2007.

## 2. TRAMITACIÓ

Data	Tràmit
05/11/2002	Acord del Ple de l'Ajuntament d'aprovació inicial del PU.
19/11/2002	Publicació en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona (BOPB) de l'acord d'aprovació inicial del PU als efectes del tràmit d'informació pública.
13/01/2003	Informe del Secretaria-Intervenció de l'Ajuntament de les al·legacions formulades durant la informació pública i tràmit d'audiència del PU.
13/01/2003	Informe dels Serveis Tècnics municipals de les al·legacions formulades durant la informació pública i tràmit d'audiència del PU.
21/01/2003	Acord del Ple de l'Ajuntament d'aprovació definitiva del PU.
07/02/2003	Publicació en el BOPB de l'acord d'aprovació definitiva del PU.
16/03/2005	Informe de Secretaria-intervenció de l'Ajuntament en relació a la proposta de modificació del pressupost de la Fase I del PU adjudicat.
04/2006	Memòria de la direcció facultativa de les obres d'urbanització de justificació de la modificació del pressupost de la Fase I del PU.
15/06/2006	Informe favorable de l'Arquitecte tècnic municipal de la modificació del pressupost de la Fase I del PU.
20/06/2006	Informe de Secretaria-intervenció de l'Ajuntament en relació a la proposta de modificació del pressupost de la Fase I del PU adjudicat.

20/06/2006	Acord de la Junta de Govern Local de l'Ajuntament que aprova la modificació de la Fase I del PU , amb un import de modificació de 877.646,35, IVA inclòs, que representa un 14,61 % del mateix i que passa a ser de 6.883.883, 88 €, IVA inclòs, condicionant l'acord a la conformitat expressa de l'empresa adjudicatària de l'obra en el termini de 10 dies i autoritzar la despesa a càrrec de la partida 51153.600 del pressupost municipal.
06/2006	Memòria de la direcció facultativa de les obres d'urbanització de justificació de la modificació del pressupost de la Fase II del PU.
5/07/2006	Publicació en el BOPB de l'esmentat acord municipal de modificació de la Fase I del PU.
15/12/2006	Certificat del Secretari-Interventor de l'Ajuntament relatiu a l'obra d'urbanització executada a data 28/02/2005.
18/01/2007	Acord de la Junta de Govern Local de l'Ajuntament que aprova la modificació de la Fase II del PU-2003, amb un import de modificació de 282.958,11, IVA inclòs, que representa un 15,99 % del preu d'adjudicació mateix i que passa a ser de 2.052.739,34 €, IVA inclòs, condicionant l'acord a la conformitat expressa de l'empresa adjudicatària de l'obra en el termini de 10 dies i autoritzar la despesa a càrrec de la partida 51153.600 del pressupost.
08/02/2007	Publicació en el BOPB de l'esmentat acord municipal de modificació de la Fase II del PU.

### 3. ANÀLISI A L'ADEQUACIÓ AL TRÀMIT

La normativa aplicable al PU aprovat definitivament l'any 2003 és, per raons temporals, la Llei 2/2002, de 14 de març d'urbanisme (LUC-2002), que va entrar en vigor el dia 21/06/2002, però atès que no s'especifica com s'han de tramitar els projectes d'urbanització (la Llei 10/2004 que la modifica sí que ho preveu) s'ha d'aplicar l'article 141 del Reial Decret 2159/1978, de 23 de juny, pel qual s'estableix el Reglament de Planejament Urbanístic (RPU).

No s'ha facilitat l'expedient administratiu del PU aprovat l'any 2003, si bé en l'acord d'aprovació definitiva del PU consta que l'aprovació inicial del PU es va sotmetre a informació pública al BOPB pel termini de 20 dies hàbils, que es van presentar al·legacions, que les al·legacions van ser resoltes.

Amb aquests antecedents, cal considerar que la tramitació del PU de l'any 2003 ha seguit els tràmits essencials (aprovació inicial per l'Ajuntament, informació pública, resolució d'al·legacions i aprovació definitiva per l'Ajuntament), si bé no s'ha pogut verificar que l'acord d'aprovació definitiva del PU es va notificar als interessats.

Posteriorment, el PU es va modificar l'any 2006 (el pressupost de la Fase I) i es va tornar a modificar l'any 2007 (el pressupost de la Fase II), per la qual cosa la normativa aplicable a les

referides modificacions és el Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC-2005), que va entrar en vigor el 29 de juliol de 2005.

D'acord amb l'art. 87.6 del TRLUC-2005, l'aprovació inicial i definitiva dels projectes d'urbanització correspon als Ajuntaments seguint la tramitació de l'article 113.2 del mateix TRLUC-2005 i només preceptiva l'audiència als interessats ens cas de projectes d'iniciativa privada; una vegada aprovat inicialment el projecte, s'ha de demanar informe als organismes públics i establir el termini d'1 mes per tal que les empreses subministradores de serveis afectades es pronunciïn sobre el projecte. Els projectes d'urbanització complementaris s'aproven pels Ajuntaments sense que sigui preceptiu el tràmit d'informació pública.

La modificació del PU de l'any 2006 (el pressupost de la Fase I) i la modificació del PU del 2007 (el pressupost de la Fase II) es regeixen pel previst en l'article 87.6 del TRLUC-2005. Es pot considerar correcte que aquestes modificacions es tramitin com els projectes d'urbanització complementaris (aprovació per l'Ajuntament sense tràmit d'informació pública ni notificació als interessats) i, en conseqüència, cal considerar que la tramitació és ajustada a Dret.

#### 4. ANÀLISI D'ADEQUACIÓ URBANÍSTICA

El PU aprovat l'any 2003 preveu les següents obres: enderrocs, moviments de terres i explanacions; pavimentació de calçades i voreres; sanejament (clavegueram i pluvials); abastament d'aigua i rec; enllumenat públic; xarxa elèctrica; xarxa de telecomunicacions; enjardinament; mobiliari urbà; altres serveis.

El PU preveu les següents Fase d'execució de la urbanització:

- Fase I: esbrossada, demolicions d'estructures existents, sistema d'evacuació d'aigües pluvials, ampliació i millora de la xarxa d'enllumenat públic, pavimentació de vials i voreres, senyalització, neteja i millora de zones verdes i equips i altres, amb un pressupost per contracte de 7.139.233,98 €, IVA inclòs.
- Fase II: instal·lació de noves estacions transformadores, instal·lació de xarxa de baixa tensió i soterrament de la línia de mitja tensió existent en l'àmbit del projecte, amb un pressupost per contracte de 2.283.614,48 €, IVA inclòs.
- Fase III: esbrossada i demolicions d'estructures existents, instal·lació de xarxa de sanejament, pavimentació de vials, senyalització i els equips i altres, amb un pressupost per contracte de 3.527.615,4 €, IVA inclòs.

L'informe de Secretaria-Intervenció de l'Ajuntament de 16/03/2005, sobre la proposta de la modificació del pressupost de la Fase I del PU ho és des de la perspectiva de la legislació de contractes de les Administracions públiques. En l'indicat informe es fan constar els següents antecedents: el PU es va aprovar per acord plenari de l'Ajuntament de 21/01/2003; la direcció facultativa de les obres d'urbanització es va adjudicar a l'empresa Solé-Roman Arquitectes, SL i l'execució de les mateixes (Fase I i Fase II) es va adjudicar l'empresa Vías i Construcciones, SA per acord plenari de l'Ajuntament de 08/04/2003; l'Assemblea de propietaris de Las Colinas de

22/11/2003 va decidir deixar per més endavant les obres de sanejament (Fase III); la direcció facultativa de les obres d'urbanització va presentar Projecte de modificació del PU, passant d'un preu d'adjudicació de 6.006.237,55 € a un preu modificat de 6.788.145,50 € (+781.907,97) que suposa un increment del 13,02%.

En la Memòria de la direcció facultativa de 04/2006 es justifica la modificació del pressupost de la Fase I del PU per haver-se executat obres de les altres Fases en la Fase I i per increments d'amidaments, passant d'un preu d'adjudicació de 6.006.237,55 € a un preu modificat de 6.883.883,88 € (+ 877.646,35 €) que suposa un increment del 14,02%.

El nou informe de Secretaria-Intervenció de l'Ajuntament de 20/06/2006, sobre la proposta de la modificació del pressupost de la Fase I del PU ho és des de la perspectiva de la legislació de contractes de les Administracions públiques i és similar a l'anterior informe de 16/03/2005 (consten el mateixos antecedents, excepte el darrer que ara queda així: la direcció facultativa de les obres d'urbanització va presentar Projecte de modificació del PU, passant d'un preu d'adjudicació de 6.006.237,55 € a un preu modificat de 6.883.883,88 € (+781.907,97) que suposa un increment del 14,02%).

En la Memòria de la direcció facultativa de 06/2006 es justifica la modificació del pressupost de la Fase II del PU per l'execució d'una nova estació transformadora (ET), noves torres metàl·liques per a la conversió de mitja tensió (MT), soterrament d'un tram de baixa tensió (BT), etc., passant d'un preu d'adjudicació d'1.769.801,22 € a un preu modificat de 2.052.759,34 € (+ 282.958,11 €) que suposa un increment del 15,99%.

El certificat del Secretari-Interventor de l'Ajuntament de 18/12/2006, relatiu a l'obra d'urbanització executada, assenyala que segons el certificat de la direcció facultativa de 4/12/2006 l'import executat en data 28/02/2005 és el següent:

- En la Fase I del 100% de l'import adjudicat, amb un increment per major obra executada del 12,27%.
- En la Fase II del 91,57% de l'import adjudicat, si bé l'enllumenat públic es va posar en funcionament el 10/01/2006.
- La xarxa de clavegueram de la Fase III està pendent d'adjudicació.

Amb aquests antecedents cal concloure que el PU té el contingut propi dels projectes d'urbanització i que ha quedat justificada la seva modificació.

## 5. CONCLUSIONS

### 5.1 AL TRÀMIT

La tramitació del PU de l'any 2003 va seguir els tràmits essencials, si bé no s'ha pogut verificar que l'acord d'aprovació definitiva del PU es va notificar als interessats, i les modificacions del PU dels anys 2006 i 2007 també van seguir els tràmits essencials.

## **5.2 AL CONTINGUT**

El PU té el contingut propi dels projectes d'urbanització i ha quedat justificada la seva modificació.

## **6. RECOMANACIONS**

No hi ha recomanacions.

Expedient de gestió urbanística: 2.4.7.01/09

### 1. DADES DE L'EXPEDIENT

**Títol:** Liquidació de les obres d'urbanització de la Fase I i la Fase II de la Unitat d'Actuació núm. 4 Las Colinas.

**Estat de tramitació:** La liquidació es va aprovar definitivament en data 28/07/2009.

### 2. TRAMITACIÓ

Data	Tràmit
13/05/2008	Acord de la Junta de Govern Local de l'Ajuntament d'aprovació del Conveni per a liquidació i tancament de les obres d'urbanització de la Fase I i Fase II de la Unitat d'Actuació núm. 4 Las Colinas.
21/05/2008	Signatura del referit Conveni entre l'Ajuntament i l'empresa adjudicatària de les obres d'urbanització que inclou la recepció municipal de les obres d'urbanització de les esmentades Fases I i II.
28/07/2009	Acord del Ple de l'Ajuntament que: aprova definitivament la liquidació i compte definitiu de l'obra d'urbanització de les Fases I i II de la Unitat d'Actuació núm. 4 Las Colinas; aprova el repartiment definitiu d'acord amb el percentatge de propietat que corresponguin a cada parcel·la; aprova l'acreditament de l'última quota, que servirà també com la de liquidació.
21/08/2009	Publicació en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona (BOPB) del referit acord de 28/07/2009.

### 3. ANÀLISI A L'ADEQUACIÓ AL TRÀMIT

La normativa aplicable per raons temporals a la liquidació de les obres d'urbanització de referència és el Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC-2005), que va entrar en vigor el 29 de juliol de 2005, i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU).

L'article 162 del RLU estableix el procediment per a la liquidació definitiva de la reparcel·lació: (i) la liquidació definitiva de la reparcel·lació té lloc quan conclou la urbanització i s'ha produït la recepció de l'obra urbanitzadora per part de l'Administració actuant (en aquest cas l'Ajuntament); (ii) la liquidació definitiva té exclusivament efectes econòmics i no pot afectar a la titularitat dels terrenys, sens perjudici de les alteracions que es puguin produir en aquesta titularitat en els supòsits d'expropiació o cessió de finques en pagament d'obres d'urbanització, quan les persones propietàries incompleixen llurs obligacions; (iii) en la liquidació definitiva s'han de tenir en compte totes les despeses en les que s'hagi incorregut

efectivament durant el procés d'execució del planejament, incloent el cost efectiu de l'obra urbanitzadora i els errors i omissions que s'haguessin pogut produir en el compte de liquidació provisional; (iv) l'aprovació de la liquidació definitiva dóna lloc, si s'escau, a la liquidació de les corresponents quotes i se sotmet a la mateixa tramitació que el projecte de reparcel·lació, amb audiència de les persones interessades, sense necessitat del tràmit d'informació pública.

No s'ha facilitat l'expedient administratiu complet. La documentació analitzada és l'acord municipal d'aprovació definitiva de la liquidació de les obres d'urbanització de les Fases I i II de 28/07/2009 (en realitat es tracta d'una liquidació parcial de la reparcel·lació, que inclou la liquidació de les obres d'urbanització de la Fase I i Fase II), així com la publicació de l'indicat acord al BOPB, en el qual es detallen diversos antecedents (Projecte de reparcel·lació, Projecte d'urbanització, modificacions del Projecte d'urbanització, Conveni amb l'empresa adjudicatària de finalització d'obres d'urbanització de recepció d'obres d'urbanització de les Fases I i II, etc.).

Dels antecedents descrits en l'acord municipal de 28/07/2009 no queda clar si es va donar audiència als propietaris interessats de la proposta de liquidació de les Fases I i II, com exigeix l'article 162 del RLU i no s'ha pogut verificar aquest extrem (l'efectiu tràmit d'audiència), però queda clar que es va complir el requisit previ de recepció per part de l'Ajuntament de les obres d'urbanització executades (Fase I i Fase II).

D'altra banda, la liquidació definitiva de la reparcel·lació de la Unitat d'Actuació nº 4 Las Colinas ho és només parcialment (Fase I i Fase II) atès que manca per executar la Fase III de la urbanització (el clavegueram, com a obra principal) i, per tant, quan s'hagin executat i recepcionat les obres d'urbanització de la Fase III s'haurà de tramitar i aprovar la liquidació total de la reparcel·lació.

#### **4. ANÀLISI D'ADEQUACIÓ URBANÍSTICA**

L'article 114 del TRLUC-2005 estableix que les despeses d'urbanització, entre les que hi ha les obres d'urbanització, són a càrrec de les persones propietàries (les persones adjudicatàries de les finques resultants susceptibles d'aprofitament privat) i l'article 162.3 del RLU disposa que en la liquidació definitiva de la reparcel·lació s'han de tenir en compte totes les despeses en les que s'hagi incorregut efectivament durant el procés d'execució del planejament, incloent el cost efectiu de l'obra urbanitzadora i els errors i omissions que s'haguessin pogut produir en el compte de liquidació provisional.

L'acord municipal de 28/07/2009 indica que el Projecte d'urbanització (PU) aprovat definitivament el 21/01/2003 contemplava les Fases I, II i III.

En el mateix acord de 28/07/2009 també consta:

- Que l'execució de les obres d'urbanització de la Fase I es va adjudicar a l'empresa Vías y Construcciones, SA per un import de 6.006.237,55 €, mitjançant acord de la Junta de Govern Local de data 8/04/2003.

- Que l'execució de les obres d'urbanització de la Fase II també es van adjudicar a la mateixa empresa per un import d'1.769.801,22 €, mitjançant el mateix acord municipal.
- Que la direcció facultativa de les obres d'urbanització es va adjudicar a l'empresa Solé-Román Arquitectes, SL, per import de 100.799 €, també pel mateix acord municipal.
- Que per acord de la Junta de Govern Local de 20/04/2006 es va aprovar una modificació del PU (Fase I) amb un increment de 877.646,35 € i que el mateix òrgan, mitjançant acord de 18/01/2007 va aprovar una altra modificació del PU (Fase II) amb un increment de 282.958,11€.
- Que l'import d'adjudicació total, inclòs els modificats és de 6.891.187,17 €, IVA inclòs.
- Que l'import de liquidació, inclòs els modificats és de 7.022.488,82 €, que representa un increment del 1,906% del pressupost d'adjudicació.
- Que l'import del deute pendent a liquidar a l'empresa adjudicatària és de 340.958,28 €.
- Que l'import total de les despeses d'urbanització (obres d'urbanització, etc.) és de 9.912.228,83 € i s'han liquidat 9.249.054,87 €, quedant per liquidar als propietaris una quota de 663.173, 96 €.

Així doncs, des d'un punt de vista substantiu, l'acord de l'Ajuntament de 28/07/2009, que va aprovar definitivament la liquidació i compte definitiu de l'obra d'urbanització de les Fases I i II de la Unitat d'Actuació núm. 4 Las Colinas, el repartiment definitiu d'acord amb el percentatge de propietat que corresponguin a cada parcel·la i l'acreditament de l'última quota, s'adequa a la legalitat urbanística atès que els propietaris han de pagar el cost efectiu de les despeses d'urbanització.

No obstant això, s'ha de posar de manifest que l'execució de les obres d'urbanització (Fase I i Fase II) es va demorar en excés (es van adjudicar el 8/04/2003 i es van recepcionar per l'Ajuntament el 23/05/2008) i que hagués estat convenient licitar i executar les obres d'urbanització de la Fase III i, així, realitzar una única liquidació definitiva de la reparcel·lació de la Unitat d'Actuació núm. 4 Las Colinas. Aquesta circumstància comporta que una vegada executades i recepcionades les obres d'urbanització de la Fase III –i, en el seu cas les obres complementàries que siguin necessàries- s'haurà de realitzar una liquidació complementària de la liquidació definitiva de la reparcel·lació de la Unitat d'Actuació núm. Las Colinas que inclogui el cost efectiu de les obres d'urbanització de la Fase III i que serà a càrrec dels fons obtinguts per la venda de les parcel·les de la Junta de Compensació, una vegada satisfets els deutes que pugui tenir, i dels propietaris en tot allò que no cobreixin els fons.

## **5. CONCLUSIONS**

### **5.1 AL TRÀMIT**

No s'ha pogut verificar que en la liquidació definitiva i parcial de la reparcel·lació de la Unitat d'Actuació núm. 4 Las Colinas es concedís tràmit d'audiència als interessats.

### **5.2 AL CONTINGUT**

La liquidació definitiva i parcial de la reparcel·lació de la Unitat d'Actuació núm. 4 Las Colinas s'ajusta a la legalitat urbanística.

## **6. RECOMANACIONS**

Es recomana concloure la gestió urbanística de l'àmbit per tal que adquireixi la condició de sòl urbà consolidat (l'obra d'urbanització principal pendent d'executar és el clavegueram), una vegada comprovada la compatibilitat amb el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) en tràmit i una vegada hagi entrat en vigor. El cost efectiu de les obres d'urbanització de la Fase III i de les obres complementàries que corresponguin serà a càrrec dels fons obtinguts per la venda del patrimoni de la Junta de Compensació, una vegada saldat el deutes, i dels propietaris en tot allò que no cobreixin els fons.

## **6.2 LA GESTIÓ URBANÍSTICA A LA URBANITZACIÓ MAS MILÀ**

**Expedient de gestió urbanística:** no consta núm. d'expedient

## 1. DADES DE L'EXPEDIENT

**Títol:** Cessió gratuïta per part de l'entitat Urbanización Mas Milà, S.L a l'Ajuntament del 10% de l'aprofitament mig del Pla Parcial (PP) Mas Milà.

## 2. TRAMITACIÓ

Data	Tràmit
27/02/1985	Acord del Ple de l'Ajuntament d'acceptació de la cessió del 10% de l'aprofitament mig del Pla Parcial Mas Milà i de la garantia hipotecària del 12% de les obres d'urbanització en 9 parcel·les que s'indiquen en el plànol de l'expedient.
29/05/1985	Segregació de la finca matriu (regstral 12) de 4 parcel·les i cessió de les mateixes en concepte del 10% de l'aprofitament mig a favor de l'Ajuntament de la Urbanització Mas Milà, mitjançant escriptura pública autoritzada pel Notari de Vilanova i la Geltrú, Sr. Ricardo Molina Aranda (núm. 247 de protocol).
04/05/1987	Inscripció en el Registre de la Propietat a favor de l'Ajuntament de les 4 parcel·les del 10% de l'aprofitament mig amb els números de finca registral 2173, 2174 i 2175 i 2176.

## 3. ANÀLISI A L'ADEQUACIÓ AL TRÀMIT

No s'ha facilitat l'expedient administratiu. La documentació analitzada és l'escriptura pública de 1985 on s'ha formalitzat la cessió del 10% de l'aprofitament i en la qual s'incorpora certificació del Secretari de l'Ajuntament de 20/04/1985 sobre l'acord plenari de 27/02/1985 d'acceptació de la cessió.

La forma ordinària de realitzar la cessió del 10% de l'aprofitament mig i dels sistemes públics és en el Projecte de reparcel·lació (abans compensació), havent-se realitzat la referida cessió de 10% amb caràcter anticipat al Projecte de reparcel·lació la qual cosa no està prohibida per l'ordenament jurídic.

## 4. ANÀLISI D'ADEQUACIÓ URBANÍSTICA

La cessió del 10% de l'aprofitament mig a favor de l'Ajuntament és una cessió obligatòria i gratuïta derivada del Pla Parcial Mas Milà i de la legislació aplicable.

Les finques cedides en concepte de 10% de l'aprofitament mig són les següents: finca registral 2173, qualificada com a escolar i social, amb una superfície de 14.500 m<sup>2</sup>; finca registral 2174, qualificada d'equipament, amb una superfície de 670 m<sup>2</sup>; finca registral 2175, qualificada com a zona esportiva amb una superfície de 13.500 m<sup>2</sup>; finca registral 2176, qualificada de ciutat jardí, amb una superfície de 16.700 m<sup>2</sup> i que comprèn les parcel·les 7 a 22 de l'illa J, 14 de l'illa E i 15 i 16 de l'illa L.

Sembla clar que, a més del 10% de l'aprofitament (finca registral 2176, qualificada de ciutat jardí, amb una superfície de 16.700 m<sup>2</sup> i que comprèn les parcel·les 7 a 22 de l'illa J, 14 de l'illa E i 15 i 16 de l'illa L el 10%), també es van cedir sistemes.

## **5. CONCLUSIONS**

### **5.1 AL TRÀMIT**

La formalització en escriptura pública de la cessió gratuïta i anticipada a l'Ajuntament del 10% de l'aprofitament mig del PP Mas Milà és conforme a Dret.

### **5.2 AL CONTINGUT**

La cessió gratuïta a l'Ajuntament del 10% de l'aprofitament mig del PP Mas Milà és una obligació legal.

## **6. RECOMANACIONS**

Es recomana verificar si les parcel·les cedides en concepte del 10% de l'aprofitament mig cobreixen la totalitat del 10% de l'indicat aprofitament mig.

**Expedient de gestió urbanística:** no consta núm. d'expedient

### 1. DADES DE L'EXPEDIENT

**Títol:** Constitució de la Junta de Compensació de la Urbanització Mas Milà i inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores (REUC).

**Promotor:** Iniciativa privada.

**Inscripció en el REUC:** 30/12/1988.

### 2. TRAMITACIÓ

Data	Tràmit
29/05/1985	Acord del Ple de l'Ajuntament d'aprovació inicial dels Estatuts i Bases d'actuació de la Junta de Compensació.
28/05/1986	Publicació al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona (BOPB) dels Estatuts i Bases d'actuació aprovats inicialment.
28/01/1987	Acord del Ple de l'Ajuntament d'aprovació definitiva dels Estatuts i Bases d'actuació.
27/03/1987	Publicació al BOPB dels Estatuts i Bases d'actuació aprovats definitivament.
03/03/1988	Constitució de la Junta de Compensació en escriptura pública autoritzada pel Notari de Vilanova i la Geltrú, Sr. Ricardo Ferrer Marsal (núm. 1077 de protocol).
30/12/1988	Inscripció en el REUC de la Junta de Compensació.

### 3. ANÀLISI A L'ADEQUACIÓ AL TRÀMIT

No s'ha pogut analitzar l'expedient administratiu atès que no s'ha facilitat el mateix. Els documents analitzats són els següents: la publicació al BOPB dels Estatuts i Bases d'actuació aprovats inicial i definitivament, on consten els acords municipals de la seva aprovació inicial i definitiva, i l'escriptura pública de constitució de la Junta de Compensació. No s'ha pogut analitzar l'acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona (CUB) que acorda la inscripció de la Junta de Compensació al REUC atès que no s'ha facilitat, si bé els serveis administratius municipals ha manifestat verbalment que segons consulta telefònica al REUC la Junta de Compensació consta inscrita amb l'assentament 318 de 30 de desembre de 1988.

La normativa aplicable al procediment de constitució de la Junta de la Compensació és, per raons temporals, el previst en els articles 161 a 165, ambdós inclosos, del Reial Decret de 25 d'agost de 1978, pel qual s'aprova el Reglament de Gestió Urbanística (RGU): i) presentació l'Administració urbanística actuant (en aquest cas l'Ajuntament) dels Estatuts i Bases d'actuació per part dels propietaris que representin almenys el 60% de la superfície de l'àmbit d'actuació; ii) acord d'aprovació inicial per l'Ajuntament dels Estatuts i Bases d'actuació; iii) publicació al BOP del referit acord d'aprovació inicial, així com dels Estatuts i Bases d'actuació als efectes que els no propietaris de sòl de l'àmbit puguin formular al·legacions en 15 dies a comptar des de la publicació al BOP; iv) notificació individualitzada de l'acord d'aprovació inicial a tots els propietaris de sòl de l'àmbit amb indicació del BOP on s'ha publicat per tal que en el termini de 15 dies, a comptar des de la notificació, puguin formular al·legacions i/o sol·licitar la incorporació a la Junta de Compensació; v) transcorreguts els esmentats terminis, acord d'aprovació definitiva per l'Ajuntament dels Estatuts i Bases d'actuació amb les modificacions que s'escaiguin i designació en el mateix acord del representant municipal que ha de formar part del Consell Rector de la Junta de Compensació; vi) publicació al BOP de l'indicat acord d'aprovació definitiva amb les eventuais modificacions dels Estatuts i Bases d'actuació; v) notificació individualitzada als no propietaris que hi hagin comparegut a l'expedient i a tots els propietaris afectats per tal que aquests últims, en el termini d'1 mes des de la notificació, s'adhereixin a la Junta de Compensació, si no ho han fet, amb advertiment d'expropiació dels seus terrenys afectats a favor de la Junta de Compensació si no s'adhereixen; vi) transcorregut l'indicat termini, requeriment de l'Ajuntament als interessats per tal que es constitueixin en Junta de Compensació en escriptura pública en la que han de designar les persones del Consell rector; vii) constitució de la Junta de Compensació en escriptura pública; viii) escriptura d'adhesió, en el seu cas, dels propietaris que no hagin atorgat l'escriptura de constitució de la Junta de Compensació en el termini que s'assenyali; ix) trasllat de l'escriptura de constitució de la Junta de Compensació i de les escriptures d'adhesió a l'Ajuntament per a la seva aprovació en el termini de 30 dies; x) aprovació per l'Ajuntament, si escau, de la constitució de la Junta de Compensació; xi) trasllat de l'expedient a la Comissió Territorial d'Urbanisme per a la inscripció de la Junta de Compensació en el REUC; xii) inscripció de la Junta de Compensació en el REUC.

De la documentació analitzada es desprèn que es van seguir els tràmits essencials i la inscripció de la Junta de Compensació en el REUC permet concloure que la CUB va analitzar i verificar la correcció de l'expedient administratiu tramès per l'Ajuntament.

#### **4. ANÀLISI D'ADEQUACIÓ URBANÍSTICA**

L'execució del Pla Parcial d'Ordenació (PP) Mas Milà, aprovat definitivament el 22 de juliol de 1975 i modificat en data 16 d'octubre de de 1985, s'havia d'efectuar per iniciativa privada mitjançant el sistema d'actuació urbanística de compensació, per la qual cosa la constitució de la Junta de Compensació era necessària. Els Estatuts i Bases d'actuació de l'entitat compleixen el contingut mínim previst en l'article 166 del RGU.

## **5. CONCLUSIONS**

### **5.1 AL TRÀMIT**

La Junta de Compensació de la Urbanització Mas Milà es va inscriure en el REUC el 30/12/1998 i de la documentació analitzada es desprèn que es van seguir els tràmits essencials.

### **5.2 AL CONTINGUT**

La constitució de la Junta de Compensació de la Urbanització Mas Milà és conseqüència del sistema d'actuació urbanística previst en el PP Mas Milà i el contingut dels Estatuts i Bases d'actuació de la Junta de Compensació compleixen amb la legalitat aplicable.

## **6. RECOMANACIONS**

No hi ha recomanacions.

**Expedient de gestió urbanística:** no consta núm. d'expedient

### 1. DADES DE L'EXPEDIENT

**Títol:** Canvi de sistema d'actuació urbanística de compensació a cooperació a la Urbanització Mas Milà la, dissolució de la Junta de Compensació, inscripció de la dissolució de la Junta de Compensació en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores (REUC) i liquidació de la Junta de Compensació.

**Inscripció de la dissolució en el REUC:** 13/06/2007.

### 2. TRAMITACIÓ

Data	Tràmit
27/03/1997	Acord del Ple de l'Ajuntament que aprova la signatura amb l'entitat Urbanització Mas Milà, SL i la Junta de Compensació de conveni regulador de la definitiva urbanització del Sector Mas Milà i faculta a l'Alcaldia a formalitzar el conveni.
06/02/2005	Assemblea general de la Junta de Compensació que acorda el canvi de sistema d'actuació de compensació a cooperació, la dissolució de la Junta de Compensació i l'elecció de voluntaris per a la Comissió Liquidadora.
01/03/2005	Acord del Ple l'Ajuntament que aprova el canvi de sistema d'actuació de compensació a cooperació del Pla Parcial Mas Milà i la dissolució de la Junta de Compensació, tenint per plenament efectiu l'acord en cas que durant el període d'informació pública i d'audiència als propietaris afectats no es formulin al·legacions.
13/06/2007	Inscripció al REUC de la dissolució de la Junta de Compensació.
13/11/2015	Ingrés en el Registre General d'Entrada de l'Ajuntament d'un escrit comunicant els nous membres de la Comissió Liquidadora de Mas Milà.

### 3. ANÀLISI A L'ADEQUACIÓ AL TRÀMIT

No s'han facilitat els expedients administratius complets. Els documents analitzats, en el quals hi consten diversos antecedents, són els següents: Acta de l'Assemblea de la Junta de Compensació de 06/02/2005 i l'acord del Ple de l'Ajuntament d'01/03/2005 i l'escrit de 13/11/2015 de comunicació a l'Ajuntament dels nous membres de la Comissió Liquidadora de Mas Milà.

#### Canvi de sistema d'actuació urbanística de compensació a cooperació

La legislació aplicable a la tramitació del canvi de sistema d'actuació urbanística de compensació a cooperació de la Urbanització Mas Milà és, per raons temporals, la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme (LUC-2002) i el Reial Decret 3288/1978, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament de Gestió Urbanística (RGU). De conformitat amb l'article 155 del RGU, la modificació del sistema d'actuació es pot fer d'ofici o a instància dels interessats i la tramitació és la següent: aprovació inicial del canvi de sistema, informació pública amb audiència als propietaris afectats i aprovació definitiva.

En l'acord municipal d'aprovació del canvi de sistema d'actuació de compensació a cooperació s'assenyala que el mateix serà "plenament efectiu" si durant el període d'informació pública o als propietaris afectats no es formulen al·legacions. Per tant, hi ha una aprovació inicial que esdevindrà definitiva si no hi ha al·legacions, la qual cosa es considera ajustada al procediment aplicable. No obstant, no s'ha pogut verificar si l'indicat acord de canvi de sistema es va notificar als propietaris afectats, si va haver-hi el tràmit d'informació pública, si hi va haver-hi o no al·legacions, si es va notificar als propietaris afectats i publicar l'acord d'aprovació definitiva del canvi de sistema o si es va tenir per aprovat definitivament el canvi de sistema per no haver-se formulat al·legacions.

#### Dissolució de la Junta de Compensació

La legislació aplicable a la tramitació de la dissolució de la Junta de Compensació de la Urbanització Mas Milà és, per raons temporals, la LUC-2002, el RGU i el Decret 287/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament parcial de la Llei 2/2002 (RPLU). L'article 54 del RPLU disposa que la dissolució de les entitats urbanístiques col·laboradores (i la Junta de Compensació ho és) requereix acord de l'Ajuntament o d'una altra Administració urbanística actuant competent i l'article 166, apartat I), del RGU disposa que els Estatuts de les Juntes de Compensació han de contenir regles sobre la seva dissolució i liquidació.

L'article 24 dels Estatuts de la Junta de Compensació de Mas Milà estableix que la mateixa es dissoldrà per haver complert els seus fins, per decisió de l'Administració, per sentència judicial, per impossibilitat de realitzar els seus fins, per causa de força major, i que es requerirà l'aprovació de l'Ajuntament. La dissolució de la Junta de Compensació l'ha d'acordar prèviament l'Assemblea de l'entitat (art. 11 dels Estatuts).

Els serveis administratius municipals han manifestat que segons conversa telefònica amb el REUC la dissolució de la Junta de Compensació consta inscrita amb l'assentament 2598 de 13/06/2007.

D'acord amb els antecedents analitzats, s'han seguit la tramitació indicada, si bé no s'ha pogut verificar que es van publicar els acords adoptats i que es van notificar als afectats. No obstant, hi ha hagut una demora excessiva entre l'aprovació de la dissolució de la Junta de Compensació i la seva inscripció en el REUC (la dissolució es aprovar el 2005 i la inscripció de la dissolució es va realitzar el 2007).

#### **Liquidació de la Junta de Compensació**

L'article 25 dels Estatuts de la Junta de Compensació només estableix que els fons existents una vegada saldats els deutes pendents es lliuraran íntegrament als membres de la Junta de Compensació en la proporció en què hagin fet les aportacions i sempre que hagin fet efectives totes les quotes, però no regula el funcionament de la Comissió Liquidadora. No obstant, en el cas que la Junta de Compensació tingués patrimoni (parcel·les cedides pel promotor) s'hauria de destinar, una vegada saldats els deutes pendents, a sufragar el pagament de les obres d'urbanització, d'acord amb el Conveni aprovat per l'Ajuntament en data 27/03/1997 per a la definitiva urbanització de Mas Milà. Ara bé, s'ha de precisar que segons manifestacions del Departament d'Intervenció de l'Ajuntament les parcel·les del promotor estan embargades per deutes d'impostos municipals i, per tant, sembla clar que no hi ha patrimoni per destinar-lo al pagament d'obres d'urbanització.

En l'Assemblea de la Junta de Compensació 06/02/2005 es van elegir voluntaris per a la constitució de "la Junta directiva de la Junta Liquidadora", és a dir, es va crear la Comissió Liquidadora que és la conseqüència de la dissolució de la Junta de Compensació.

S'ha de tenir present que el Jutjat Contenciós-Administratiu nº 17 de Barcelona va dictar Sentència en data 13/01/2017 (recurs ordinari 12/2015), que es ferma, declarant que els Estatuts de la Junta de Compensació de la Urbanització Las Colinas són d'aplicació supletòria al funcionament de la Comissió Liquidadora i, per tant, les mateixes consideracions de la Sentència són aplicables a la Comissió Liquidadora de Mas Milà. En definitiva, la creació de la Comissió Liquidadora de la Junta de Compensació de Mas Milà s'ajusta a Dret i s'han d'aplicar als seu funcionament i supletòriament els Estatuts de la Junta.

La darrera actuació de la Comissió Liquidadora de Mas Milà de la que es té constància és la comunicació a l'Ajuntament el 13/11/2015 dels nous membres de la Comissió Liquidadora.

#### **4. ANÀLISI D'ADEQUACIÓ URBANÍSTICA**

##### **Canvi de sistema d'actuació urbanística de compensació a cooperació**

En l'acord municipal de 01/03/2005 que aprova el canvi de sistema d'actuació no hi ha una justificació explícita, sinó que es remet a l'article 125.3 i concordants de la LUC-2002. Aquest article es refereix a la dissolució de les Juntes de Compensació, per la qual cosa es considera que el canvi de sistema d'actuació no està ben justificat. No obstant, d'acord amb l'article 115.3 en relació amb el 113.1 d) de la LUC-2002, el sistema d'actuació urbanística o la seva

modificació s'ha de determinar en funció de les necessitats, dels mitjans econòmico-financers amb els que es disposen, la col·laboració de la iniciativa privada i les altres circumstàncies que concorrin. En el cas de Mas Milà, com en la majoria d'Urbanitzacions d'Olivella, la iniciativa privada en l'execució del planejament presenta grans dificultats (inactivitat en l'execució del planejament) i des d'aquesta perspectiva estaria justificat el canvi de sistema d'actuació de compensació a cooperació, màxim quan en el Conveni que l'Ajuntament va aprovar el 27/03/1997 ja va quedar palès que el promotor no tenia capacitat econòmica per concloure la urbanització.

En aquesta línia, resulta il·lustrativa la Sentència de la Sala Contenciosa-Administrativa (Secció 3ª) del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 28 d'octubre de 2004 que valida la correcció del canvi de sistema d'actuació de compensació a cooperació d'un sector amb les següents paraules: *"la motivación del cambio se basa en la petición de la mayoría de los propietarios del sector y en la agilización del desarrollo del sector, pendiente desde el año 1.987, sin que por otro lado un mero cambio de sistema de compensación a cooperación altere las cargas de los propietarios del sector, que seguirán siendo las mismas aunque la iniciativa particular en la ejecución haya sido sustituida por la pública"*.

#### **Dissolució de la Junta de Compensació**

L'article 24 dels Estatuts de la Junta de Compensació de Mas Milà estableix que la mateixa es dissoldrà per haver complert els seus fins, per decisió de l'Administració, per sentència judicial, per impossibilitat de realitzar els seus fins, per causa de força major, i que es requerirà l'aprovació de l'Ajuntament.

La dissolució de la Junta de Compensació que ha acordat l'Ajuntament i que està inscrita en el REUC és plenament coherent amb l'indicat precepte estatutari.

#### **Liquidació de la Junta de Compensació**

La creació de la Comissió Liquidadora de la Junta de Compensació és conseqüència de la dissolució de la Junta i s'han de tenir en compte les pronunciaments de la Sentència de 13/01/2017, que aplicats a la Comissió Liquidadora de Mas Milà comporten que la mateixa es regeix supletòriament pel Estatuts de la Junta de Compensació amb la funció de liquidar els comptes de la Junta de Compensació, que implica fer pagaments i cobraments pendents i complir les obligacions pendents de la Junta de Compensació i quedant les seves funcions limitades estrictament als supòsits de l'article 195 del Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU).

L'article 195.3 del RLU al que es remet l'esmentada Sentència estableix que les funcions de l'òrgan de liquidació és fer front al pagament dels deutes i al cobrament d'ingressos pendents i a la distribució del romanent, si escau, d'acord amb el que preveuen els Estatuts o les regles de funcionament. No obstant, com ja s'ha dita abans, si la Junta de Compensació tingués patrimoni (parcel·les cedides pel promotor) l'hauria de destinar, una vegada saldat els deutes pendents, a sufragar el pagament de les obres d'urbanització, però resulta que les parcel·les del promotor estan embargades per deutes d'impostos municipals i, per tant, sembla clar que no hi ha patrimoni per destinar-lo al pagament d'obres d'urbanització.

Per consegüent, la Comissió Liquidadora de Mas Milà, a més de realitzar les funcions que li són pròpies, ha de convocar una Assemblea General cada any per a l'aprovació, si escau, de l'estat de comptes, pressupost i gestió, i l'Ajuntament està legitimat a requerir-la a que ho faci.

## **5. CONCLUSIONS**

### **5.1 AL TRÀMIT**

#### **Canvi de sistema d'actuació urbanística de compensació a cooperació**

En els antecedents analitzats no s'ha pogut verificar que l'acord de canvi de sistema es va sotmetre a informació pública, que es va notificar als afectats i que no es van presentar al·legacions, per entendre aprovat definitivament el canvi de sistema d'actuació.

#### **Dissolució de la Junta de Compensació**

En els antecedents analitzats no s'ha pogut verificar que l'acord de dissolució de la Junta de Compensació es va sotmetre a informació pública, que es va notificar als afectats i que no es van presentar al·legacions, per entendre aprovat definitivament el canvi de sistema d'actuació.

#### **Liquidació de la Junta de Compensació**

La Comissió Liquidadora de la Junta de Compensació de Mas Milà es va crear el 06/02/2005 com a conseqüència de la dissolució de la Junta de Compensació acordada per l'entitat i es regula de manera supletòria pels Estatuts de la Junta, tal com avala l'aplicació de les consideracions de la Sentència ferma de 13/01/2017.

### **5.2 AL CONTINGUT**

#### **Canvi de sistema d'actuació urbanística de compensació a cooperació**

En l'acord municipal analitzat no es justifica adequadament el canvi de sistema, si bé les dificultats de la Junta de Compensació en executar el planejament, que ja arrossegava el promotor, són causa legal per canviar el sistema d'actuació (article 115.3 en relació amb el 113.1 d) de la LUC-2002).

#### **Dissolució de la Junta de Compensació**

La dissolució de la Junta de Compensació és coherent amb la modificació del sistema d'actuació urbanística de compensació a cooperació.

La dissolució de la Junta de Compensació està inscrita en el REUC.

#### **Liquidació de la Junta de Compensació**

Les funcions de la Comissió Liquidadora de Mas Milà consisteixen en liquidar els comptes de la Junta de Compensació, que implica fer pagaments i cobraments pendents i complir les

obligacions pendents de la Junta de Compensació i quedant limitades les seves funcions estrictament als supòsits de l'article 195 RLU, tal com ha declarat la Sentència ferma de 13/01/2017.

La Comissió Liquidadora de Mas Milà ha de convocar una Assemblea General cada any per a l'aprovació, si escau, de l'estat de comptes, pressupost i gestió, estant legitimat l'Ajuntament a requerir-la a que ho faci.

La darrera actuació de la que es té constància és la comunicació a l'Ajuntament en data 13/11/2015 dels nous membres de la Comissió Liquidadora de Mas Milà.

## **6. RECOMANACIONS**

Es recomana que l'Ajuntament requereixi a la Comissió Liquidadora de la Junta de Compensació Mas Milà per tal que aquest any i a la major brevetat convoqui una Assemblea General per a l'aprovació, si escau, de l'estat de comptes, pressupost i gestió, i així successivament fins que s'hagi practicat la totalitat de liquidació, que haurà de ser aprovada per l'Ajuntament.

Expedient de gestió urbanística: 6.2.6/01/2012, 6.2.6/03/2013 i 6.2.6/01/2014

## 1. DADES DE L'EXPEDIENT

**Títol:** Projecte de reparcel·lació de la Urbanització Mas Milà (PR).

**Promotor:** Ajuntament d'Olivella.

**Redactor:** Solé-Roman arquitectes.

**Estat de tramitació:** El PR es va aprovar inicialment en data 20/12/2013, es va a tornar a aprovar inicialment el 17/12/2014 i està pendent d'aprovació definitiva.

## 2. TRAMITACIÓ

Data	Tràmit
13/03/2012	Decret de l'Alcaldia de l'Ajuntament d'inici de l'expedient de reparcel·lació i de suspensió de llicències de parcel·lació i edificació.
28/03/2012	Publicació en el Butlletí oficial de la Província de Barcelona (BOPB) de l'acord d'inici de la reparcel·lació i de suspensió de llicències de parcel·lació i edificació.
18/10/2013	Informe d'Indret Advocats favorable a l'aprovació inicial del PR.
15/11/2013	Informe dels serveis tècnics municipals favorable a l'aprovació inicial del PR.
19/12/2013	Informe de Secretaria-Intervenció de l'Ajuntament sobre la tramitació i contingut que ha de tenir el PR.
28/11/2013	Informe complementari d'Indret Advocats favorable a l'aprovació inicial del PR.
20/12/2013	Decret de l'Alcaldia d'aprovació inicial del PR.
22/01/2014	Publicació en el BOPB de l'acord d'aprovació inicial del PR als efectes del tràmit d'informació pública.
05/09/2014	Informe jurídic de l'advocat Isidre Martí favorable a una nova aprovació inicial del PR.
11/11/2014	Informe dels serveis tècnics municipals favorable a una nova aprovació inicial del PR.
17/12/2014	Decret de l'Alcaldia d'una nova aprovació inicial del Projecte de reparcel·lació.
16/03/2015	Publicació en el BOPB de l'acord de la nova aprovació inicial del PR als

	efectes del tràmit d'informació pública.
--	--

### 3. ANÀLISI A L'ADEQUACIÓ AL TRÀMIT

La normativa aplicable al PR és el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC-2010) i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU). D'acord amb l'article 119.2 del TRLUC-2010, la tramitació del PR és la següent: (i) l'aprovació inicial i definitiva correspon a l'Administració actuant (en aquest cas, l'Ajuntament); (ii) l'aprovació inicial s'ha d'adoptar en el termini de 2 mesos des de la presentació complerta de la documentació a l'Ajuntament; el PR ha de sotmetre's a informació pública pel termini d'1 mes dins del qual s'ha de concedir audiència als interessats, amb citació personal; (iii) resolució de les al·legacions i acord d'aprovació definitiva; (iv) la notificació de l'acord d'aprovació definitiva del PR ha de produir-se en el termini de 2 mesos des de la finalització del tràmit d'informació pública; (v) publicació de l'acord d'aprovació definitiva en el BOPB, en el tauler d'anuncis de l'Ajuntament i en un diari de la província amb major difusió a la localitat.

El PR analitzat només consta aprovat inicialment i està pendent d'aprovació definitiva.

D'acord amb les consultes efectuades amb els serveis tècnics i administratius municipals, el primer acord d'aprovació inicial del PR no es va notificar als interessats (es va publicar al BOPB com es desprèn de la documentació analitzada), el segon acord d'aprovació inicial del PR sí que es va notificar als interessats (també es va publicar al BOPB com es desprèn de la documentació analitzada) i es van formular 13 al·legacions que estan pendents de ser informades tant pel tècnics redactors com pels serveis tècnics i jurídics pels serveis municipals.

La segona aprovació inicial del PR es justifica en els informes jurídics i tècnics emesos al respecte per la circumstància que s'ha procedit a actualitzar el pressupost del Projecte d'urbanització (PU) del mateix àmbit, com a conseqüència de l'increment en 350.408,45 €, més IVA, de les despeses derivades de la xarxa de subministrament elèctric, que comporta la modificació del Compte de Liquidació Provisional (CLP) del PR i això suposa una modificació substancial del mateix que ha de comportar de nou la seva aprovació inicial, com explícitament recull l'acord municipal que aprova inicialment el PR per segona vegada. Es considera que la segona aprovació inicial del PR està justificada pels mateixos motius que s'invoquen en els referits informes i en l'acord de la segona aprovació inicial.

No es pot considerar que el PR hagi quedat aprovat definitivament per silenci administratiu atès que l'article 119.2 del TRLUC-2010 en matèria de Projectes de reparcel·lació atribueix al silenci caràcter negatiu.

### 4. ANÀLISI D'ADEQUACIÓ URBANÍSTICA

El PR té el contingut propi dels Projectes de reparcel·lació, amb repartiment equitatiu de beneficis i càrregues, cessió obligatòria i gratuïta de sistemes i del 10% de l'aprofitament urbanístic a favor de l'Ajuntament (es tracta de parcel·les del promotor), que es diu que es cedeix lliure de càrregues i gravàmens, fent constar que la intenció de l'Ajuntament és destinar

l'import obtingut per l'alienació d'aquestes parcel·les del 10% a minorar els costos d'urbanització, d'acord amb l'article 7 de la Llei 3/2009, del 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics.

Segons manifestacions del Departament d'Intervenció de l'Ajuntament, les parcel·les que es cedeixen a l'Ajuntament en concepte del 10% de l'aprofitament estan embargades per deutes d'impostos municipals i, per tant, aquesta cessió no és conforme a Dret atès que s'ha de realitzar lliure de càrregues i gravàmens. A més, cal tenir en compte que mitjançant escriptura de 29/05/1985 la promotora de l'actuació va cedir a l'Ajuntament diverses finques en concepte del 10% de l'aprofitament mig del Pla Parcial Mas Milà. Per tant, en principi, el PR no ha de contemplar una nova cessió del 10% de l'aprofitament a l'Ajuntament atès que ja es va cedir en el seu dia a no ser que es constati no es va cedir la totalitat del 10% de l'aprofitament urbanístic, la qual cosa s'haurà de comprovar.

En la Memòria del PR s'assenyala que l'objectiu bàsic del PR és formalitzar els compromisos adquirits en el seu dia entre la promotora Urbanización Mas Milà, SL, la Junta de Compensació de Mas Milà i l'Ajuntament en el Conveni regulador de la definitiva urbanització de Mas Milà, aprovat per acord del Ple de l'Ajuntament de 27 de març de 1997 i que encara està pendent de formalització.

El PR també diu que en la gran majoria dels casos el PR adjudica parcel·les idèntiques o similars a les finques aportades, prèvia adequació d'aquestes a la realitat física existent i en proporció als respectius drets. En aquest punt, el PR assenyala que s'adjudiquen parcel·les inferiors a la mínima (600 m<sup>2</sup> per a la subzona 11b) a l'empara de:

- L'article 167.4 de la normativa urbanística de les NN.SS. que permet en totes les subzones de la zona 11 parcel·les inferiors a la mínima en un 5% sempre que siguin anteriors a l'aprovació inicial de les NN.SS. Per tant, en aquest cas s'admeten parcel·les amb una superfície mínima de 570 m<sup>2</sup>.
- L'article 139.2 del RLU que estableix que La superfície enclavada entre dues edificacions que hagin de mantenir-se, pot adjudicar-se com a finca independent edificable, encara que no tingui les dimensions de la parcel·la mínima, sempre que la diferència no excedeixi del 15% d'aquesta última i es compleixin la resta de determinacions del planejament. Per tant, en aquest cas s'admeten parcel·les amb una superfície mínima de 510 m<sup>2</sup>.

Aquestes adjudicacions inferior a la parcel·la mínima que realitza el PR són correctes si és compleixen els supòsits indicats, per la qual cosa es recomana que els serveis tècnics municipals comprovin si les parcel·les inferiors a la mínima que adjudica el PR compleixen els supòsits indicats.

En l'expedient administratiu consta un informe de l'arquitecte Sr. Manuel Márquez de 2 de novembre de 2015 que analitza el PR i pel que fa la superfície adoptada s'indica que cal definir correctament les finques aportades a partir d'elements físics constatables a la base topogràfica utilitzada, per la qual cosa es recomana que els serveis tècnics municipals verifiquin que la superfície adoptada és la real. En el mateix informe de 2 de novembre de 2015 també s'indica que el PR modifica les NN.SS. (al final del cul-de-sac dels carrer Peixos, al carrer Bessons entre

les finques aportades J2 i J1B, etc.), per la qual cosa també caldrà verificar aquesta circumstància.

Per altra banda, la nota marginal d'inici del procediment de reparcel·lació que es practica a cada una de les finques aportades del PR quan es sol·licita la corresponent certificació registral de cada una d'elles, té una durada de 3 anys, prorrogable per 3 anys més si es demana la pròrroga (article 5 del Reial Decret 1093/1997). La conseqüència de la caducitat de la referida nota marginal (és a dir, la no presentació del PR en el Registre de la Propietat en el termini de 3 anys des de la pràctica de la nota marginal o de 6 anys si s'ha prorrogat) comporta que si han variat els titulars registrals de les finques aportades caldrà tramitar una operació jurídica en els termes de l'article 168.1 c) del RLU per adequar les noves titularitats i possibilitar així la inscripció de la reparcel·lació. Es desconeix si s'ha prorrogat la nota marginal de les finques aportades del PR.

Per últim, cal considerar la incidència en la inscripció registral del PR que té la Llei 13/2015, de 24 de juny, de Reforma de la Llei Hipotecària, aprovada per Decret de 8 de febrer de 1946 i del text refós de la Llei del Cadastre immobiliari, aprovat per Reial Decret Legislatiu 1/2004, de 5 de març, que va entrar en vigor l'1 de novembre de 2015. Així, l'article 9 b) de l'esmentada Llei 13/2015 estableix en el seu incís inicial que *"Siempre que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices"*.

Aquesta nova regulació comporta que per a la inscripció registral de les finques resultants del PR de Mas Milà, una vegada aprovat definitivament i adquirida la fermesa en via administrativa de l'acord que l'aprova definitivament, les finques resultants ha d'estar georeferenciades. Examinat el PR s'observa que les finques resultants estan georeferenciades.

## **5. CONCLUSIONS**

### **5.1 AL TRÀMIT**

El PR es va aprovar inicialment dues vegades i la segona aprovació inicial del PR és considera conforme a Dret atès que en el PR aprovat inicialment per primera vegada es van introduir modificacions substancials.

El PR no ha quedat aprovat definitivament per silenci.

### **5.2 AL CONTINGUT**

El PR té el contingut propi dels Projectes de reparcel·lació, sens perjudici de les verificacions que es proposen en l'aparta 6 "RECOMANACIONS"

En principi, el PR no ha de contemplar una nova cessió del 10% de l'aprofitament a l'Ajuntament atès que ja es va cedir mitjançant escriptura pública de 20/05/1985, a no ser que

es constati que no es va cedir la totalitat del 10% de l'aprofitament urbanístic. Si aquesta cessió fos procedent s'ha de fer lliure de càrregues i gravàmens i l'Ajuntament està facultat per destinar-la a sufragar obres d'urbanització. Tot això amb el benentès que el cost de les obres d'urbanització i, en el seu cas, obres complementàries pendents d'execució ha de ser sufragat pels propietaris en tot allò que no quedi cobert per l'import de l'alienació de l'eventual 10% de l'aprofitament.

## 6. RECOMANACIONS

Es recomana que els serveis tècnics municipals verifiquin si la 10% de l'aprofitament urbanístic que es va realitzar en l'escriptura pública de 20/05/1985 es correspon amb la totalitat del 10% de l'aprofitament.

Es recomana que els serveis tècnics municipals verifiquin si les parcel·les amb superfície inferior a la mínima que el PR adjudica compleixen els requisits de l'article 167.4 de les normes urbanístiques de les NN.SS. i de l'article 139.2 del RLU.

Es recomana que els serveis tècnics municipals verifiquin si la superfície que ha adoptat el PR és la real i si el PR modifica les NN.SS. (al final del cul-de-sac dels carrer Peixos, al carrer Bessons entre les finques aportades J2 i J1B, etc.).

Es recomana l'aprovació definitiva del PR amb les rectificacions que en el seu cas i fruit de les esmentades verificacions resultin procedents, sense descartar una nova aprovació inicial, i una vegada comprovada la compatibilitat de l'àmbit amb el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) en tràmit i una vegada hagi entrat en vigor.

Expedient de gestió urbanística: 6.2.6/02/2013

## 1. DADES DE L'EXPEDIENT

**Títol:** Projecte d'urbanització de la Urbanització Mas Milà (PU).

**Promotor:** Ajuntament d'Olivella.

**Redactor:** Solé-Roman arquitectes.

**Estat de tramitació:** el PU es va aprovar inicialment en data 25/09/2013 i està pendent d'aprovació definitiva.

## 2. TRAMITACIÓ

Data	Tràmit
16/09/2013	Informe dels serveis tècnics municipals favorable a l'aprovació inicial del PR amb consideracions.
24/09/2013	Informe d'Indret Advocats favorable a l'aprovació inicial del PU.
25/09/2013	Decret de l'Alcaldia de l'Ajuntament que aprova inicialment el PU, amb un pressupost per contracte de 5.499.635,70, IVA inclòs.
30/09/2013	Publicació en "El Periódico" de l'acord d'aprovació inicial del PU als efectes del tràmit d'informació pública.
04/11/2013	Publicació de l'acord d'aprovació inicial del PR en el Diari de Vilanova als efectes del tràmit d'informació pública.
10/10/2013	Sentència del Jutjat Contenciós Administratiu núm. 13 de Barcelona (recurs 440/2011), que anul·la i deixa sense efecte l'acord de la Junta de Govern Local de 19/05/2011 que va adjudicar a l'empresa Solé-Roman arquitectes el contracte administratiu per a l'elaboració del PU i anul·la i deixa sense efecte els actes conseqüents que portin causa del mateix.
07/10/2013	Publicació en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona de l'acord d'aprovació inicial del PU als efectes del tràmit d'informació pública.
24/05/2014	Informe dels serveis tècnics municipals que informa favorablement les modificacions del PU.
15/05/2017	Sentència de la Sala Contenciosa-Administrativa (Secció Cinquena) del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya que desestima el recurs d'apel·lació de l'Ajuntament contra l'esmentada Sentència de 10/10/2013.

### 3. ANÀLISI A L'ADEQUACIÓ AL TRÀMIT

La normativa aplicable al PU és el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya (TRLUC-2010) i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya (RLU). L'article 89.6 del TRLUC-2010 estableix que l'aprovació inicial i definitiva dels Projectes d'urbanització correspon als Ajuntaments seguit la tramitació de l'article 119.2 del propi TRLUC-2010 i que l'audiència als interessats només és preceptiva en cas de projectes d'iniciativa privada. Una vegada aprovat inicialment el projecte, s'ha de demanar els informes als organismes públics i establir el termini d'1 mes per tal que les companyies de subministrament de serveis afectades es pronunciïn sobre el projecte.

D'acord amb l'article 119.2 del TRLUC-2010, la tramitació del PU és la següent: (i) l'aprovació inicial i definitiva correspon a l'Administració actuant (en aquest cas, l'Ajuntament); (ii) l'aprovació inicial s'ha d'adoptar en el termini de 2 mesos des de la presentació completa de la documentació a l'Ajuntament; el PU ha de sotmetre's a informació pública pel termini d'1 mes dins del qual s'ha de concedir audiència als interessats, amb citació personal; (iii) resolució de les al·legacions i acord d'aprovació definitiva; (iv) la notificació de l'acord d'aprovació definitiva del PU ha de produir-se en el termini de 2 mesos des de la finalització del tràmit d'informació pública; (v) publicació de l'acord d'aprovació definitiva en el BOPB, en el tauler d'anuncis de l'Ajuntament i en un diari de la província amb major difusió a la localitat.

L'article 91.7 del TRLUC-2010 disposa que la notificació de l'aprovació definitiva dels projectes d'urbanització s'ha de produir en el termini de 2 mesos des de la finalització del tràmit d'informació pública i que en cas contrari s'entén que el projecte queda aprovat per silenci positiu.

El PU es va aprovar inicialment, es va sotmetre a informació pública i es va donar audiència als afectats (no calia l'audiència atès que el projecte és d'iniciativa pública) tal com preveu la normativa aplicable.

En l'informe dels serveis tècnics municipals de 16/09/2013 favorable a l'aprovació inicial del PU hi ha les següents consideracions: donat que s'està realitzant la delimitació de terme amb el de Sant Pere de Ribes, seria bo que una vegada aprovada definitivament sigui incorporada al document ajustant els àmbits resultants; s'ha de valorar la modificació de la vialitat de la zona on es concentren els equipaments i la carretera BV-2111 atès que s'està tramitant el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) i planteja solucions de vialitat diferents; haurà d'adaptar el PU a la solució més adequada que plantegi Endesa si no coincideix amb la del PU, s'han de demanar els altres informe sectorials; s'ha d'actualitzar l'IVA del pressupost. El referit informe conclou que una vegada es tinguin tots els informes necessaris i s'hagi resolt la delimitació del terme, s'haurà de realitzar un text refós que incorpori tots els canvis necessaris per donar compliment als informes de les companyies i a les al·legacions que s'hagin estimat.

Aquestes consideracions s'incorporen en la part expositiva de l'acord municipal d'aprovació inicial del PU.

I en l'informe dels mateixos serveis tècnics municipals de 24/05/2014 es diu que en data 7/03/2014 els redactors del PU van presentar la modificació del PU a causa del plec de condicions tècniques d'Endesa que suposava un increment de 350.408,45 €, essent el

pressupost del PU modificat de 5.923.629,22 €. Aquest informe és favorable a la modificacions del PU i afegeix que s'han de recordar les consideracions de l'informe de 16/09/2013.

En aquestes circumstàncies no es pot entendre que el PU quedés aprovat per silenci administratiu atès que l'acord d'aprovació inicial, amb la remissió a l'informe 16/09/2013, va imposar la condició que es redactés un text refós amb les condicions que indica el propi informe i amb l'actualització del pressupost del PU que s'indica en l'ulterior informe de 24/05/2014.

Per altra banda, s'ha de tenir en compte la Sentència del Jutjat Contenciós Administratiu núm. 13 de Barcelona de 10/10/2013, confirmada per la Sentència del TSJC de 10/05/2017, que anul·la i deixa sense efecte l'acord municipal d'adjudicació del contracte administratiu per a l'elaboració del PU, així com els actes posteriors que portin causa del mateix. La referida Sentència es refereix a l'expedient de contractació i encara que l'expedient relatiu a la tramitació del PU té substantivitat pròpia podria veure's afectat per la mateixa, si bé l'abast de la Sentència és un qüestió que correspon determinar al Jutjat que la va dictar.

#### **4. ANÀLISI D'ADEQUACIÓ URBANÍSTICA**

El PU contempla actuacions d'urbanització en relació a la vialitat, xarxa d'aigua potable, xarxa de sanejament, xarxa de subministrament elèctric, xarxa d'enllumenat públic amb un pressupost per contracte de 5.499.635,70, IVA inclòs.

#### **5. CONCLUSIONS**

##### **5.1 AL TRÀMIT**

El PU es va aprovar inicialment en data 25/12/2013 i està pendent d'aprovació definitiva, havent quedat condicionada la seva aprovació definitiva al compliment de les condicions de l'informe municipal de 16/09/2013.

El PU es va aprovar inicialment, es va sotmetre a informació pública i es va donar audiència als afectats (no calia l'audiència atès que el projecte és d'iniciativa pública) tal com preveu la normativa aplicable.

##### **5.2 AL CONTINGUT**

El PU té el contingut propi dels projectes d'urbanització i la Sentència de 10/10/2013, confirmada per Sentència de 10/05/2017, que anul·la i deixa sense efecte l'acord municipal d'adjudicació a l'empresa Solé-Roman arquitectes del contracte administratiu per a l'elaboració del PU, així com els actes posteriors que portin causa del mateix, podria afectar els actes de l'expedient del PU.

D'acord amb les consideracions de l'informe dels serveis tècnics municipals de 16/09/2013 cal concloure que l'àmbit del PU es pot veure afectat per l'expedient de delimitació

d'atermenament entre els municipis d'Olivella i Sant Pere de Ribes i per les determinacions de vialitat del POUM en tràmit.

## **6. RECOMANACIONS**

Es recomana verificar si la superfície adoptada en el PU es la real i si el PU modifica les NN.SS. (al final del cul-de-sac dels carrer Peixos, al carrer Bessons entre les finques aportades J2 i J1B, etc.) atès que l'informe de l'arquitecte Manel Márquez de 2 de novembre de 2015 que analitza el Projecte de reparcel·lació del mateix àmbit (PR) posa en qüestió els indicats aspectes.

Es recomana verificar la compatibilitat de l'àmbit del PU amb el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) en tràmit, així com la viabilitat del propi PU en funció de com resulti l'execució de la Sentència de 10/10/2013, que es recomana que s'executi.

Es recomana verificar el grau de compliment de les consideracions de l'informe dels serveis tècnics municipals de 16/09/2013.

## **6.3 LA GESTIÓ URBANÍSTICA A LA URBANITZACIÓ CAN SURIÀ**

**Expedient de gestió urbanística:** no consta núm. d'expedient

### 1. DADES DE L'EXPEDIENT

**Títol:** Constitució de la Junta de Compensació de la Urbanització Can Surià i inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores (REUC).

**Promotor:** Iniciativa privada.

**Inscripció en el REUC:** 10/07/1990, núm. 490.

### 2. TRAMITACIÓ

Data	Tràmit
19/04/1989	Acord del Ple de l'Ajuntament d'aprovació inicial dels Estatuts i Bases d'actuació de la Junta de Compensació.
12/05/1989	Publicació en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona (BOPB) dels Estatuts i Bases d'actuació aprovats inicialment i del Conveni entre Alturas de Sitges SA i l'Associació de Propietaris de la Zona Residencial de Can Surià de 22/02/1989.
26/07/1989	Acord del Ple de l'Ajuntament d'aprovació definitiva dels Estatuts i Bases d'actuació.
01/11/1989	Publicació en el BOPB dels Estatuts i Bases d'actuació aprovats definitivament.
23/12/1989	Assemblea constitutiva de la Junta de Compensació convocada per l'Ajuntament.
02/02/1990	Escriptura de constitució de la Junta de Compensació en escriptura pública autoritzada pel Notari de Barcelona, Sr. Joaquin Albi Garcia (núm. 219 de protocol).
10/07/1990	Inscripció en el REUC de la Junta de Compensació.

### 3. ANÀLISI A L'ADEQUACIÓ AL TRÀMIT

No s'ha pogut analitzar l'expedient administratiu de la tramitació de la constitució de la Junta de Compensació atès que no s'ha facilitat el mateix. Els documents analitzats són els següents: la publicació en el BOPB dels Estatuts i Bases d'actuació aprovats inicial i definitivament, on es fa referència als acords municipals de la seva aprovació inicial i definitiva; l'escriptura pública de constitució de la Junta de Compensació on consta l'acord d'aprovació definitiva dels Estatuts i Bases d'Actuació i que el 23 de desembre de 1989 es va celebrar l'Assemblea constitutiva de la Junta de la Junta de Compensació, convocada per l'Ajuntament i amb

notificació a tots els propietaris. No s'ha facilitat l'acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona (CUB) que acorda la inscripció de la Junta de Compensació al REUC, si bé els serveis administratius de l'Ajuntament han manifestat que segons conversa telefònica amb el REUC la Junta de Compensació consta inscrita amb l'assentament 490 de 10 de juliol de 1990.

La normativa aplicable al procediment de constitució de la Junta de la Compensació és, per raons temporals, el previst en els articles 161 a 165, ambdós inclosos, del Reial Decret de 25 d'agost de 1978, pel qual s'aprova el Reglament de Gestió Urbanística (RGU): i) presentació a l'Administració urbanística actuant (en aquest cas l'Ajuntament) dels Estatuts i Bases d'actuació per part dels propietaris que representin almenys el 60% de la superfície de l'àmbit d'actuació; ii) acord d'aprovació inicial per l'Ajuntament dels Estatuts i Bases d'actuació; iii) publicació al BOP del referit acord d'aprovació inicial, així com dels Estatuts i Bases d'actuació als efectes que els no propietaris de sòl de l'àmbit puguin formular al·legacions en 15 dies a comptar des de la publicació al BOP; iv) notificació individualitzada de l'acord d'aprovació inicial a tots els propietaris de sòl de l'àmbit amb indicació del BOPB on s'ha publicat per tal que en el termini de 15 dies, a comptar des de la notificació, puguin formular al·legacions i/o sol·licitar la incorporació a la Junta de Compensació; transcorreguts els esmentats terminis, acord d'aprovació definitiva per l'Ajuntament dels Estatuts i Bases d'actuació amb les modificacions que s'escaiguin i designació en el mateix acord del representant municipal que ha de formar part del Consell Rector de la Junta de Compensació; v) publicació al BOPB de l'indicat acord d'aprovació definitiva amb les eventuais modificacions dels Estatuts i Bases d'actuació; notificació individualitzada als no propietaris que hagin comparegut a l'expedient i a tots els propietaris afectats per tal que aquests últims, en el termini d'1 mes des de la notificació, s'adhereixin a la Junta de Compensació, si no ho han fet, amb advertiment d'expropiació dels seus terrenys afectats a favor de la Junta de Compensació si no s'adhereixen; vi) transcorregut l'indicat termini, requeriment de l'Ajuntament als interessats per tal que es constitueixin en Junta de Compensació en escriptura pública en la que han de designar les persones del Consell Rector; vii) constitució de la Junta de Compensació en escriptura pública; viii) escriptura d'adhesió, en el seu cas, dels propietaris que no hagin atorgat l'escriptura de constitució de la Junta de Compensació en el termini que s'assenyali; ix) trasllat de l'escriptura de constitució de la Junta de Compensació i de les escriptures d'adhesió a l'Ajuntament per a la seva aprovació en el termini de 30 dies; x) aprovació per l'Ajuntament, si escau, de la constitució de la Junta de Compensació; trasllat de l'expedient a la CUB per a la inscripció de la Junta de Compensació en el REUC; xii) inscripció de la Junta de Compensació en el REUC.

La inscripció de la Junta de Compensació en el REUC pressuposa que la CUB va analitzar l'expedient administratiu tramès per l'Ajuntament i que va verificar la correcció del mateix. En qualsevol cas, de la documentació analitzada es desprèn que es van seguir els tràmits essencials.

#### 4. ANÀLISI D'ADEQUACIÓ URBANÍSTICA

L'execució del Pla Parcial d'Ordenació (PP) Can Surià, aprovat definitivament el 10/01/1966 s'havia d'efectuar per iniciativa privada mitjançant el sistema d'actuació urbanística de compensació, per la qual cosa la constitució de la Junta de Compensació era necessària.

Els Estatuts i Bases d'actuació compleixen el contingut mínim previst en l'article 166 del RGU i formen part dels mateixos el Conveni de 22/02/1989 formalitzat entre l'empresa Alturas de Sitges SA i l'Associació de Propietaris de la Zona Residencial de Can Surià, en virtut del qual l'empresa Alturas de Sitges, SA es compromet: a cedir a l'Ajuntament els terrenys de cessió obligatòria de 513.440 m<sup>2</sup> (plànol 3 del Conveni), a escripturar a favor de la Junta de Compensació les 75 parcel·les (plànol 4 del Conveni) quan el sòl estigui classificat com a urbà i en el termini de 15 dies des que ho sol·liciti el President de la Junta de Compensació. En contraprestació, la Junta de Compensació es subrogarà en les obligacions que l'empresa té amb tercers per obres d'urbanització no realitzades, segons la relació adjuntada al Conveni, inclosa la captació d'aigua i l'actualització del Projecte d'Urbanització en relació a les 64 parcel·les que queden en propietat de l'empresa (plànol 54 de Conveni).

## **5. CONCLUSIONS**

### **5.1 AL TRÀMIT**

La Junta de Compensació Can Surià es va inscriure en el REUC i aquesta inscripció pressuposa que la CUB va analitzar l'expedient administratiu tramès per l'Ajuntament i la correcció del mateix.

De la documentació analitzada es desprèn que es van seguir els tràmits essencials.

### **5.2 AL CONTINGUT**

La constitució de la Junta de Compensació de Can Surià era necessària atès que el PP Can Surià s'havia d'executar per iniciativa privada.

Els Estatuts i Bases d'actuació de la Junta de Compensació compleixen amb la legalitat aplicable.

## **6. RECOMANACIONS**

No hi ha recomanacions.

Expedient de gestió urbanística: no consta núm. d'expedient

## 1. DADES DE L'EXPEDIENT

**Títol:** Cessió gratuïta per part de l'entitat Alturas de Sitges, SL a l'Ajuntament i a la Junta de Compensació de Can Surià dels terrenys destinats a dotacions públiques de la Urbanització Can Surià.

## 2. TRAMITACIÓ

Data	Tràmit
19/05/1994	Acord del Ple de l'Ajuntament d'aprovació d'acceptació de les cessions urbanístiques de zones verdes, equipaments i serveis tècnics i de parcel·les de la Urbanització can Surià.
13/07/1994	<p>Segregació de la finca registral 54 de 5 parcel·les d'infraestructures tècniques ( 2 parcel·les destinades a transformadors elèctrics, 1 parcel·la destinada a pou i elements annexos i 2 parcel·les destinades a dipòsit d'aigua) i cessió gratuïta a la Junta de Compensació de Compensació, mitjançant escriptura pública autoritzada pel Notari de Barcelona, Sr. Francisco de Paula Polo Orti (núm. 247 de protocol).</p> <p>Segregació de la finca registral 54 de 77 parcel·les edificables i cessió de les mateixes gratuïta a la Junta de Compensació, mitjançant la mateixa escriptura pública.</p> <p>Segregació de la finca registral 54 d'1 parcel·la de 202.129,81 m2 destinada a parcs i jardins públics (54.393 m2) zona verda pública (54.254 m2) i vialitat (93.482,81 m2) i cessió gratuïta a l'Ajuntament, mitjançant la mateixa escriptura.</p> <p>Cessió gratuïta a l'Ajuntament de les finques registrals 364 (zona verda i vialitat), 365 (vialitat) , 366 (no s'especifica destí), 367 (zona verda i vialitat) i 368 (no s'especifica destí), 377 (no s'especifica destí), mitjançant la mateixa escriptura.</p> <p>Segregació de la finca registral 54 de 4 parcel·les edificables i cessió gratuïta de les mateixes a l'Ajuntament.</p> <p>Segregació de la finca registral 54 d'una porció de terreny (parcel·les 50, 51 i 53 illa B 2n Polígon) de 2.855 m2 destinada a zona d'equipament privat</p>

	<p>comercial i cessió gratuïta a l'Ajuntament d'Olivella, mitjançant la mateixa escriptura.</p> <p>Compromís de la cedent de cedir a l'Ajuntament gratuïtament la resta de la finca registral 54 una vegada s'hagi aprovat definitivament el Projecte de compensació o instrument urbanístic que el substitueixi.</p>
--	---

### **3. ANÀLISI A L'ADEQUACIÓ AL TRÀMIT**

No s'ha facilitat l'expedient administratiu i la documentació analitzada és la còpia simple de l'escriptura pública de 19/05/2994, en la qual es fa constar que les cessions efectuades porten causa del convenis urbanístics incorporats a les Normes Subsidiàries de Planejament del municipi (NN.SS.). Per tant la formalització de les referides cessions suposa el compliment dels convenis urbanístics formalitzats en el seu dia.

### **4. ANÀLISI D'ADEQUACIÓ URBANÍSTICA**

La cessió gratuïta de sistemes del Pla Parcial Can Surià a favor de l'Ajuntament és una obligació legal.

### **5. CONCLUSIONS**

#### **5.1 AL TRÀMIT**

La formalització en escriptura pública de les cessions gratuïtes a favor de l'Ajuntament dels sistemes del Pla Parcial Can Surià és correcta.

#### **5.2 AL CONTINGUT**

La cessió gratuïta de sistemes del Pla Parcial Can Surià a favor de l'Ajuntament és obligatòria.

### **6. RECOMANACIONS**

No hi ha recomanacions.

**Expedient de gestió urbanística:** no consta núm. d'expedient

### 1. DADES DE L'EXPEDIENT

**Títol:** Canvi de sistema d'actuació urbanística de compensació a cooperació a la Urbanització Can Surià, dissolució i liquidació de la Junta de Compensació de Can Surià i inscripció de la dissolució de la Junta de Compensació en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores (REUC) i liquidació de la Junta de Compensació.

**Inscripció de la dissolució en el REUC:** 2008.

### 2. TRAMITACIÓ

Data	Tràmit
19/12/1999	Acord de l'Assemblea de la Junta de Compensació de canvi de sistema d'actuació de compensació a cooperació, de dissolució de la Junta de Compensació i de constitució de la Comissió Liquidadora de la Junta de Compensació.
25/01/2000	Acord del Ple de l'Ajuntament d'aprovació del Conveni entre la Junta de Compensació i l'Ajuntament pel canvi de sistema d'actuació.
11/07/2000	Acord del Ple de l'Ajuntament d'aprovació definitiva del canvi de sistema d'actuació de compensació a cooperació.
14/10/2000	Acta de constitució de la Comissió Liquidadora de la Junta de Compensació.
27/11/2007	Acord del Ple de l'Ajuntament de dissolució de la Junta de Compensació.
2008	Inscripció al REUC de la dissolució de la Junta de Compensació.

### 3. ANÀLISI A L'ADEQUACIÓ AL TRÀMIT

No s'ha facilitat l'expedient administratiu. Els documents analitzats, en els quals hi ha diversos antecedents són els següents: la certificació de l'acord municipal de 25/01/2000 que aprova el Conveni pel canvi de sistema d'actuació, la certificació de l'acord municipal d'11/07/2000 que aprova definitivament el canvi de sistema d'actuació de compensació a cooperació, la certificació de l'acord municipal de 27/11/2007 i l'acta de constitució de la Comissió Liquidadora de la Junta de Compensació de 14/10/2000.

### **Canvi de sistema d'actuació urbanística de compensació a cooperació**

La legislació aplicable a la tramitació del canvi de sistema d'actuació urbanística de la Urbanització Can Surià és, per raons temporals, el Decret Legislatiu 1/1990, pel qual s'aprova el Text refós dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística (TRLUC-1990) i el Reial Decret 3288/1978, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament de Gestió Urbanística (RGU). De conformitat amb l'article 155 del RGU, la modificació del sistema d'actuació es pot fer d'ofici o a instància dels interessats i la tramitació és la següent: aprovació inicial del canvi de sistema, informació pública amb audiència als propietaris afectats i aprovació definitiva.

D'acord amb els antecedents analitzats, el canvi de sistema d'actuació urbanística de compensació a cooperació es va aprovar inicialment el 25/01/2000, mitjançant l'aprovació del Conveni que ho preveu, i definitivament l'11/07/2000. En l'acord d'aprovació definitiva consta que no es van presentar al·legacions pels propietaris afectats i que es va emetre un informe jurídic. Per tant, amb aquests antecedents, cal considerar que es van seguir els tràmits essencials, si bé no s'ha pogut verificar que es van publicar els acords adoptats ni que l'acord d'aprovació definitiva es va notificar als afectats.

### **Dissolució de la Junta de Compensació**

La dissolució de la Junta de Compensació de Can Surià es va aprovar per l'Ajuntament en data 27/11/2007 però prèviament la Junta de Compensació havia acordat la seva dissolució en l'Assemblea de 19/12/1999. En la part expositiva del referit acord municipal de 27/11/2007, de dissolució de la Junta de Compensació, es fa constar que el REUC va suspendre a inscripció de la dissolució de la Junta de Compensació per no haver-se aportat l'acord municipal de dissolució.

La normativa aplicable a la dissolució de la Junta de Compensació és el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU) que el seu article 195.1 disposa que la dissolució de les entitats urbanístiques col·laboradores (i la Junta de Compensació ho és) requereix acord de l'Administració urbanística actuant (en aquest cas, l'Ajuntament).

L'article 23 dels Estatuts de la Junta de Compensació de Can Surià estableix que la mateixa es dissoldrà per haver complert els seus fins, per decisió de l'Administració, per sentència judicial, per impossibilitat de realitzar els seus fins, per causa de força major, i que es requerirà l'aprovació de l'Ajuntament. La dissolució de la Junta de Compensació l'ha d'acordar prèviament l'Assemblea de l'entitat (art. 11 dels Estatuts).

Els serveis administratius municipals han manifestat que segons conversa telefònica amb el REUC la dissolució de la Junta de Compensació consta inscrita amb l'assentament 2735 de l'any 2008.

D'acord amb els antecedents analitzats, s'han seguit la tramitació indicada, si bé no s'ha pogut verificar que es van publicar els acords adoptats i que es van notificar als afectats. No obstant, hi ha hagut una demora excessiva entre l'aprovació de la dissolució que va acordar la Junta de Compensació (19/12/1999) i l'aprovació de la dissolució de la Junta de Compensació que va aprovar l'Ajuntament (22/11/2007).

### **Liquidació de la Junta de Compensació**

L'article 24 dels Estatuts de la Junta de Compensació només estableix que els fons existents una vegada saldats els deutes pendents es lliuraran íntegrament als membres de la Junta de Compensació en la proporció en què hagin fet les aportacions i sempre que hagin fet efectives totes les quotes, però no regula el funcionament de la Comissió Liquidadora que es va crear el 14/10/2000 com a conseqüència de la dissolució de la Junta de Compensació acordada per l'entitat. No obstant, en aquest cas, la venda del patrimoni de la Junta de Compensació (parcel·les cedides pel promotor) s'ha de destinar, una vegada saldats els deutes pendents, a sufragar el pagament de les obres d'urbanització d'acord amb el Conveni de 22/09/1989 que formava part dels Estatuts i Bases d'actuació de la Junta de Compensació.

S'ha de tenir present que el Jutjat Contenciós-Administratiu nº 17 de Barcelona va dictar Sentència en data 13/01/2017 (recurs ordinari 12/2015), que es ferma, declarant que els Estatuts de la Junta de Compensació de la Urbanització Las Colinas són d'aplicació supletòria al funcionament de la Comissió Liquidadora i, per tant, les mateixes consideracions de la Sentència són aplicables a la Comissió Liquidadora de Can Surià. En definitiva, la creació de la Comissió Liquidadora de la Junta de Compensació de Can Surià s'ajusta a Dret i s'han d'aplicar al seu funcionament i supletòriament els Estatuts de la Junta.

## **4. ANÀLISI D'ADEQUACIÓ URBANÍSTICA**

### **Canvi de sistema d'actuació urbanística de compensació a cooperació**

En els acords municipals del canvi del sistema d'actuació de compensació a cooperació no hi ha la justificació del canvi de sistema atès que els acords es remeten al Conveni entre la Junta de Compensació i l'Ajuntament sobre el canvi de sistema d'actuació, que no s'ha facilitat.

No obstant això, d'acord amb els articles 153 i 155 del RGU, el sistema d'actuació es pot substituir d'ofici o a instància de part si no hi ha col·laboració de la iniciativa privada per a procedir a l'execució planejament i és evident que els fets demostren que en l'àmbit de la Urbanització de Can Surià, com en la majoria de les altres Urbanitzacions del municipi, no es donen les condicions òptimes per a executar el planejament per iniciativa privada. En aquesta línia, resulta il·lustrativa la Sentència de la Sala Contenciosa-Administrativa (Secció 3ª) del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 28 d'octubre de 2004 que valida la correcció del canvi de sistema d'actuació de compensació a cooperació d'un sector amb les següents paraules: *"la motivación del cambio se basa en la petición de la mayoría de los propietarios del sector y en la agilización del desarrollo del sector, pendiente desde el año 1.987, sin que por otro lado un mero cambio de sistema de compensación a cooperación altere las cargas de los propietarios del sector, que seguirán siendo las mismas aunque la iniciativa particular en la ejecución haya sido sustituida por la pública"*.

Per tant, els articles 153 i 155 del RG podrien justificar el canvi de sistema d'actuació urbanística de compensació a cooperació en la Urbanització Can Surià, si bé, com ja s'ha dit, no s'ha pogut verificar la justificació que l'Ajuntament va utilitzar per substituir el sistema d'actuació.

### **Dissolució de la Junta de Compensació**

L'article 23 dels Estatuts de la Junta de Compensació de Can Surià estableix que la mateixa es dissoldrà per haver complert els seus fins, per decisió de l'Administració, per sentència judicial, per impossibilitat de realitzar els seus fins, per causa de força major, i que es requerirà l'aprovació de l'Ajuntament.

La dissolució de la Junta de Compensació que ha acordat l'Ajuntament i que està inscrita en el REUC és plenament coherent amb l'indicat precepte estatutari.

### **Liquidació de la Junta de Compensació**

La creació de la Comissió Liquidadora de la Junta de Compensació és conseqüència de la dissolució de la Junta i s'han de tenir en compte les pronunciaments de la Sentència de 13/01/2017, que aplicats a la Comissió Liquidadora de Can Surià comporta que la mateixa es regeix supletòriament pel Estatuts de la Junta de Compensació amb la funció de liquidar els comptes de la Junta de Compensació, que implica fer pagaments i cobraments pendents i complir les obligacions pendents de la Junta de Compensació i quedant les seves funcions limitades estrictament als supòsits de l'article 195 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU) i amb el benentès que el patrimoni que pugui tenir la Junta de Compensació (parcel·les cedides pel promotor) s'ha de destinar, una vegada saldat els deutes pendents, a sufragar el pagament de les obres d'urbanització d'acord amb el Conveni de 22/09/1989.

L'article 195.3 del RLU al que es remet l'esmentada Sentència estableix que les funcions de l'òrgan de liquidació és fer front al pagament dels deutes i al cobrament d'ingressos pendents i a la distribució del romanent, si escau, d'acord amb el que preveuen els Estatuts o les regles de funcionament.

Per consegüent, la Comissió Liquidadora de Can Surià, a més de realitzar les funcions que li són pròpies, ha de convocar una Assemblea General cada any per a l'aprovació, si escau, de l'estat de comptes, pressupost i gestió, i l'Ajuntament està legitimat a requerir-la a que ho faci.

Es desconeix quines actuacions ha realitzat la Comissió Liquidadora de Can Surià i quines són les seves últimes actuacions.

## **5. CONCLUSIONS**

### **5.1 AL TRÀMIT**

#### **Canvi de sistema d'actuació urbanística de compensació a cooperació**

D'acord amb els antecedents analitzats, es va seguir la tramitació corresponent, si bé no s'ha pogut verificar que es van publicar els acords adoptats i que es van notificar als afectats.

### **Dissolució de la Junta de Compensació**

D'acord amb els antecedents analitzats, es va seguir la tramitació corresponent si bé no s'ha pogut verificar que es van publicar els acords adoptats i que es van notificar als afectats. La dissolució de la Junta consta inscrita en el REUC.

Hi va haver una demora excessiva entre l'aprovació de la dissolució de la Junta de Compensació acordada per l'entitat (19/11/1999) i l'aprovació de la dissolució per l'Ajuntament (27/11/2007).

### **Liquidació de la Junta de Compensació**

La Comissió Liquidadora de la Junta de Compensació de Can Surià es va crear el 14/10/2000 com a conseqüència de la dissolució de la Junta de Compensació acordada per l'entitat i es regula de manera supletòria pels Estatuts de la Junta, tal com avala l'aplicació de les consideracions de la Sentència ferma de 13/01/2017, i amb el benentès que l'import econòmic que s'obtingui per la liquidació del patrimoni que pugui tenir la Junta de Compensació (parcel·les cedides pel promotor) s'ha de destinar, una vegada saldat els deutes pendents, a sufragar el pagament de les obres d'urbanització d'acord amb el Conveni de 22/09/1989 que formava part dels Estatuts i Bases d'actuació de la Junta de Compensació.

## **5.2 AL CONTINGUT**

### **Canvi de sistema d'actuació urbanística de compensació a cooperació**

En els acords municipals analitzats no hi ha la justificació del canvi de sistema atès que els acords analitzats es remeten al Conveni entre l'Ajuntament i Junta de Compensació de Can Surià sobre el canvi de sistema d'actuació que no s'ha facilitat. No obstant, d'acord amb els articles 153 i 155 del RGU, es permet que el sistema d'actuació es substitueixi d'ofici o a instància de part si no hi ha col·laboració de la iniciativa privada per a procedir a l'execució planejament.

### **Dissolució de la Junta de Compensació**

La dissolució de la Junta de Compensació és coherent amb la modificació del sistema d'actuació urbanística de compensació a cooperació.

La dissolució de la Junta de Compensació està inscrita en el REUC.

### **Liquidació de la Junta de Compensació**

Les funcions de la Comissió Liquidadora de Can Surià consisteixen en liquidar els comptes de la Junta de Compensació, que implica fer pagaments i cobraments pendents i complir les obligacions pendents de la Junta de Compensació i quedant limitades les seves funcions estrictament als supòsits de l'article 195 RLU, tal com ha declarat la Sentència ferma de 13/01/2017.

La Comissió Liquidadora de Can Surià ha de convocar una Assemblea General cada any per a l'aprovació, si escau, de l'estat de comptes, pressupost i gestió, estant legitimat l'Ajuntament a requerir-la a que ho faci.

Es desconeix quines actuacions ha realitzat la Comissió Liquidadora de Can Surià.

## 6. RECOMANACIONS

Es recomana que l'Ajuntament requereixi a la Comissió Liquidadora de la Junta de Compensació Can Surià per tal que aquest any i a la major brevetat convoqui una Assemblea General per a l'aprovació, si escau, de l'estat de comptes, pressupost i gestió, i així successivament fins que s'hagi practicat la totalitat de liquidació, que haurà de ser aprovada per l'Ajuntament.

Es recomana que l'Ajuntament requereixi a la Comissió Liquidadora de la Junta de Compensació per tal que acrediti que el compte corrent on s'han ingressat o s'han d'ingressar els fons per la venda del patrimoni que pugui tenir la Junta de Compensació (parcel·les cedides pel promotor) està destinat única i exclusivament a satisfer el cost de les obres d'urbanització i, en el seu cas, deutes de la Junta de Compensació.

Expedient de gestió urbanística: 6.2.6/03/2013

### 1. DADES DE L'EXPEDIENT

**Títol:** Projecte de reparcel·lació del PEIRI de Can Surià (PR).

**Promotor:** Ajuntament d'Olivella

**Redactor:** Francesc López Arias (arquitecte).

**Estat de tramitació:** El PR es va aprovar definitivament en data 16/05/2003 i està pendent d'inscripció registral en el Registre de la Propietat de Sitges.

### 2. TRAMITACIÓ

Data	Tràmit
16/04/2002	Acord del Ple de l'Ajuntament d'aprovació inicial del PR.
25/02/2003	Informe de l'arquitecte Francesc López sobre les al·legacions formulades durant la informació pública del PR.
08/05/2003	Informe jurídic del Bufet Martí-Corbalán sobre les al·legacions formulades durant la informació pública del PR.
16/05/2003	Decret de l'Alcaldia d'aprovació definitiva del PR.
30/05/2008	Nota de defectes del Registre de la Propietat de Sitges.

### 3. ANÀLISI DE L'ADEQUACIÓ AL TRÀMIT

La normativa aplicable a la tramitació del PR és, per raons temporals, el Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística (TRLUC-1990) i el Reial Decret de 25 d'agost de 1978, que aprova el Reglament de Gestió Urbanística (RGU).

D'acord amb els articles 108 a 111, ambdós inclosos, del RGU la tramitació del PR és la següent: (i) l'aprovació inicial i definitiva correspon a l'Administració actuant (en aquest cas, l'Ajuntament); (ii) l'aprovació inicial s'ha d'adoptar en el termini de 2 mesos des de la presentació completa de la documentació a l'Ajuntament; el PR ha de sotmetre's a informació pública pel termini d'1 mes dins del qual s'ha de concedirà audiència als interessats, amb citació personal; (iii) resolució de les al·legacions i acord d'aprovació definitiva; (iv) la notificació de l'acord d'aprovació definitiva del PR ha de produir-se en el termini de 2 mesos des de la finalització del tràmit d'informació pública; (v) publicació de l'acord d'aprovació definitiva en el BOPB, en el tauler d'anuncis de l'Ajuntament i en un diari de la província amb major difusió a la localitat.

En l'acord d'aprovació definitiva del PR consta que el PR aprovat inicialment es va sotmetre a informació pública en el BOPB pel termini d'1 mes, que es van presentar al·legacions, que les al·legacions van ser resoltes, que es van introduir modificacions no substancials, que la fermesa de l'acord d'aprovació definitiva del PR comporta la cessió a l'Ajuntament en ple domini lliures de càrregues i gravàmens dels terrenys de cessió obligatòria previstos en el planejament.

Amb aquests antecedents, cal considerar que la tramitació del PR va seguir els tràmits essencials, si bé no s'ha pogut verificar que l'acord d'aprovació definitiva del PR es va notificar als interessats i que es va publicar.

#### **4. ANÀLISI D'ADEQUACIÓ URBANÍSTICA**

El PR aprovat definitivament conté les finques destinades a sistemes urbanístics a favor de l'Ajuntament, però té defectes d'entitat que no han permès la inscripció registral de les seves finques resultants, com es desprèn de la nota del Registre de la Propietat de Sitges tramesa a l'Ajuntament en data 17/10/2008, entre els que destaquen els següents: els límits de les finques aportades i de les resultants són els mateixos quan la superfície no és la mateixa, falten dades registrals de finques aportades, en algunes finques aportades privades no coincideixen els titulars de les finques aportades i de les resultants, falten certificacions registrals de les finques aportades, errònia identificació de titularitat en diverses finques aportades, falta practicar segregacions, podria haver-hi possibles dobles immatriculacions.

#### **5. CONCLUSIONS**

##### **5.1 AL TRÀMIT**

La tramitació del PR és conforme a Dret, si bé no bé no s'ha pogut verificar que l'acord d'aprovació definitiva es va notificar als interessats i que es van publicar.

##### **5.2 AL CONTINGUT**

El PR recull les cessions dels sistemes urbanístics a l'Ajuntament però té defectes d'entitat que han impedit la seva inscripció registral i, per tant, a no ser que es puguin esmenar els defectes via operació jurídica complementària (OJC) s'haurà de tramitar una modificació del PR.

#### **6 RECOMANACIONS**

Es recomana consultar amb el Registre de la Propietat de Sitges si és factible inscriure les finques resultants del PR mitjançant una OJC i, en cas afirmatiu, procedir a tramitar-la i procedir a la ulterior inscripció registral. En cas contrari, s'haurà de procedir a tramitar una modificació del PR que esmeni els defectes.

**Expedient de gestió urbanística:** no consta núm. d'expedient

### 1. DADES DE L'EXPEDIENT

**Títol:** Projecte d'urbanització del PEIRI Can Surià (PU).

**Promotor:** Ajuntament d'Olivella.

**Redactor:** Francesc López Arias (arquitecte).

**Estat de tramitació:** El PU es va aprovar definitivament el 08/10/2002 i es va modificar en dates 25/04/2004 i 01/03/2005.

### 2. TRAMITACIÓ

Data	Tràmit
30/10/2001	Acord de Ple l'Ajuntament d'aprovació inicial del PU.
08/10/2002	Acord del Ple d'Ajuntament d'aprovació definitiva del PU.
25/05/2004	Acord del Ple de l'Ajuntament de modificació del PU per import de 493.957 €.
01/03/2005	Acord del Ple de l'Ajuntament de modificació del PU per import de 522.360,16 €.

### 3. ANÀLISI DE L'ADEQUACIÓ AL TRÀMIT

La normativa aplicable al PU aprovat definitivament l'any 2002 és, per raons temporals, el Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística (TRLUC-1990).

No s'ha facilitat l'expedient administratiu i la documentació analitzada és la següent: l'acord municipal d'aprovació inicial del PU de 30/10/2001, el propi PU on consten les diligències del Secretari de l'Ajuntament de l'aprovació inicial i definitiva del PU i l'expedient de la liquidació de les obres d'urbanització (expedient núm. 2.4.702/09) on consten diversos antecedents.

Amb aquests antecedents, cal considerar que la tramitació del PU de l'any 2002 ha seguit els tràmits essencials de l'article 64 del TRLUC-1990 (aprovació inicial per l'Ajuntament, informació pública, resolució d'al·legacions i aprovació definitiva per l'Ajuntament).

Posteriorment, el PU es va modificar el 25/05/2004, amb un increment de 493.957 €, i es va tornar a modificar l'01/03/2005, amb un increment de 522.360,16 €, per la qual cosa la normativa aplicable a la modificació del PU de 2004 és la Llei 2/2002, de 14 de març d'urbanisme (LUC), que va entrar en vigor el dia 21/06/2002 i que en la seva redacció original no especifica com s'han de tramitar els projectes d'urbanització (la Llei 10/2004 que la

modifica sí que ho preveu), havent-se d'acudir, per tant, al procediment de tramitació que la LUC-2002 preveu per als Projectes de reparcel·lació (art. 113.2) que, en essència, consisteix, em aprovació inicial per l'Ajuntament, informació pública i aprovació definitiva per l'Ajuntament. No consta que la modificació del PU de 2004 hagi seguit aquesta tramitació.

El PU es va tornar a modificar l'1/03/2005, amb un increment de 522.360,16 €, per la qual cosa la normativa aplicable a aquesta modificació és l'article 87.6 de la LUC-2002 en la redacció que li va donar la Llei 10/2004, de 24 de desembre. D'acord amb l'indicat article 87.6 de la LUC-2002 l'aprovació inicial i definitiva dels projectes d'urbanització correspon als Ajuntaments seguint la tramitació de l'article 113.2 de la LUC-2002, essent només preceptiva l'audiència als interessats ens cas de projectes d'iniciativa privada, una vegada aprovat inicialment el projecte, s'ha de demanar informe als organismes públics i establir el termini d'1 mes per tal que les empreses subministradores de serveis afectades es pronunciïn sobre el projecte. Els projectes d'urbanització complementaris s'aproven pels Ajuntaments sense que sigui preceptiu el tràmit d'informació pública. Es pot considerar admissible que la modificació del PU es tramiti seguit el procediment de tramitació dels projectes d'urbanització complementaris, mitjançant l'aprovació per l'Ajuntament sense tràmit d'informació pública ni notificació als interessats i, en conseqüència, la tramitació ha estat correcta.

#### 4. ANÀLISI D'ADEQUACIÓ URBANÍSTICA

En l'acord municipal d'aprovació inicial del PU de 30/01/2001 i en el propi PU consta que el pressupost d'execució per contracta és de 3.588.659,76 € i que les obres són les següents:

- Pavimentació amb aglomerat asfàltic, dels carrers encara no pavimentats.
- Pavimentació amb una capa asfàltica de rodadura de tots els carrers pavimentats amb formigó i dels asfaltats ja fa temps.
- Finalització de la xarxa de distribució d'aigua potable.
- Una part de la recollida d'aigües pluvials, la més imprescindible, junt amb la canalització del torrent de Can Surià.
- Finalització de les xarxes elèctriques d'alta i baixa tensió.
- Xarxa d'enllumenat públic.
- Accessos a la urbanització.
- Murs escales i una part d'enjardinament.
- Pavimentació de les voreres amb panot.

En el PU no hi figura la xarxa de clavegueram que és un servei urbanístic bàsic i necessari per tal que les finques de Can Surià puguin adquirir la condició de solar.

No es pot valorar la justificació de les modificacions del PU de 2004 i 2005, que consisteixen en un augment del preu del PU atès que no s'han facilitat els acords i informes corresponents.

## **5. CONCLUSIONS**

### **5.1 AL TRÀMIT**

La tramitació del PU aprovat definitivament l'any 2002 va seguir els tràmits essencials. La modificació del PU de l'any 2004 no consta que seguís la tramitació corresponent i la modificació del PU de l'any 2005 va seguir els tràmits essencials.

### **5.2 AL CONTINGUT**

El PU no contempla la xarxa de clavegueram que és un servei urbanístic bàsic i necessari per tal que les finques de Can Surià puguin adquirir la condició de solar. La manca de documentació no permet valorar la justificació de les modificacions del PU de 2004 i 2005 (augment del preu del PU).

## **6. RECOMANACIONS**

Es recomana tramitar i aprovar un PU amb xarxa de clavegueram, una vegada comprovada la compatibilitat de l'àmbit amb el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) en tràmit i una vegada hagi entrat en vigor.

**Expedient de gestió urbanística: 2.4.7.02/09**

### 1. DADES DE L'EXPEDIENT

**Títol:** Liquidació de les obres d'urbanització del PEIRI de Can Surià.

**Estat de tramitació:** La liquidació es va aprovar definitivament en data 28/07/2009.

### 2. TRAMITACIÓ

Data	Tràmit
29/07/2008	Acord plenari de l'Ajuntament que aprova el Conveni amb l'empresa Vías y Construcciones, SA per a la liquidació i tancament de les obres d'urbanització de Can Surià.
30/07/2008	Formalització del Conveni per al tancament de les obres d'urbanització del PEIRI de Can Surià.
28/07/2009	Acord del Ple d'Ajuntament que aprova: definitivament la liquidació i compte definitiu de l'obra d'urbanització Can Surià, aprova el repartiment definitiu de les quotes d'acord amb el percentatge de propietat que correspongui a cada parcel·la; aprova l'acreditament de l'última quota que servirà també com la de liquidació.
21/08/2009	Publicació en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona (BOPB) del referit acord de 28/07/2009.
05/10/2010	Recepció de l'obra condicionament dels accessos a Can Surià.

### 3. ANÀLISI DE L'ADEQUACIÓ AL TRÀMIT

La normativa aplicable per raons temporals a la liquidació de les obres d'urbanització de referència és el Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC-2005), que va entrar en vigor el 29 de juliol de 2005, i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU).

L'article 162 del RLU estableix el procediment per a la liquidació definitiva de la reparcel·lació: (i) la liquidació definitiva de la reparcel·lació té lloc quan conclou la urbanització i s'ha produït la recepció de l'obra urbanitzadora per part de l'Administració actuant (en aquest cas l'Ajuntament); (ii) la liquidació definitiva té exclusivament efectes econòmics i no pot afectar a la titularitat dels terrenys, sens perjudici de les alteracions que es puguin produir en aquesta titularitat en els supòsits d'expropiació o cessió de finques en pagament d'obres d'urbanització, quan les persones propietàries incompleixen llurs obligacions; (iii) en la liquidació definitiva s'han de tenir en compte totes les despeses en les que s'hagi incorregut efectivament durant el procés d'execució del planejament, incloent el cost efectiu de l'obra

urbanitzadora i els errors i omissions que s'haguessin pogut produir en el compte de liquidació provisional; (iv) l'aprovació de la liquidació definitiva dóna lloc, si s'escau, a la liquidació de les corresponents quotes i se sotmet a la mateixa tramitació que el projecte de reparcel·lació, amb audiència de les persones interessades, sense necessitat del tràmit d'informació pública.

No s'ha facilitat l'expedient administratiu complet. La documentació analitzada és el Conveni per al tancament de les obres d'urbanització de Can Surià, l'acord municipal de 28/07/2009 que aprova definitivament la liquidació de les obres d'urbanització on consten diversos antecedents, el BOPB on es va publicar l'indicat acord municipal i l'acta de recepció de les obres de condicionament dels accessos a Can Surià.

Dels antecedents descrits en l'acord municipal de 28/07/2009 no queda clar si es va donar audiència als propietaris interessats de la proposta de liquidació de les obres d'urbanització, com exigeix l'article 162 del RLU i no s'ha pogut verificar aquest extrem (l'efectiu tràmit d'audiència), però queda clar que es va complir el requisit previ de recepció per part de l'Ajuntament de les obres d'urbanització executades.

D'altra banda, la liquidació definitiva de la reparcel·lació del PEIRI de Can Surià ho és només parcialment atès que el Projecte d'urbanització no contempla el clavegueram i, per tant, quan s'hagi executat i recepcionat el clavegueram i les obres complementàries necessàries es podrà tramitar i aprovar la liquidació total de la reparcel·lació.

#### **4. ANÀLISI D'ADEQUACIÓ URBANÍSTICA**

L'article 114 del TRLUC-2005 estableix que les despeses d'urbanització, entre les que hi ha les obres d'urbanització, són a càrrec de les persones propietàries (les persones adjudicatàries de les finques resultants susceptibles d'aprofitament privat) i l'article 162.3 del RLU disposa que en la liquidació definitiva de la reparcel·lació s'han de tenir en compte totes les despeses en les que s'hagi incorregut efectivament durant el procés d'execució del planejament, incloent el cost efectiu de l'obra urbanitzadora i els errors i omissions que s'haguessin pogut produir en el compte de liquidació provisional.

L'acord municipal de 28/07/2009 indica el següent:

- Que l'execució de les obres d'urbanització es va adjudicar a Vías y Construcciones, SA per un import de 2.947.485,88 €, mitjançant acord de Ple de l'Ajuntament de data 24/03/2003.
- Que la direcció facultativa de les obres d'urbanització es va adjudicar a l'empresa Técnica i Construcció de Catalunya, SL per import de 69.177,96 €, mitjançant acord de la Junta de Govern Local de de 08/04/2003
- Que per acord del Ple de l'Ajuntament de 25/05/2004 es va aprovar una modificació del PU per import de 493.957,44 € i que el mateix òrgan, mitjançant acord de 01/03/2005 va aprovar una altra modificació del PU per import de 522.360,16 €.

- Que en virtut del Conveni per al tancament de les obres d'urbanització de Cal Surià hi ha una deute amb la contractista de 403.000 €.
- Que l'import total de les despeses d'urbanització (obres d'urbanització, etc.) és de 4.146.770,35 € i s'han liquidat 3.737.781 €, quedant per liquidar als propietaris una quota de 408.988,39 €.

Així doncs, des d'un punt de vista substantiu, l'acord de l'Ajuntament de 28/07/2009, que aprova definitivament la liquidació i compte definitiu de l'obra d'urbanització del PEIRI de Can Surià, el repartiment definitiu d'acord amb el percentatge de propietat que corresponguin a cada parcel·la i l'acreditament de l'última quota, s'adequa a la legalitat urbanística atès que els propietaris han de pagar el cost efectiu de les despeses d'urbanització. No obstant això, s'ha de posar de manifest que l'execució de les obres d'urbanització del PEIRI de Can Surià es va demorar excessivament (es van adjudicar el 24/03/2003 i es van recepcionar per l'Ajuntament el 30/07/2009) i que hagués estat convenient que el PU contemplés el clavegueram i el mateix s'hagués licitat i executat i, així, realitzar una única liquidació definitiva de la reparcel·lació del PEIRI de Can Surià. Aquesta circumstància comporta que una vegada executades i recepcionades les obres d'urbanització del clavegueram -i, en el seu, cas les obres complementàries que siguin necessàries- s'haurà de realitzar una nova liquidació, que completi la liquidació ja realitzada, i que inclourà el cost efectiu d'aquestes obres d'urbanització pendents i que serà a càrrec dels propietaris, sens perjudici que el eventual patrimoni que pugui tenir la Junta de Compensació (parcel·les del promotor inicial) s'hagi de destinar també a pagar obres d'urbanització.

## **5. CONCLUSIONS**

### **5.1 AL TRÀMIT**

No s'ha pogut verificar que en la liquidació definitiva i parcial de la reparcel·lació del PEIRI de Can Surià es concedís tràmit d'audiència als interessats.

### **5.2 AL CONTINGUT**

La liquidació definitiva i parcial de la reparcel·lació del PEIRI de Can Surià s'ajusta a la legalitat urbanística.

## **6. RECOMANACIONS**

Es recomana concloure la gestió urbanística de l'àmbit per tal que adquireixi la condició de sòl urbà consolidat (l'obra d'urbanització principal pendent d'executar és el clavegueram), una vegada comprovada la compatibilitat amb el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) en tràmit i una vegada hagi entrat en vigor. El cost efectiu d'aquestes obres d'urbanització pendents serà a càrrec dels propietaris, sens perjudici que si la Junta de Compensació disposa de patrimoni es destini també a pagar les obres d'urbanització.

## **6.4 LA GESTIÓ URBANÍSTICA A LA URBANITZACIÓ MAS MESTRE**

**Expedient de gestió urbanística:** no consta núm. d'expedient

## 1. DADES DE L'EXPEDIENT

**Títol:** Cessió gratuïta a l'Ajuntament del 10% de l'aprofitament mig i de sistemes del Pla Parcial (PP) Mas Mestre.

## 2. TRAMITACIÓ

Data	Tràmit
23/11/1981	Cessió gratuïta de l'entitat Bugiro, SA a l'Ajuntament de parcel·les de la Urbanització Mas Mestre, en concepte del 10% de l'aprofitament mig, mitjançant escriptura pública autoritzada pel Notari de Barcelona, Sr. Miguel-Angel Garcia-Ramos Iturralde (núm. 1780 de protocol).
23/11/1981	Prohibició de l'Ajuntament a l'entitat Bugiro, SA, acceptada per aquesta, de disposar de vàries parcel·les de Mas Mestre, mitjançant escriptura pública autoritzada pel Notari de Barcelona, Sr. Miguel-Angel Garcia-Ramos Iturralde (núm. 1781 de protocol), fins que es compleixi el Pla d'Etapes d'obres d'urbanització.
08/07/1994	Cessió gratuïta de l'entitat Promomestre, SL (abans, Bugiro, SA) a l'Ajuntament dels sistemes (equipaments i zones verdes) i de parcel·les edificables de la Urbanització Mas Mestre, mitjançant escriptura pública autoritzada pel Notari de Barcelona, Sr. Jorge Irazo Barceló (núm. 1022 de protocol).
18/07/1998	Cessió gratuïta de l'entitat Promomestre, SL a l'Ajuntament de parcel·les de la Urbanització Mas Mestre on hi ha dipòsits d'aigua (núm. 1480 de protocol).
14/07/1999	Cessió gratuïta de l'entitat Promomestre, SL a l'Ajuntament d'una parcel·la edificable de la Urbanització Mas Mestre.
10/03/2005	Rectificació de l'escriptura pública de 08/07/1994 del Notari Sr. Jorge Irazo Barceló (rectificació de superfície de les cessions), mitjançant escriptura pública autoritzada per la Notari de Sant Pere de Ribes, Sra. M <sup>a</sup> del Carmen Florán Cañadell, (núm. 1022 de protocol).

### **3. ANÀLISI A L'ADEQUACIÓ AL TRÀMIT**

Nos s'ha facilitat l'expedient administratiu, si bé en les escriptures públiques analitzades hi figuren protocol·litzats els acords municipals i convenis amb el promotor sobre les cessions obligatòries i gratuïtes del 10% de l'aprofitament i sistemes (equipaments, zones verdes i serveis tècnics) del PP Mas Mestre.

Les escriptures públiques acrediten la inscripció en el Registre de la Propietat de Sitges de les finques cedides a l'Ajuntament, excepte la inscripció de les cessions de les zones verdes i equipaments i parcel·les edificables de l'escriptura pública de 08/07/1994 (a la escriptura no hi ha caixetí de la inscripció registral).

Les cessions anticipades no estan en contradicció amb la legislació urbanística aplicable al temps de les cessions (Reial Decret 1346/1976, de 9 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la Llei sobre Règim del Sòl i Ordenació Urbana i Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, pel qual s'aprova el text refós dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística), ni amb la legislació urbanística actual.

### **4. ANÀLISI D'ADEQUACIÓ URBANÍSTICA**

Les cessions obligatòries i gratuïtes del 10% de l'aprofitament urbanístic i dels sistemes del PP Mas Mestre a l'Ajuntament són obligacions legals previstes en l'esmentat PP, en les Normes Subsidiàries de Planejament (NN.SS.) del municipi i en la legislació urbanística. Segons manifestacions dels serveis tècnics municipals no s'han cedit a l'Ajuntament la totalitat de les zones verdes.

### **5. CONCLUSIONS**

#### **5.1 AL TRÀMIT**

Les cessions obligatòries i gratuïtes del PP Mas Mestre a favor de l'Ajuntament s'han formalitzat correctament, si bé els serveis tècnics municipals han manifestat que no s'han cedit a l'Ajuntament la totalitat de les zones verdes.

#### **5.2 AL CONTINGUT**

Les cessions obligatòries i gratuïtes del PP Mas Mestre a favor de l'Ajuntament són obligacions legals.

### **6. RECOMANACIONS**

Comprovar que s'han realitzat totes les cessions obligatòries i gratuïtes del PP Mas Mestre a favor de l'Ajuntament.

**Expedient de gestió urbanística:** no consta núm. d'expedient

## 1. DADES DE L'EXPEDIENT

**Títol:** Canvi de sistema d'actuació urbanística de compensació a cooperació del Polígon I i Polígon III de la Urbanització Mas Mestre, que es corresponen, respectivament, amb la Unitat d'Actuació 5 i Unitat d'Actuació 7 de les Normes Subsidiàries de Planejament (NN.SS.).

**Aprovació definitiva del canvi de sistema d'actuació del Polígon I:** 22/05/1995.

**Aprovació definitiva del canvi de sistema d'actuació del Polígon III:** 01/03/1995.

## 2. TRAMITACIÓ

Data	Tràmit
6/11/1992	Acord del Ple de l'Ajuntament que: aprova inicialment el canvi de sistema d'actuació de compensació a cooperació del Polígon I de la Urbanització Mas Mestre; aprova la subrogació de l'Ajuntament en els drets per adquirits o per adquirir de la Junta de Compensació i en els convenis urbanístics entre aquesta i la promotora; acorda l'exposició pública per 15 dies de l'acord des de la seva publicació en el Diari Oficial de la Generalitat (DOGC), entenent-se aprovat definitivament el canvi de sistema i la subrogació municipal si no hi ha al·legacions o reclamacions; requereix a la promotora del Polígon I (Bugiro, SA) per tal que en 1 mes cedeixi a l'Ajuntament en escriptura pública els terrenys destinats a zones verdes, equipaments i serveis tècnics i lliuri la documentació dels pagaments a compte pels propietaris de les parcel·les de les obres d'urbanització; requereix als membres de la Comissió Gestora de la Junta de Compensació que en 1 mes aportin a l'Ajuntament la documentació i informació que obri en el seu poder, l'estat comptable de les gestions realitzades amb indicació de les aportacions a compte de les obres d'urbanització realitzades pel propietaris; Faculta a l'Alcaldia la contractació dels treballs per adequar el Projecte d'urbanització de Mas Mestre a les NN.SS.
19/01/1995	Publicació al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona (BOPB) de l'acord de l'Ajuntament d'aprovació inicial (no consta la data de l'acord) del canvi de sistema d'actuació de compensació a cooperació del Polígon III de la Urbanització Mas Mestre.
01/03/1995	Acord del Ple de l'Ajuntament que: aprova definitivament el canvi de sistema d'actuació de compensació a cooperació del Polígon III de la

	Urbanització Mas Mestre; requereix a la promotora del Polígon III (Bugiro, SA) que aporti la garantia del 12% de les obres d'urbanització del Polígon III per import aproximat de 12.000.000-pta.
22/05/1995	Acord del Ple de l'Ajuntament d'aprovació definitiva del canvi de sistema d'actuació de compensació a cooperació del Polígon I.

### 3. ANÀLISI A L'ADEQUACIÓ AL TRÀMIT

La legislació aplicable a la tramitació del canvi de sistema d'actuació urbanística de compensació a cooperació dels Polígons I i III de la Urbanització Mas Mestre (Unitats d'Actuació 5 i 7 de les NN.SS.) és, per raons temporals, el Decret Legislatiu 1/1990, pel qual s'aprova el Text refós dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística (TRLUC-1990) i el Reial Decret 3288/1978, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament de Gestió Urbanística (RGU).

No s'ha facilitat l'expedient administratiu de la tramitació del canvi de sistema d'actuació de compensació a cooperació dels Polígon I i III de la Urbanització Mas Mestre (Unitats d'Actuació 5 i 7 de les NN.SS.). La documentació analitzada és la següent: l'acord d'aprovació inicial i definitiva del canvi de sistema d'actuació del Polígon I i l'acord d'aprovació definitiva del canvi de sistema d'actuació del Polígon III (es refereix a l'acord d'aprovació inicial sense especificar la data). D'aquesta documentació es desprèn que s'ha seguit la tramitació prevista en l'article 155 del RGU, que preveu que el canvi de sistema es pot fer d'ofici o instància part: aprovació inicial del canvi de sistema, informació pública amb audiència als propietaris afectats i aprovació definitiva), si bé la tramitació del canvi de sistema al Polígon I es va dilatar excessivament (es va aprovar inicialment el 6/11/1992 i definitivament el 22/05/1995).

No s'ha facilitat la publicació al BOPB de l'acord d'aprovació del canvi de sistema d'actuació de compensació a cooperació dels Polígon I i III de la Urbanització Mas Mestre.

### 4. ANÀLISI D'ADEQUACIÓ URBANÍSTICA

El canvi de sistema d'actuació de compensació a cooperació del Polígon I de la Urbanització Mas Mestre (Unitat d'Actuació 5 de les NN.SS.) es justifica en els acords municipals d'aprovació inicial i definitiva del canvi de sistema per la circumstància que malgrat es van aprovar i publicar el Estatuts de la Junta de Compensació aquesta no es va arribar a constituir i atès que els veïns afectats, el membres de la Comissió Gestora per crear la Junta de Compensació i la promotora Bugiro, SA van manifestar la seva voluntat que l'Ajuntament assumís la iniciativa en la gestió urbanística, renunciant així mateix la promotora mitjançant conveni detallat a les NN.SS. a la constitució de la Junta de Compensació.

I el canvi de sistema d'actuació de compensació a cooperació del Polígon III de la Urbanització Mas Mestre (Unitat d'Actuació 7 de les NN.SS.) es justifica en l'acord que l'aprova definitivament per les mateixes circumstàncies que les del Polígon I: no es va constituir la Junta de Compensació, el veïns afectats i la promotora Bugiro, SA van manifestar la seva

voluntat que l'Ajuntament assumís la iniciativa en la gestió urbanística, renunciant expressament la promotora a la constitució de la Junta de Compensació.

La justificació dels acords municipals per a substituir el sistema d'actuació de compensació a cooperació en el Polígon I i en el Polígon III de la urbanització Mas Mestre es considera conforme a Dret atès que els articles 153 i 155 del RGU permeten que el sistema d'actuació es substitueixi d'ofici o a instància de part si no hi ha col·laboració de la iniciativa privada (sistema de compensació) per a procedir a l'execució planejament. En aquesta línia, resulta il·lustrativa la Sentència de la Sala Contenciosa-Administrativa (Secció 3ª) del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 28 d'octubre de 2004 que valida la correcció del canvi de sistema d'actuació de compensació a cooperació d'un sector amb les següents paraules: *"la motivación del cambio se basa en la petición de la mayoría de los propietarios del sector y en la agilización del desarrollo del sector, pendiente desde el año 1.987, sin que por otro lado un mero cambio de sistema de compensación a cooperación altere las cargas de los propietarios del sector, que seguirán siendo las mismas aunque la iniciativa particular en la ejecución haya sido sustituida por la pública"*.

## 5. CONCLUSIONS

### 5.1 AL TRÀMIT

De la documentació analitzada es pot concloure que s'han seguit els tràmits essencials en la modificació de sistema d'actuació de compensació a cooperació del Polígon I i Polígon III de la Urbanització Mas Mestre, que es corresponen, respectivament, amb la Unitat d'Actuació 5 i Unitat d'Actuació 7 de les NN.SS.

### 5.2 AL CONTINGUT

La justificació per a la modificació de sistema d'actuació de compensació a cooperació del Polígon I i Polígon III de la Urbanització Mas Mestre és conforme a Dret.

## 6. RECOMANACIONS

Comprovar que s'han formalitzat totes les cessions obligatòries i gratuïtes a favor de l'Ajuntament que s'assenyalen en l'acord plenari de 6/11/1992.

**Expedient de gestió urbanística: no consta núm. d'expedient**

## 1. DADES DE L'EXPEDIENT

**Títol:** Innecessarietat de la reparcel·lació per al nou Polígon resultant del canvi de delimitació de la unió poligonal de les Unitats d'Actuació 5 i 7 de les Normes Subsidiàries de Planejament (NN.SS.), que es corresponen amb els Polígons I i III de la Urbanització Mas Mestre; coeficients i repartiment provisional de quotes urbanístiques de Mas Mestre; imposició i ordenació de l'exacció de quotes d'urbanització del Projecte d'urbanització (PU) de Mas Mestre (Fase 1ª); aprovació definitiva del PU de Mas Mestre (Fase 1ª).

**Aprovació definitiva:** 11/06/1998.

## 2. TRAMITACIÓ

Data	Tràmit
01/03/1995	Acord del Ple de l'Ajuntament d'aprovació inicial del Projecte de reparcel·lació del Polígon III de la Urbanització Mas Mestre.
22/03/1995	Acord del Ple de l'Ajuntament d'aprovació inicial del Projecte de reparcel·lació del Polígon I de la Urbanització Mas Mestre.
22/05/1995	Acord del Ple de l'Ajuntament d'aprovació definitiva del Projecte de reparcel·lació del Polígon III de la Urbanització Mas Mestre.
11/06/1998	Acord del Ple de l'Ajuntament d'aprovació definitiva del canvi de delimitació de la unió poligonal de les Unitats d'Actuació 5 i 7 de les NN.SS. (Polígons I i III de la Urbanització Mas Mestre).
11/06/1998	Acord del Ple de l'Ajuntament que: aprova inicialment la innecessarietat de la reparcel·lació per al nou Polígon resultant del canvi de delimitació de la unió poligonal de les Unitats d'Actuació 5 i 7 de les NN.SS. (Polígons I i III de la Urbanització Mas Mestre); aprova inicialment els coeficients i repartiment provisional de quotes urbanístiques de Mas Mestre; aprova inicialment la imposició i ordenació de l'exacció de quotes d'urbanització del PU de Mas Mestre (Fase 1ª); aprova inicialment el PU de Mas Mestre (Fase 1ª).
10/09/1998	Acord del Ple de l'Ajuntament que: desestima les 13 al·legacions presentades; aprova definitivament la innecessarietat de la reparcel·lació per al nou Polígon resultant del canvi de delimitació de la unió poligonal de les Unitats d'Actuació 5 i 7 de les NN.SS. (Polígons I i III de la Urbanització Mas Mestre); aprova definitivament els coeficients i repartiment provisional de quotes urbanístiques de Mas Mestre; aprova definitivament la imposició i ordenació de l'exacció de quotes d'urbanització del PU de Mas Mestre

	(Fase 1ª); aprova definitivament el PU de Mas Mestre (Fase 1ª).
07/11/1998	Publicació en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona (BOPB) de l'esmentat acord plenari de 10/09/1998.

### 3. ANÀLISI A L'ADEQUACIÓ AL TRÀMIT

La legislació aplicable a la innecessarietat de la reparcel·lació per al nou Polígon resultant del canvi de delimitació de la unió poligonal de les Unitats d'Actuació 5 i 7 de les NN.SS. (Polígons I i III de la Urbanització Mas Mestre), a l'aprovació de coeficients i repartiment provisional de quotes urbanístiques i a la imposició i ordenació de l'exacció de quotes d'urbanització del PU de Mas Mestre (Fase 1ª) és, per raons temporals, el Decret Legislatiu 1/1990, pel qual s'aprova el Text refós dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística (TRLUC-1990) i el Reial Decret 3288/1978, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament de Gestió Urbanística (RGU).

La legislació aplicable al PU de Mas Mestre (Fase 1ª) és, per raons temporals, el TRLUC-1990.

#### Innecessarietat de reparcel·lació, coeficients i repartiment provisional de quotes urbanístiques, imposició i exacció de quotes d'urbanització

No s'ha pogut analitzar l'expedient administratiu atès que no s'ha facilitat el mateix. La documentació analitzada és la següent: l'acord municipal d'aprovació inicial del Projecte de reparcel·lació Polígon I de Mas Mestre, els acords municipals d'aprovació inicial i definitiva del Projecte de reparcel·lació del Polígon III de Mas Mestre, adoptats tots ells l'any 1995, i la publicació en el BOPB de 7/11/1998 de l'acord municipal de 10 de setembre de 1998 d'aprovació definitiva de la innecessarietat de reparcel·lació de Mas Mestre, dels coeficients i repartiment provisional de quotes urbanístiques i de la imposició i ordenació de l'exacció de quotes urbanístiques del PU de Mas Mestre (Fase 1ª), en el qual consten com antecedents que la nova delimitació poligonal de Mas Mestre es va aprovar definitivament per l'Ajuntament en data 11/06/1998, que l'acord d'aprovació inicial de la innecessarietat de reparcel·lació, de coeficients i repartiment provisional de quotes urbanístiques i de la imposició de i exacció de les quotes d'urbanització del PU de Mas Mestre (Fase 1ª) es va sotmetre a informació pública i es va donar audiència individualitzada als propietaris afectats, i que els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta a favor de l'Ajuntament es van cedir i consten inscrits al seu nom.

De la documentació analitzada, cal considerar que la tramitació de la innecessarietat de la reparcel·lació de Mas Mestre, d'aprovació de coeficients i repartiment provisional de quotes urbanístiques i de la imposició de les quotes va ser correcta atès que hi va haver aprovació inicial, tràmit d'informació pública, audiència als propietaris afectats, resolució de les al·legacions formulades i aprovació definitiva, havent-se seguit, per tant, la mateixa tramitació que per a un Projecte de reparcel·lació (arts. 108 a 111, ambdós inclosos del RGU). Es desconeix si formalment l'Ajuntament van deixar sense efecte els acords reparcel·lators de 1995, si bé és evident que amb la nova delimitació poligonal aquests acords van quedar buits de contingut.

Els serveis tècnics municipals han manifestat que no s'ha practicat la inscripció registral de la innecessarietat de reparcel·lació, ni dels coeficients de repartiment ni dels saldos provisionals.

#### **PU de Mas Mestre (Fase 1ª)**

No s'ha pogut analitzar l'expedient administratiu atès que no s'ha facilitat el mateix. La documentació analitzada és la següent: el BOPB de 7/11/1998 on també es va publicar l'acord del Ple de l'Ajuntament de 10/09/1998, d'aprovació definitiva del PU de Mas Mestre (Fase 1ª), extret del global PU de Mas Mestre, redactat per l'enginyer de camins Xavier Masip, amb un pressupost global per contracte de 726.597.671'pta, que inclou despeses generals, benefici industrial, seguretat i salut i IVA.

En el referit acord d'aprovació definitiva del PU (Fase 1ª) consta que es va aprovar inicialment per acord plenari d'11/06/1998, que es va sotmetre a informació, que es va donar audiència individualitzada als propietaris afectats, que es va formular al·legacions i que es van emetre al respecte informes tècnic i jurídic, per la qual cosa es va seguir la tramitació prevista en l'article 64 del TRLUC-1990 (aprovació inicial, informació pública i aprovació definitiva).

#### **4. ANÀLISI D'ADEQUACIÓ URBANÍSTICA**

##### **Innecessarietat de reparcel·lació, coeficients i repartiment provisional de quotes urbanístiques, imposició i exacció de quotes d'urbanització**

El sistema d'actuació per al nou Polígon resultant del canvi de delimitació de la unió poligonal de les Unitats d'Actuació 5 i 7 de les NN.SS. (Polígons I i III de la Urbanització Mas Mestre) és el de cooperació. D'acord amb l'article 182.2 del TRLUC-1990 l'aplicació dels sistema de cooperació requereix la reparcel·lació dels terrenys compresos en el Polígon o Unitat d'Actuació, excepte que siguin innecessària per resultar suficientment equitativa la distribució de beneficis i càrregues i en l'article 73 del RGU estableix els supòsits en què la reparcel·lació no serà necessària: a) en sòl urbà, quan tots els terrenys del polígon o unitat d'actuació pertanyen a un únic propietari; b) quan el planejament s'executi per compensació o expropiació (si bé cal tenir present que la mecànica de la reparcel·lació s'aplica a la compensació); c) quan no sigui precisa la distribució equitativa de beneficis i càrregues i la resta de finalitats de la reparcel·lació; c) quan es tracti de l'execució d'un planejament que afecti una superfície anteriorment reparcel·lada, sense alterar l'equilibri entre els propietaris; c) quan tots els propietaris renunciïn expressament a la reparcel·lació i l'Administració accepti la localització de l'aprofitament que li correspongui.

En l'acord municipal de 10/08/1998 que declara la innecessarietat de la reparcel·lació de Mas Mestre es justifica aquesta innecessarietat amb la invocació de l'article 182.2 del TRLUC-1990 i en el supòsit de l'article 73.c) del RGU (no és necessària la distribució equitativa de beneficis i càrregues i la resta de finalitats de la reparcel·lació). Consta en el referit acord que les cessions obligatòries i gratuïtes a favor de l'Ajuntament estan inscrites en el Registre de la Propietat.

Per tant, es considera que la innecessarietat de la reparcel·lació de Mas Mestre és conforme a l'ordenament urbanístic.

Per altra banda, l'article 188.2 del RGU disposa que quan la reparcel·lació no és necessària, les despeses d'urbanització han de distribuir-se entre els propietaris en proporció a l'aprofitament de les respectives finques, la qual cosa també es compleix en el present cas atès que els criteris de repartiment de les obres d'urbanització de Mas Mestre es van fer en proporció a l'aprofitament de les finques respectives, segons consta en l'esmentat acord municipal de 10/09/1998 en el qual també es fa constar expressament que si el sostre augmenta es calcularà l'excés i econòmicament s'avaluarà per revertir-lo en despeses d'urbanització de l'àmbit, seguint els mateixos criteris per confegir el compte de liquidació provisional de les quotes d'urbanització de Mas Mestre.

### **PU de Mas Mestre (Fase 1ª)**

No s'ha pogut analitzar el contingut del PU de Mas Mestre (Fase 1ª), si bé en l'acord municipal consta que s'ha de extret del global Projecte d'urbanització (PU) Mas Mestre.

D'acord amb la consulta realitzada als serveis tècnics municipals, el PU global contempla el clavegueram i en el PU (Fase 1ª) no estava prevista l'execució d'aquest servei bàsic (clavegueram) i les obres d'urbanització de la Fase 1ª ja es van executar, estant pendent d'execució el clavegueram.

L'execució per fases de les obres d'urbanització no està prohibida per la normativa aplicable, si bé hagués estat més convenient l'execució integral de la urbanització amb inclusió del clavegueram

## **5. CONCLUSIONS**

### **5.1 AL TRÀMIT**

#### **Innecessarietat de reparcel·lació, coeficients i repartiment provisional de quotes urbanístiques, imposició i exacció de quotes d'urbanització**

De la documentació analitzada es desprèn que es va seguir la tramitació corresponent.

#### **PU de Mas Mestre (Fase 1ª)**

De la documentació analitzada es desprèn que es va seguir la tramitació corresponent.

### **5.2 AL CONTINGUT**

#### **Innecessarietat de reparcel·lació, coeficients i repartiment provisional de quotes urbanístiques, imposició i exacció de quotes d'urbanització**

La declaració d'innecessarietat de reparcel·lació de Mas Mestre i la correlativa aprovació dels coeficients i repartiment provisional de quotes urbanístiques i de la imposició i exacció de

quotes d'urbanització es considera conforme a Dret atès que s'ajusta la normativa urbanística aplicable, doncs segons l'acord municipal que la declara la innecessarietat de la reparcel·lació les cessions urbanístiques a favor de l'Ajuntament ja s'havien realitzat i per resultar suficientment equitativa la distribució de beneficis i càrregues.

### **PU de Mas Mestre (Fase 1ª)**

EL PU de Mas Mestre (Fase 1ª) va comportar l'execució parcial de les obres d'urbanització de Mas Mestre, la qual cosa no està prohibida per la normativa aplicable, si bé es considera que hagués estat més convenient executar el PU global de Mas Mestre, que inclou el clavegueram.

## **6. RECOMANACIONS**

Es recomana concloure la gestió urbanística de l'àmbit, per tal que adquireixi la condició de sòl urbà consolidat (l'obra d'urbanització principal pendent d'executar és el clavegueram), una vegada comprovada la compatibilitat amb el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) en tràmit i una vegada hagi entrat en vigor. El cost efectiu de l'obra d'urbanització pendent serà a càrrec dels propietaris.

Es recomana comprovar si s'han formalitzat a favor de l'Ajuntament totes les cessions obligatòries i gratuïtes.

Es recomana que quan s'hagi de realitzar el repartiment del cost de l'obra d'urbanització pendent es verifiqui la correcció dels coeficients de repartiment que s'han utilitzat.

## **6.5 LA GESTIÓ URBANÍSTICA A LA URBANITZACIÓ PLANA NOVELLA**

**Expedient de gestió urbanística:** no consta núm. d'expedient municipal

### 1. DADES DE L'EXPEDIENT

**Títol:** Constitució de la Junta de Compensació de la Urbanització Palau Novella i inscripció en el Registre d'Entitats urbanístiques col·laboradores.

**Promotor:** Iniciativa privada.

**Inscripció en el REUC:** 29/12/1982.

### 2. TRAMITACIÓ

Data	Tràmit
09/12/1980	Acord del Ple de l'Ajuntament d'aprovació inicial dels Estatuts i Bases d'actuació de la Junta de Compensació.
02/03/1981	Publicació en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona (BOPB) dels Estatuts i Bases d'actuació aprovats inicialment.
02/06/1981	Acord del Ple de l'Ajuntament d'aprovació definitiva dels Estatuts i Bases d'actuació.
01/09/1989	Publicació al BOP dels Estatuts i Bases d'actuació aprovats definitivament
08/12/1981	Escriptura de constitució de la Junta de Compensació en escriptura pública autoritzada pel Notari de Barcelona, Sr. Antonio Royán Pérez (núm. 4137 de protocol).
29/12/1982	Inscripció al REUC de la Junta de Compensació.

### 3. ANÀLISI A L'ADEQUACIÓ AL TRÀMIT

No s'ha pogut analitzar l'expedient administratiu de la tramitació de la constitució de la Junta de Compensació atès que no s'ha facilitat el mateix. Únicament s'ha pogut examinar la publicació en el BOPB dels Estatuts i Bases d'actuació aprovats inicial i definitivament on consten els acords municipals de la seva aprovació inicial i definitiva i l'escriptura pública de constitució de la Junta de Compensació.

No s'ha facilitat l'acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona (CUB) que acorda la inscripció de la Junta de Compensació al REUC, si bé els serveis administratius de l'Ajuntament han manifestat que segons conversa telefònica amb el REUC la Junta de Compensació es va inscriure amb l'assentament 52 de 29 de desembre de 1982.

La normativa aplicable al procediment de constitució de la Junta de la Compensació és, per raons temporals, el previst en els articles 161 a 165, ambdós inclosos, del Reial Decret de 25 d'agost de 1978, pel qual s'aprova el Reglament de Gestió Urbanística (RGU): i) presentació a l'Administració urbanística actuant (en aquest cas l'Ajuntament) dels Estatuts i Bases d'actuació per part dels propietaris que representin almenys el 60% de la superfície de l'àmbit d'actuació; ii) acord d'aprovació inicial per l'Ajuntament dels Estatuts i Bases d'actuació; iii) publicació al BOP del referit acord d'aprovació inicial, així com dels Estatuts i Bases d'actuació als efectes que els no propietaris de sòl de l'àmbit puguin formular al·legacions en 15 dies a comptar des de la publicació al BOP; iv) notificació individualitzada de l'acord d'aprovació inicial a tots els propietaris de sòl de l'àmbit amb indicació del BOPB on s'ha publicat per tal que en el termini de 15 dies, a comptar des de la notificació, puguin formular al·legacions i/o sol·licitar la incorporació a la Junta de Compensació; transcorreguts els esmentats terminis, acord d'aprovació definitiva per l'Ajuntament dels Estatuts i Bases d'actuació amb les modificacions que s'escaiguin i designació en el mateix acord del representant municipal que ha de formar part del Consell Rector de la Junta de Compensació; v) publicació al BOPB de l'indicat acord d'aprovació definitiva amb les eventuais modificacions dels Estatuts i Bases d'actuació; notificació individualitzada als no propietaris que hagin comparegut a l'expedient i a tots els propietaris afectats per tal que aquests últims, en el termini d'1 mes des de la notificació, s'adhereixin a la Junta de Compensació, si no ho han fet, amb advertiment d'expropiació dels seus terrenys afectats a favor de la Junta de Compensació si no s'adhereixen; vi) transcorregut l'indicat termini, requeriment de l'Ajuntament als interessats per tal que es constitueixin en Junta de Compensació en escriptura pública en la que han de designar les persones del Consell Rector; vii) constitució de la Junta de Compensació en escriptura pública; viii) escriptura d'adhesió, en el seu cas, dels propietaris que no hagin atorgat l'escriptura de constitució de la Junta de Compensació en el termini que s'assenyali; ix) trasllat de l'escriptura de constitució de la Junta de Compensació i de les escriptures d'adhesió a l'Ajuntament per a la seva aprovació en el termini de 30 dies; x) aprovació per l'Ajuntament, si escau, de la constitució de la Junta de Compensació; trasllat de l'expedient a la CUB per a la inscripció de la Junta de Compensació en el REUC; xii) inscripció de la Junta de Compensació en el REUC.

La inscripció de la Junta de Compensació en el REUC pressuposa que la CUB va analitzar l'expedient administratiu tramès per l'Ajuntament i que va verificar la correcció del mateix. En qualsevol cas, de la documentació analitzada es desprèn que es van seguir els tràmits essencials.

#### **4. ANÀLISI D'ADEQUACIÓ URBANÍSTICA**

L'execució del Pla Parcial d'Ordenació (PP) Palau Novella, aprovat definitivament el 22/10/1976 s'havia d'efectuar per iniciativa privada mitjançant el sistema d'actuació urbanística de compensació, per la qual cosa la constitució de la Junta de Compensació era necessària.

Els Estatuts i Bases d'actuació compleixen el contingut mínim previst en l'article 166 del RGU.

## **5. CONCLUSIONS**

### **5.1 AL TRÀMIT**

La Junta de Compensació es va inscriure en el REUC i aquesta inscripció pressuposa que la CUB va analitzar l'expedient administratiu tramès per l'Ajuntament i la correcció del mateix.

De la documentació analitzada es desprèn que es van seguir els tràmits essencials.

### **5.2 AL CONTINGUT**

La constitució de la Junta de Compensació Palau Novella era necessària atès que el PP Palau Novella s'havia d'executar per iniciativa privada.

Els Estatuts i Bases d'actuació de la Junta de Compensació compleixen amb la legalitat aplicable.

## **6. RECOMANACIONS**

No hi ha recomanacions.

Expedient de gestió urbanística: 6.2.7/1/09

## 1. DADES DE L'EXPEDIENT

**Títol:** Canvi de sistema d'actuació urbanística de compensació a cooperació a la Urbanització Palau Novella, dissolució de la Junta de Compensació, inscripció de la dissolució en el Registre d'Entitats Urbanístiques col·laboradores (REUC) i liquidació de la Junta de Compensació.

**Inscripció de la dissolució en el REUC:** 06/04/2010.

## 2. TRAMITACIÓ

Data	Tràmit
30/05/1998	Assemblea de la Junta de Compensació que acorda el canvi de sistema d'actuació urbanística de compensació a cooperació de la Urbanització Palau Novella.
25/06/1998	Acord del Ple de l'Ajuntament que aprova el Conveni amb la Junta de Compensació del canvi de sistema d'actuació urbanística de compensació a cooperació en el moment que s'hagin dut a terme les obres de la definitiva urbanització de tot el sector per l'Ajuntament i amb delegació a l'Ajuntament de totes les gestions que permetin la definitiva urbanització del sector.
09/07/1998	Formalització entre l'Alcaldia i el President de la Junta de Compensació del referit Conveni.
12/12/2009	Assemblea de la Junta de Compensació que acorda el canvi de sistema d'actuació urbanística de compensació a cooperació de la Urbanització Palau Novella, la dissolució de la Junta de Compensació i l'elecció de la Comissió Liquidadora.
22/12/2009	Acord del Ple de l'Ajuntament que: aprova el canvi de sistema d'actuació de compensació a cooperació; aprova la dissolució de la Junta de Compensació; obre un període d'informació pública pel termini d'1 mes amb notificació individual als propietaris afectats, entenent que l'acord s'entendrà plenament efectiu sense necessitat de cap aprovació expressa si no es formulen al·legacions.
06/04/2010	Inscripció en el REUC de la dissolució de la Junta de Compensació.
20/04/2010	Reunió de la Comissió Liquidadora.
22/06/2013	Assemblea de la Junta de Compensació en liquidació.

### 3. ANÀLISI A L'ADEQUACIÓ AL TRÀMIT

No s'han facilitat els expedients administratius complets. Els documents analitzats, en el quals hi consten diversos antecedents, són els següents: l'Acta de l'Assemblea de la Junta de Compensació de 30/05/1998, el Conveni de 09/07/1998, l'acord municipal de 22/12/2009 del canvi de sistema d'actuació, la certificació del REUC de 06/04/2010, l'acta de la reunió de la Comissió Liquidadora de 20/04/2010 i l'esborrany de l'Acta de l'Assemblea de la Junta de Compensació en liquidació.

#### **Canvi de sistema d'actuació urbanística de compensació a cooperació**

La legislació aplicable a la tramitació del canvi de sistema d'actuació urbanística de compensació a cooperació és el Decret Legislatiu 1/2005 de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC-2005) i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU). De conformitat amb l'article 129.1 del RLU, la modificació del sistema d'actuació es pot fer d'ofici o a instància dels interessats i d'acord amb l'article 113.2 del TRLUC-2005 la tramitació és la següent: aprovació inicial del canvi de sistema, informació pública amb audiència als propietaris afectats i aprovació definitiva.

En l'acord municipal d'aprovació del canvi de sistema d'actuació de compensació a cooperació consta que si no es presenten al·legacions l'acord serà plenament efectiu sense necessitat expressa, és a dir, el canvi de sistema quedarà definitivament aprovat. No s'ha pogut verificar que aquest acord de canvi de sistema es va sotmetre a informació pública, que es va notificar als afectats i que no es van presentar al·legacions, per entendre aprovat definitivament el canvi de sistema d'actuació.

#### **Dissolució de la Junta de Compensació**

La legislació aplicable a la tramitació de la dissolució de la Junta de Compensació de Palau Novella és el TRLUC-2005 i el RLU. L'article 195.1 del RLU estableix que la dissolució de les entitats de les entitats urbanístiques col·laboradores (i la Junta de Compensació ho és) requereix acord de l'Administració urbanística actuant (en aquest cas, l'Ajuntament) i l'article 197, apartat k), del RLU disposa que els Estatuts de les Juntes de Compensació han de contenir regles sobre la seva dissolució i liquidació.

L'article 24 dels Estatuts de la Junta de Compensació estableix que la mateixa es dissoldrà per haver complert els seus fins, per decisió de l'Administració, per sentència judicial, per impossibilitat de realitzar els seus fins, per causa de força major, i que es requerirà l'aprovació de l'Ajuntament. La dissolució de la Junta de Compensació l'ha d'acordar prèviament l'Assemblea de l'entitat (art. 11 dels Estatuts).

La dissolució de la Junta de Compensació consta inscrita en el REUC amb l'assentament 3225 de 06/04/2010.

No s'ha pogut verificar que l'acord de la dissolució es va sotmetre a informació pública i que es va notificar als afectats i que no es van presentar al·legacions, per entendre aprovat definitivament aquest acord.

### Liquidació de la Junta de Compensació

L'article 25 dels Estatuts de la Junta de Compensació només estableix que els fons existents una vegada saldat els deutes pendents es lliuraran íntegrament als membres de la Junta de Compensació en la proporció en què hagin fet les aportacions i sempre que hagin fet efectives totes les quotes, però no regula el funcionament de la Comissió Liquidadora que es va crear el 12/12/2009 com a conseqüència de la dissolució de la Junta de Compensació. No obstant, en el present cas s'ha de tenir en compte que el patrimoni de la Junta de Compensació s'ha de destinar, una vegada saldat els deutes pendents, a sufragar els cost de les obres d'urbanització d'acord amb el Conveni de 9 de juliol de 1998 que va motivar el canvi de sistema d'actuació de compensació a cooperació i en el qual, a més, es preveu obrir un compte corrent a nom de l'Ajuntament *"destinat única i exclusivament a cobrir totes aquelles despeses relacionades amb el fet d'urbanitzar definitivament Palau Novella"*.

S'ha de tenir present que el Jutjat Contenciós-Administratiu nº 17 de Barcelona va dictar Sentència en data 13/01/2017 (recurs ordinari 12/2015), que es ferma, declarant que els Estatuts de la Junta de Compensació de la Urbanització Las Colinas són d'aplicació supletòria al funcionament de la Comissió Liquidadora i, per tant, les mateixes consideracions de la Sentència són aplicables a la Comissió Liquidadora de Palau Novella. En definitiva, la creació de la Comissió Liquidadora de la Junta de Compensació de Palau Novella s'ajusta a Dret i s'han d'aplicar als seu funcionament i supletòriament els Estatuts de la Junta.

## **4. ANÀLISI D'ADEQUACIÓ URBANÍSTICA**

### Canvi de sistema d'actuació urbanística de compensació a cooperació

En l'acord municipal del canvi del sistema d'actuació de compensació a cooperació es justifica el canvi de sistema per la circumstància que en el conveni de 9 juliol de 1998 es va preveure que es passaria de compensació a cooperació una vegada finalitzades les obres d'urbanització, que en el mateix conveni la Junta de Compensació va delegar a l'Ajuntament totes les gestions que permetessin la definitiva urbanització del sector i que durant tot aquest període de temps s'havien executat les obres d'urbanització a excepció de l'enllumenat i el sanejament.

En aquest acord municipal s'invoquen els articles 113 i 115.3 del TRLUC-2005 i l'article 129.1 del RLU.

D'acord amb l'article 115.3 en relació amb el 113.1 d) del TRLUC-2005, el sistema d'actuació urbanística o la seva modificació s'ha de determinar en funció de les necessitats, dels mitjans econòmic-financers amb els que es disposen, la col·laboració de la iniciativa privada i les altres circumstàncies que concorrin. Cal afegir que l'article 129.2 RLU preveu que en cas d'inactivitat de les persones afectades en l'execució del planejament l'Administració pot canviar el sistema de compensació a cooperació. En aquesta línia, resulta il·lustrativa la Sentència de la Sala Contenciosa-Administrativa (Secció 3ª) del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 28 d'octubre de 2004 valida la correcció del canvi de sistema d'actuació de compensació a cooperació d'un sector amb les següents paraules: *"la motivación del cambio se basa en la petición de la mayoría de los propietarios del sector y en la agilización del desarrollo del sector, pendiente desde el año 1.987, sin que por otro lado un mero cambio de sistema de compensación a cooperación altere las cargas de los propietarios del sector, que*

*seguirán siendo las mismas aunque la iniciativa particular en la ejecución haya sido sustituida por la pública”.*

Així doncs, el canvi de sistema d'actuació urbanística quedaria justificat per la inactivitat de la Junta de Compensació en executar les obres d'urbanització pendents, la qual cosa és conforme amb la normativa aplicable. No obstant, s'ha incomplert el conveni de juliol de 1998 que preveia el canvi de sistema d'actuació quan s'haguessin executat totes les obres d'urbanització.

Pera altra banda, el referit conveni de 9 juliol de 1998 dóna àmplies facultats a l'Ajuntament, àdhuc obrir un compte corrent a nom de l'Ajuntament *“destinat única i exclusivament a cobrir totes aquelles despeses relacionades amb el fet d'urbanitzar definitivament Palau Novella”*. No es considera procedent que l'Ajuntament tingui al seu nom un compte corrent de la Junta de Compensació, ni quan el sistema era de compensació ni quan el sistema ha passat a cooperació.

### **Dissolució de la Junta de Compensació**

L'article 24 dels Estatuts de la Junta de Compensació de Palau Novella estableix que la mateixa es dissoldrà per haver complert els seus fins, per decisió de l'Administració, per sentència judicial, per impossibilitat de realitzar els seus fins, per causa de força major, i que es requerirà l'aprovació de l'Ajuntament.

Els serveis administratius municipals han manifestat que segons conversa telefònica amb el REUC la dissolució de la Junta de Compensació està inscrita amb l'assentament 3225 de 06/04/2010.

La dissolució de la Junta de Compensació que ha acordat l'Ajuntament i que està inscrita en el REUC és plenament coherent amb l'indicat precepte estatutari.

### **Liquidació de la Junta de Compensació**

La creació de la Comissió Liquidadora de la Junta de Compensació és conseqüència de la dissolució de la Junta i s'han de tenir en compte les pronunciaments de la Sentència de 13/01/2017, que aplicats a la Comissió Liquidadora de Palau Novella comporten que la mateixa es regeix supletòriament pel Estatuts de la Junta de Compensació amb la funció de liquidar els comptes de la Junta de Compensació, que implica fer pagaments i cobraments pendents i complir les obligacions pendents de la Junta de Compensació i quedant les seves funcions limitades estrictament als supòsits de l'article 195 del RLU.

L'article 195.3 del RLU al que es remet l'esmentada Sentència estableix que les funcions de l'òrgan de liquidació és fer front al pagament dels deutes i al cobrament d'ingressos pendents i a la distribució del romanent, si escau, d'acord amb el que preveuen els Estatuts o les regles de funcionament. En el present cas s'ha de tenir en compte que el patrimoni de la Junta de Compensació s'ha de destinar, una vegada saldats els deutes pendents, a sufragar els cost de les obres d'urbanització d'acord amb el Conveni de 9 de juliol de 1998 que va motivar el canvi de sistema d'actuació de compensació a cooperació i en el qual, a més, es preveu obrir un

compte corrent a nom de l'Ajuntament "*destinat única i exclusivament a cobrir totes aquelles despeses relacionades amb el fet d'urbanitzar definitivament Palau Novella*".

Per consegüent, la Comissió Liquidadora de Palau Novella, a més de realitzar les funcions que li són pròpies, ha de convocar una Assemblea General cada any per a l'aprovació, si escau, de l'estat de comptes, pressupost i gestió, i l'Ajuntament està legitimat a requerir-la a que ho faci.

La primera reunió de Comissió Liquidadora es va realitzar el 20/04/2010 i en l'acta de la mateixa es fa constar com a estat de comptes que hi ha un fons de 269.000 € i una parcel·la de propietat. La darrera actuació de la que es té constància en l'expedient analitzat és una Assemblea de la Junta de Compensació en liquidació de data 27/06/2013.

## 5. CONCLUSIONS

### 5.1 AL TRÀMIT

#### **Canvi de sistema d'actuació urbanística de compensació a cooperació**

En els antecedents analitzats no s'ha pogut verificar que l'acord de canvi de sistema es va sotmetre a informació pública, que es va notificar als afectats i que no es van presentar al·legacions, per entendre aprovat definitivament el canvi de sistema d'actuació.

#### **Dissolució de la Junta de Compensació**

En els antecedents analitzats no s'ha pogut verificar que l'acord de dissolució de la Junta de Compensació es va sotmetre a informació pública, que es va notificar als afectats i que no es van presentar al·legacions, per entendre aprovat definitivament el canvi de sistema d'actuació.

#### **Liquidació de la Junta de Compensació**

La Comissió Liquidadora de la Junta de Compensació de Palau Novella es va crear el 12/12/2009 com a conseqüència de la dissolució de la Junta de Compensació acordada per l'entitat i es regula de manera supletòria pels Estatuts de la Junta, tal com avala l'aplicació de les consideracions de la Sentència ferma de 13/01/2017.

### 5.2 AL CONTINGUT

#### **Canvi de sistema d'actuació urbanística de compensació a cooperació**

En l'acord municipal analitzat la justificació de canvi de sistema d'actuació urbanística seria la inactivitat de la Junta de Compensació en executar les obres d'urbanització pendents, la qual cosa és conforme amb la normativa aplicable. No obstant, el canvi de sistema d'actuació incompleix el Conveni de 09/07/1998 que preveia el canvi de sistema d'actuació quan s'haguessin executat totes les obres d'urbanització.

### **Dissolució de la Junta de Compensació**

La dissolució de la Junta de Compensació és coherent amb la modificació del sistema d'actuació urbanística de compensació a cooperació.

La dissolució de la Junta de Compensació està inscrita en el REUC.

### **Liquidació de la Junta de Compensació**

Les funcions de la Comissió Liquidadora de Palau Novella consisteixen en liquidar els comptes de la Junta de Compensació, que implica fer pagaments i cobraments pendents i complir les obligacions pendents de la Junta de Compensació i quedant limitades les seves funcions estrictament als supòsits de l'article 195 RLU, tal com ha declarat la Sentència ferma de 13/01/2017 i amb el benentès que l'import econòmic que hi ha en el compte corrent que figura obert a nom de l'Ajuntament (269.000 € hi havia l'any 2010) i la resta de patrimoni que pugui tenir la Junta de Compensació s'ha de destinar al pagament de despeses d'urbanització.

La Comissió Liquidadora de Palau Novella ha de convocar una Assemblea General cada any per a l'aprovació, si escau, de l'estat de comptes, pressupost i gestió, estant legitimat l'Ajuntament a requerir-la a que ho faci.

La darrera actuació de la que es té constància en l'expedient és una Assemblea de la Junta de Compensació en liquidació de data 27/06/2013.

## **6. RECOMANACIONS**

Es recomana que l'Ajuntament requereixi a la Comissió Liquidadora de la Junta de Compensació Palau Novella per tal que aquest any i a la major brevetat convoqui una Assemblea General per a l'aprovació, si escau, de l'estat de comptes, pressupost i gestió, i així successivament fins que s'hagi practicat la totalitat de liquidació, que haurà de ser aprovada per l'Ajuntament.

**Expedient de gestió urbanística:** no consta núm. d'expedient

### 1. DADES DE L'EXPEDIENT

**Títol:** Projecte d'urbanització Palau Novella (PU).

**Promotor:** Junta de Compensació de la Urbanització Palau Novella.

**Redactor:** Xavier Masip (enginyer de camins).

**Estat de tramitació:** El PU es va aprovar definitivament en data 28/01/1994 i va ser objecte d'una revisió de preus i divisió de fases d'urbanització aprovada definitivament en data 29/07/1999.

### 2. TRAMITACIÓ

Data	Tràmit
28/01/1994	Acord de Ple l'Ajuntament d'aprovació definitiva del PU.
25/03/1999	Acord del Ple d'Ajuntament d'aprovació inicial de la revisió de preus i divisió en fases del PU.
29/07/1999	Acord del Ple de l'Ajuntament d'aprovació inicial de la revisió de preus i divisió en fases del PU.

### 3. ANÀLISI A L'ADEQUACIÓ AL TRÀMIT

La normativa aplicable al PU és, per raons temporals, el Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística (TRLUC-1990). La tramitació de PU està regulada a l'article 64 del TRLUC-1990 (aprovació inicial per l'Ajuntament, informació pública, resolució d'al·legacions i aprovació definitiva per l'Ajuntament).

No s'ha facilitat l'expedient administratiu. La documentació analitzada és el PU de 1994, on consta la diligència de la seva aprovació definitiva, la revisió de preus i divisió en fases del PU de 1999, on consta la diligència de la seva aprovació inicial, i l'informe redactat per Indret Advocats el juliol de 2014 sobre la liquidació de quotes de la Junta de Compensació de Palau Novella on consten diversos antecedents de tramitació.

No s'ha pogut verificar que el PU de 1994 es va aprovar inicialment i que es va sotmetre al tràmit d'informació pública ni tampoc s'ha pogut verificar que revisió de preus i divisió en fases del PU de 1999 es va sotmetre al tràmit d'informació pública.

#### **4. ANÀLISI D'ADEQUACIÓ URBANÍSTICA**

En el PU de 1994 es detalla que les obres a realitzar a Palau Novella són vialitat, xarxa d'aigua potable, xarxa de sanejament i enllumenat públic, per un pressupost total, IVA inclòs de 442.120.602'pta.

Amb motiu de la revisió de preus i divisió en fases del PU de 1999 el pressupost baixa lleugerament i passa a 438.460.015'pta. Les fases en que queda dividit el PU són les següents:

- Fase 1: vialitat i xarxes soterrades.
- Fase 2: xarxes aèries (enllumenat).
- Fase 3: sanejament.

En el PU i en la revisió de preus i divisió en fases del PU no es preveu la xarxa de subministrament elèctric.

Els serveis tècnics municipals han manifestat que s'ha executat la Fase 1 de les obres d'urbanització.

#### **5. CONCLUSIONS**

##### **5.1 AL TRÀMIT**

No s'ha pogut verificar que el PU de 1994 es va sotmetre a aprovació inicial i al tràmit d'informació pública i tampoc s'ha pogut verificar que revisió de preus i divisió en fases del PU de 1999 es va sotmetre al tràmit d'informació pública.

##### **5.2 AL CONTINGUT**

En el PU i la revisió de preus i divisió en fases del PU no hi ha la xarxa de subministrament elèctric.

#### **6. RECOMANACIONS**

Es recomana l'execució de les obres d'urbanització pendents que no siguin incompatibles amb les determinacions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) actualment en tràmit, una vegada hagi en vigor.

Expedient de gestió urbanística: 6.7.0/343/14

### 1. DADES DE L'EXPEDIENT

**Títol:** Projecte de reparcel·lació econòmica del sector Plana Novella (PR econòmica).

**Promotor:** Comissió Liquidadora de la Junta de Compensació de Palau Novella.

**Redactor:** Indret Advocats.

**Estat de tramitació:** El PR econòmica està pendent de tramitació.

### 2. TRAMITACIÓ

Data	Tràmit
26/05/2014	Presentació per Indret Advocats a l'Ajuntament d'un exemplar del PR econòmica per a la seva tramitació.

### 3. ANÀLISI A L'ADEQUACIÓ AL TRÀMIT

La normativa aplicable és el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU-2010) i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU). La tramitació del PR econòmica es regula a l'article 119 del TRLUC-2010: (i) l'aprovació inicial i definitiva correspon a l'Administració actuant (en aquest cas, l'Ajuntament); (ii) l'aprovació inicial s'ha d'adoptar en el termini de 2 mesos des de la presentació completa de la documentació a l'Ajuntament; el PR ha de sotmetre's a informació pública pel termini d'1 mes dins del qual s'ha de concedir audiència als interessats, amb citació personal; (iii) resolució de les al·legacions i acord d'aprovació definitiva; (iv) la notificació de l'acord d'aprovació definitiva del PR ha de produir-se en el termini de 2 mesos des de la finalització del tràmit d'informació pública; (v) publicació de l'acord d'aprovació definitiva en Butlletí Oficial de la Província, en el tauler d'anuncis de l'Ajuntament i en un diari de la província amb major difusió a la localitat.

D'acord amb l'article 140 del TRLUC-2010 els legitimats per formular un projecte de reparcel·lació són: els propietaris de finques que representin més del 50% de la superfície reparcel·lable, l'Associació administrativa de Cooperació, l'Administració actuant d'ofici o a instància de part.

Per tant, ni la Junta de Compensació en liquidació ni la Comissió Liquidadora de Palau Novella tenen legitimació per formular el PR econòmica.

#### **4. ANÀLISI D'ADEQUACIÓ URBANÍSTICA**

L'article 165.1 del RLU preveu que la reparcel·lació és simplement econòmica quan per raó de la consolidació de l'edificació no és possible la redistribució material dels terrenys o bé quan totes les persones propietàries afectades ho decideixen per unanimitat.

En la Memòria del PR es justifica la idoneïtat de la reparcel·lació econòmica per la circumstància que es tracta d'un àmbit parcialment consolidat per l'edificació i del tot per la parcel·lació i estructura de la propietat. També es diu en la Memòria que en cas de discrepància entre els títols i la realitat física a les finques aportades s'ha fet constar aquesta circumstància.

En aquestes condicions es considera que malgrat el PR confirmi les titularitats de les propietats privades a favor dels seus actuals titulars, s'hauria de tramitar com una reparcel·lació ordinària previ compliment de tots els requisits aplicables doncs hi ha modificacions de superfícies i màxim quan la Llei 13/2015, de 24 de juny, de Reforma de la Llei Hipotecària, aprovada per Decret de 8 de febrer de 1946 i del text refós de la Llei del Cadastre immobiliari, aprovat per Reial Decret Legislatiu 1/2004, de 5 de març, que va entrar en vigor l'1 de novembre de 2015, comporta que les finques resultants ha d'estar georeferenciades.

També es considera que l'única possibilitat d'aplicar la reparcel·lació econòmica a l'àmbit de Plana Novella és que tots els propietaris ho prèviament ho acordin per unanimitat i de forma que la reparcel·lació econòmica confirmi les titularitats de les finques privades, mantenint la superfície registral, adjudiqui els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta a favor de l'Ajuntament i distribueixi les despeses d'urbanització com ho acordin unànimement els propietaris.

Per últim, el PR analitzat incorpora notes informatives de les finques inicials quan hauria d'incorporar les certificacions registrals de domini i càrregues, d'acord amb allò prevista a l'article 5 del Reial Decret 1093/1997 (el Registrador de la Propietat quan expedeixi les certificacions de domini i càrregues expedirà al marge de cada finca nota marginal d'inici del procediment, que té una durada de 3 anys i es pot prorrogar per 3 anys més a instàncies de l'Ajuntament).

#### **5. CONCLUSIONS**

##### **5.1 AL TRÀMIT**

Ni la Junta de Compensació en liquidació ni la Comissió Liquidadora de Palau Novella tenen legitimitació per formular el PR econòmica, per la qual cosa no es pot tramitar.

##### **5.2 AL CONTINGUT**

El PR econòmica presentat es considera que no compleix els requisits aplicables per les raons expressades en l'apartat "Anàlisi d'adequació urbanística".

## **6. RECOMANACIONS**

Es recomana denegar la tramitació del PR econòmica per falta de legitimació i retornar la documentació presentada, indicant que el PR presentat no compleix els requisits de la reparcel·lació econòmica pels motius expressats en l'apartat "Anàlisi d'adequació urbanística".

Es recomana verificar amb el Registre de la Propietat si és viable la inscripció registral d'un PR econòmica en els termes proposats en l'apartat "Anàlisi d'adequació urbanística" i en cas que no sigui viable la reparcel·lació econòmica es recomana tramitar una reparcel·lació ordinària prèvia formulació del PR pels subjectes legitimats o bé per iniciativa de l'Ajuntament, prèvia comprovació de la compatibilitat del PR amb les determinacions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) actualment en tràmit i una vegada hagi entrat en vigor.

## **6.6 LA GESTIÓ URBANÍSTICA A LA URBANITZACIÓ ZONA RESIDENCIAL**

**Expedient de gestió urbanística:** no consta núm. d'expedient

### 1. DADES DE L'EXPEDIENT

**Títol:** Constitució de la Junta de Compensació de la Zona Residencial i inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores (REUC).

**Promotor:** Iniciativa privada.

**Inscripció en el REUC:** 21/01/2004.

### 2. TRAMITACIÓ

Data	Tràmit
29/04/2003	Acord de la Comissió de Govern de l'Ajuntament d'aprovació inicial dels Estatuts i Bases d'actuació de la Junta de Compensació, establint que si durant la informació pública no es presenten al·legacions quedaran aprovats definitivament.
23/05/2003	Publicació en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona (BOPB) dels Estatuts i Bases d'actuació aprovats inicialment.
17/07/2003	Publicació en el BOPB dels Estatuts i Bases d'actuació aprovats definitivament.
21/07/2003	Assemblea constituent de la Junta de Compensació.
29/07/2003	Acord de la Comissió de de Govern de l'Ajuntament d'aprovació de la Junta de Compensació.
21/01/2004	Acord de a Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona (CTUB) d'inscripció de la Junta de Compensació en el REUC.
21/01/2004	Inscripció en el REUC de la Junta de Compensació.

### 3. ANÀLISI A L'ADEQUACIÓ AL TRÀMIT

L'expedient administratiu no s'ha facilitat complet. Els documents analitzats són els següents: l'acord municipal d'aprovació inicial de Bases i Estatuts, la publicació en el BOPB dels Estatuts i Bases d'actuació aprovats inicial i definitivament, l'acta de de l'Assemblea constitutiva de la Junta de Compensació, l'acord municipal que aprova la constitució de la Junta de Compensació i l'acord de la CTUB que va acordar la inscripció de la Junta de Compensació en el REUC.

La normativa aplicable al procediment de constitució de la Junta de la Compensació és, per raons temporals, el previst en els articles 161 a 165, ambdós inclosos, del Reial Decret de 25 d'agost de 1978, pel qual s'aprova el Reglament de Gestió Urbanística (RGU): (i) presentació a l'Administració urbanística actuant (en aquest cas l'Ajuntament) dels Estatuts i Bases d'actuació per part dels propietaris que representin almenys el 60% de la superfície de l'àmbit d'actuació; ii) acord d'aprovació inicial per l'Ajuntament dels Estatuts i Bases d'actuació; iii) publicació al BOP del referit acord d'aprovació inicial, així com dels Estatuts i Bases d'actuació als efectes que els no propietaris de sòl de l'àmbit puguin formular al·legacions en 15 dies a comptar des de la publicació al BOP; iv) notificació individualitzada de l'acord d'aprovació inicial a tots els propietaris de sòl de l'àmbit amb indicació del BOP on s'ha publicat per tal que en el termini de 15 dies, a comptar des de la notificació, puguin formular al·legacions i/o sol·licitar la incorporació a la Junta de Compensació; v) transcorreguts els esmentats terminis, acord d'aprovació definitiva per l'Ajuntament dels Estatuts i Bases d'actuació amb les modificacions que s'escaiguin i designació en el mateix acord del representant municipal que ha de formar part del Consell Rector de la Junta de Compensació; vi) publicació al BOP de l'indicat acord d'aprovació definitiva amb les eventuais modificacions dels Estatuts i Bases d'actuació; v) notificació individualitzada als no propietaris que hi hagin comparegut a l'expedient i a tots els propietaris afectats per tal que aquests últims, en el termini d'1 mes des de la notificació, s'adhereixin a la Junta de Compensació, si no ho han fet, amb advertiment d'expropiació dels seus terrenys afectats a favor de la Junta de Compensació si no s'adhereixen; vi) transcorregut l'indicat termini, requeriment de l'Ajuntament als interessats per tal que es constitueixin en Junta de Compensació en escriptura pública en la que han de designar les persones del Consell rector; vii) constitució de la Junta de Compensació en escriptura pública; viii) escriptura d'adhesió, en el seu cas, dels propietaris que no hagin atorgat l'escriptura de constitució de la Junta de Compensació en el termini que s'assenyali; ix) trasllat de l'escriptura de constitució de la Junta de Compensació i de les escriptures d'adhesió a l'Ajuntament per a la seva aprovació en el termini de 30 dies; x) aprovació per l'Ajuntament, si escau, de la constitució de la Junta de Compensació; xi) trasllat de l'expedient a la Comissió Territorial d'Urbanisme per a la inscripció de la Junta de Compensació en el REUC; xii) inscripció de la Junta de Compensació en el REUC.

La inscripció de la Junta de Compensació en el REUC pressuposa que la CTUB va analitzar l'expedient administratiu tramès per l'Ajuntament i que va verificar la correcció del mateix. En tot cas, de la documentació analitzada es desprèn que es van seguir els tràmits essencials.

#### 4. ANÀLISI D'ADEQUACIÓ URBANÍSTICA

Les Normes Subsidiàries de Planejament (NN.SS.), aprovades definitivament el 4 de març de 1992, delimiten, entre d'altres, la Unitat d'Actuació núm. 8 Residencial Olivella i preveuen que s'ha d'executar pel sistema de compensació (art. 019 de la normativa urbanística de les NN.SS.) per la qual cosa la constitució de la Junta de Compensació era necessària.

Els Estatuts i Bases d'actuació de l'entitat compleixen el contingut mínim previst en l'article 166 del RGU.

## **5. CONCLUSIONS**

### **5.1. AL TRÀMIT**

La Junta de Compensació de la Zona Residencial es va inscriure en el REUC i aquesta inscripció pressuposa que la CTUB va analitzar l'expedient administratiu tramès per l'Ajuntament i la correcció del mateix.

De la documentació analitzada es desprèn que es van seguir els tràmits essencials.

### **5.2. AL CONTINGUT**

La constitució de la Junta de Compensació Residencial Olivella era necessària atès que la Unitat d'Actuació núm. 8 Residencial Olivella s'ha d'executar pel sistema de compensació (ara reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica).

Els Estatuts i Bases d'actuació de la Junta de Compensació compleixen amb la legalitat aplicable.

## **6. RECOMANACIONS**

No hi ha recomanacions.

**Expedient de gestió urbanística:** 6.2.6/03/2003 i 6.2.6/01/2009

## 1. DADES DE L'EXPEDIENT

**Títol:** Projecte de reparcel·lació de la Unitat d'Actuació núm. 8 Zona Residencial (PR).

**Promotor:** Junta de Compensació Residencial Olivella.

**Redactor del PR:** Martí Corbalán i Associats (advocats) i Luis Ignacio Ruiz (arquitecte).

**Redactor de la Modificació del PR:** Antoni Carrió (arquitecte).

**Estat de tramitació:** el PR es va aprovar definitivament en data 29/07/2003 i segons els serveis administratius municipals està inscrit en el Registre de la Propietat de Sitges. La modificació del PR es va aprovar inicialment el 29/07/2009 i la seva aprovació va definitiva va quedar desestimada per silenci administratiu.

## 2. TRAMITACIÓ

Data	Tràmit
05/03/2003	Presentació a tràmit a l'Ajuntament del PR per part de l'entitat Residencial Olivella, S.A.
13/05/2003	Informe dels serveis tècnics municipals favorable al P.R., indicant que prèvia aprovació per part de l'Ajuntament caldrà que s'aporti certificat del Secretari de la Junta de Compensació conforme ha estat aprovat per la mateixa.
20/05/2003	Acord de la Comissió de Govern de l'Ajuntament que aprova inicialment el PR.
05/06/2003	Publicació en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona (BOPB) de l'acord d'aprovació inicial del PR als efectes del tràmit d'informació pública.
29/07/2003	Acord de la Comissió de Govern de l'Ajuntament d'aprovació definitiva del PR on es fa constar que els propietaris afectats van ser notificats, que no es van formular al·legacions durant el tràmit d'informació pública i d'audiència als afectats i que Junta de Compensació va aprovar el PR.
20/07/2009	Assemblea de la Junta de Compensació Residencial Olivella acordant la modificació del PR.
04/10/2003	Publicació en el BOPB de l'acord d'aprovació definitiva del PR.

24/07/2009	Presentació de la Junta de Compensació a l'Ajuntament de la modificació del PR per a la seva tramitació.
29/07/2009	Informe de Secretaria-Intervenció de l'Ajuntament sobre el contingut de la modificació del PR i tramitació.
29/07/2009	Informe dels serveis tècnics municipals sobre el contingut del PR.
29/07/2009	Acord de la Junta de Govern de l'Ajuntament d'aprovació inicial de la modificació del PR. Publicació de l'indicat acord de 29/07/2009 d'aprovació inicial del PR.
11/08/2009	Publicació en el BOPB de l'acord d'aprovació inicial del PR als efectes del tràmit d'informació pública.
20/10/2009	Ingrés en el Registre de l'Ajuntament d'un escrit d'al·legacions en contra de la modificació del PR.
24/01/2010	Informe dels serveis tècnics municipals de l'escrit d'al·legacions de 20/10/2009.
28/01/2010	Informe de Secretaria-Intervenció de l'Ajuntament de l'escrit d'al·legacions de 20/10/2009.
02/02/2010	Acord de la Junta de Govern Local de l'Ajuntament que: desestima les al·legacions; requereix a la Junta de Compensació que la modificació del PR no modifiqui els sistemes urbanístics de l'àmbit; requereix a la Junta de Compensació que el PR tingui la documentació necessària per a la seva inscripció registral; desestima la nul·litat del Projecte d'urbanització (PU); requereix a la Junta de Compensació que les parcel·les 117, 10, 121 siguin declarades finques de propietat litigiosa; establir que el PR no pot suposar en cap cas invasió de l'àmbit de Plana Novella.

### 3. ANÀLISI A L'ADEQUACIÓ AL TRÀMIT

La normativa aplicable al PR aprovat l'any 2003, per raons temporals, és la Llei 2/2002, de 14 de març d'urbanisme (LUC-2002), que va entrar en vigor el dia 21/06/2002, i el Reial Decret 3288/1978, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament de Gestió Urbanística (RGU).

D'acord amb l'article 113.2 de la LUC-2002 i els articles 108 a 111, ambdós inclosos, del RGU la tramitació del PR és la següent: (i) l'aprovació inicial i definitiva correspon a l'Administració actuant (en aquest cas, l'Ajuntament); (ii) l'aprovació inicial s'ha d'adoptar en el termini de 2 mesos des de la presentació completa de la documentació a l'Ajuntament; el PR ha de sotmetre's a informació pública pel termini d'1 mes dins del qual s'ha de concedir audiència als interessats, amb citació personal; (iii) resolució de les al·legacions i acord d'aprovació definitiva; (iv) la notificació de l'acord d'aprovació definitiva del PR ha de produir-se en el

termini de 2 mesos des de la finalització del tràmit d'informació pública; (v) publicació de l'acord d'aprovació definitiva en el BOPB, en el tauler d'anuncis de l'Ajuntament i en un diari de la província amb major difusió a la localitat.

El PR va seguir els tràmits essencials, si bé no s'ha pogut verificar que l'acord d'aprovació definitiva del PR es va notificar als interessats.

Els serveis administratius municipals han manifestat que segons conversa telefònica amb el Registre de la Propietat de Sitges, les finques registrals del PR es van inscriure el març de 2004.

Pel que fa a la Modificació del PR aprovada inicialment l'any 2009, la seva tramitació es regeix per l'article 133.2 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC-2005): en essència, aprovació inicial per l'Ajuntament, informació i audiència als interessats i aprovació definitiva per l'Ajuntament i notificació de l'acord d'aprovació definitiva. Cal afegir que d'acord amb l'esmentat article 113.2 del TRLUC-2005, l'acord d'aprovació definitiva del PR ha de notificar-se ha dins del termini de 2 mesos des de la finalització del període d'informació pública, transcorregut l'indicat termini sense haver-se practicat la notificació s'entén que queda desestimat definitivament per silenci negatiu. En el present cas, l'aprovació definitiva del PR ha quedat desestimada per silenci.

#### **4. ANÀLISI D'ADEQUACIÓ URBANÍSTICA**

D'acord amb la Disposició Transitòria Vuitena de la LUC-2002, el PR de 2003, en els seus aspectes formals i substantius, es regeix per la LUC-2002 atès que es va aprovar inicialment després de la seva entrada en vigor. Per tant, les finques incloses en l'àmbit de la Unitat d'Actuació núm. 8 Residencial Olivella tenen la condició de sòl urbà no consolidat (art. 31 de la LUC), però no hi ha l'obligació de cessió gratuïta del 10% de l'aprofitament, doncs en l'article 43.1 de la LUC només es preveu aquesta obligació de cessió del 10% de l'aprofitament sobre els nous usos o sobre l'edificabilitat addicional i no és el cas. Per altra part, en el PR té el contingut propi dels Projectes de reparcel·lació, amb repartiment equitatiu de beneficis i càrregues i recull les cessions dels sistemes urbanístics previstos en el planejament a favor de l'Ajuntament.

Pel que fa a la modificació del PR aprovada inicialment l'any 2009, l'informe de Secretaria-Intervenció de 29/07/2009 assenyala que amb la mateixa es modifica la vialitat, la situació de les zones verdes i que s'introdueix una reserva per a l'ús d'infraestructures tècniques i recomana regularitzar aquesta situació via modificació de les NN.SS. o via Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) en tràmit, però afegeix que la modificació del PR pot ser sotmesa a l'aprovació de la Junta de Govern Local, sempre que es tinguin en compte les consideracions del propi Informe. En l'informe dels serveis tècnics municipals de 29/07/2009 s'indica que amb la modificació del PR es redueix l'àmbit de la Unitat d'Actuació, que hi ha una reducció del sistema viari, una modificació de la geometria de les zones verdes i la incorporació d'una zona d'infraestructures tècniques, que haurien de ser objecte d'una modificació del planejament general o s'hauria de regularitzar aquesta situació en el POUM en tràmit, però afegeix que s'informa favorablement el document per a la seva aprovació inicial.

Per tant, la modificació del PR aprovada inicialment no s'ajusta a les NN.SS., com indiquen els referits informes i, per això, es considera que aquests informes haurien d'haver estat explícitament negatius a l'aprovació inicial del PR. No obstant, també s'ha de dir que l'aprovació definitiva del PR ha quedat desestimada per silenci negatiu.

Les al·legacions que es van formular durant la informació pública de la modificació del PR qüestionaven que el PR era contrari a les NN.SS. i que també havia de declarar-se nul el PU per alteració substancial del seu àmbit. L'acord de la Junta de Govern Local 02/02/2010 que es limita a resoldre les al·legacions en base als informes jurídic i tècnic emès al respecte (no aprova el PR), suposa una estimació de les al·legacions en el sentit que no es poden modificar els sistemes de l'àmbit.

## **5. CONCLUSIONS**

### **5.1 AL TRÀMIT**

La tramitació que va seguir el PR és conforme a Dret, si bé no bé no s'ha pogut verificar que l'acord d'aprovació definitiva es va notificar als interessats. Les finques resultants del PR estan inscrites en el Registre de la Propietat de Sitges.

La Modificació del PR va seguir els tràmits previstos però l'aprovació definitiva va quedar desestimada per silenci administratiu.

### **5.2 AL CONTINGUT**

El PR té el contingut propi dels Projectes de reparcel·lació i recull les cessions dels sistemes urbanístics a l'Ajuntament.

La Modificació del PR aprovada inicialment l'any 2009 no s'ajusta a les NN.SS.

## **6. RECOMANACIONS**

Es recomana instar a la Junta de Compensació que adequi la Modificació del PR a la legalitat urbanística, una vegada comprovada la compatibilitat de l'àmbit amb el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) en tràmit i una vegada hagi entrat en vigor.

Expedient de gestió urbanística: 6.6.2.6/01/05

## 1. DADES DE L'EXPEDIENT

**Títol:** Projecte d'urbanització de la Unitat d'Actuació núm. 8 Zona Residencial (PU).

**Promotor:** Junta de Compensació Residencial Olivella.

**Redactor:** Antoni Carrió (arquitecte).

**Estat de tramitació:** el PU es va aprovar definitivament en data 18/07/2006 i el text refós del PU es va aprovar definitivament en data 02/07/2013.

## 2. TRAMITACIÓ

Data	Tràmit
03/05/2005	Presentació a l'Ajuntament del PU per a la seva tramitació.
02/06/2005	Informe dels serveis tècnics municipals de deficiències del PU.
07/06/2005	Acord de la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de suspensió de la tramitació del PU fins que no s'esmenin les deficiències detectades.
17/06/2005	Notificació a l'interessat de l'acord de 07/06/2005.
04/10/2005	Acord de la Junta de Govern Local de l'Ajuntament d'aprovació inicial del PU condicionat a obtenir l'informe de l'ACA, de la Diputació de Barcelona, de les companyies subministradores i de l'enginyer assessor.
18/07/2006	Acord de la Junta de Govern Local de l'Ajuntament d'aprovació definitiva del PU, condicionant la seva eficàcia a: la obtenció d'informe de la Diputació de Barcelona; compliment de les condicions de l'informe de l'enginyer municipal; resolució de l'ACA per a la autorització d'abocament a la llera pública d'aigües residuals depurades; segregació de la finca on es vol emplaçar l'emmagatzematge de gas; convenir amb l'Ajuntament l'ocupació de les zones verdes per a la construcció de la depuradora, pou i dipòsit d'aigua.
04/06/2013	Ingrés en el Registre General d'Entrada de l'Ajuntament de l'informe sobre el Text refós de PU, redactat per Terror d'Enginyeria i Consultoria, SL.
02/07/2013	Acord de la Junta de Govern Local de l'Ajuntament que: aprova definitivament el text refós del PU (presentat a l'abril de 2013 i modificat el juny de 2013), amb les prescripcions dels informes que transcriu l'acord, sotmetent a condició suspensiva el servei d'aigua potable de la urbanització a l'acreditació de l'autorització favorable pel consum humà

	per les autoritats sanitàries i sotmetent a condició resolutòria el servei d'abastament d'aigua potable al manteniment de les mateixes condicions sanitàries de l'aigua pel consum humà.
--	--

### **3. ANÀLISI A L'ADEQUACIÓ AL TRÀMIT**

La normativa aplicable al PU aprovat definitivament el 18/07/2006 és el Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC-2005), que va entrar en vigor el 29 de juliol de 2005. D'acord amb l'art. 87.6 del TRLUC-2005, l'aprovació inicial i definitiva dels projectes d'urbanització correspon als Ajuntaments seguint la tramitació de l'article 113.2 del mateix TRLUC-2005 (per tant, cal tràmit d'informació pública) i essent només preceptiva l'audiència als interessats en cas de projectes d'iniciativa privada, una vegada aprovat inicialment el projecte, s'ha de demanar informe als organismes públics i establir el termini d'1 mes per tal que les empreses subministradores de serveis afectades es pronuncïin sobre el projecte. Els projectes d'urbanització complementaris s'aproven pels Ajuntaments sense que sigui preceptiu el tràmit d'informació pública.

De la documentació analitzada es desprèn que la tramitació del PU s'ha ajustat a la normativa d'aplicació, si bé no s'ha pogut verificar que el PU aprovat inicialment se sotmetés al tràmit d'informació pública i es notifiqués als interessats. No es considera adequada la tècnica d'anar imposant successives condicions a l'acord d'aprovació inicial i definitiva del PU i a l'acord que aprova definitivament el text refós del PU. El PU ni tan sols s'hauria d'haver aprovat definitivament si no s'havien complert les condicions de l'acord d'aprovació inicial. La tramitació s'ha dilatat en excés (el PU es va aprovar inicialment el 04/10/2005 i amb condicions, es va aprovar definitivament amb condicions el 8/07/2006 i el Text refós del PU es va aprovar definitivament el 02/07/2013 amb condicions).

### **4. ANÀLISI D'ADEQUACIÓ URBANÍSTICA**

Els informes obrants a l'expedient posen de manifest que el PU tramitat tenia moltes mancances i que es va haver de redactar un text refós per intentar resoldre-les que incorpora el contingut propi dels projectes d'urbanització.

### **5. CONCLUSIONS**

#### **5.1 AL TRÀMIT**

La tramitació del PU va seguir els tràmits essencials si bé no s'ha pogut verificar que l'acord d'aprovació inicial se sotmetés al tràmit d'informació pública.

No es considera adequada la tècnica d'anar imposant successives condicions als acords adoptats. El PU ni tan sols s'hauria d'haver aprovat definitivament si no s'havien complert les condicions de l'acord d'aprovació inicial. La tramitació s'ha dilatat en excés (el PU es va

aprovar inicialment el 04/10/2005 i amb condicions, es va aprovar definitivament amb condicions el 8/07/2006 i el text refós del PU es va aprovar definitivament el 02/07/2013 amb condicions).

## **5.2 AL CONTINGUT**

El text refós del PU té el contingut propi dels projectes d'urbanització.

## **6. RECOMANACIONS**

Es recomana verificar si s'han complert les condicions que imposen els acords municipals adoptats durant la tramitació del PU.

**Expedient de gestió urbanística:** 6.2.6.1/05 i 1.5.1/01/11

### 1. DADES DE L'EXPEDIENT

**Títol:** Conveni urbanístic entre l'Ajuntament i la Junta de Compensació de la Zona Residencial.

**Estat de tramitació:** El Conveni es va aprovar per l'Ajuntament en data 30/01/2007.

### 2. TRAMITACIÓ

Data	Tràmit
30/01/2007	Acord del Ple de l'Ajuntament que aprova inicialment el conveni amb la Junta de Compensació Residencial Olivella i que l'entén per aprovat definitivament si no es presenten al·legacions durant el període d'informació pública.
14/02/2007	Publicació en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona (BOPB) de l'acord de 30/01/2007 d'aprovació inicial del Conveni.
7/04/2007	Publicació en el BOPB de l'Edicte de l'Ajuntament que té per aprovat definitivament el Conveni per no haver-se presentat al·legacions durant el tràmit d'informació pública.
18/11/2011	Ingrés en el Registre General d'Entrada de l'Ajuntament de la sol·licitud del President de la Junta de Compensació denunciant el Conveni i demanant que es deixi sense efecte.
02/07/2013	Acord de la Junta de Govern Local que desestima la sol·licitud del President de la Junta de Compensació de 18/11/2011.

### 3. ANÀLISI A L'ADEQUACIÓ AL TRÀMIT

La normativa aplicable per raons temporals és el Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC-2005) i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU). De la documentació analitzada es desprèn que el Conveni va seguir la tramitació prevista en l'article 98.4 del TRLUC-2005 en relació amb els articles 25 i 26 del RLU i (aprovació per l'Ajuntament i informació pública).

#### 4. ANÀLISI D'ADEQUACIÓ URBANÍSTICA

En el Conveni formalitzat en data 08/02/2007 s'estableixen, entre d'altres, els següents pactes més significatius:

- (i) La Junta de Compensació es compromet a construir al seu càrrec un pou d'aigua potable amb tots els requisits tècnics i amb tot l'equipament d'extracció i distribució necessaris per tal de satisfer les necessitats actuals i futures de la Urbanització Zona Residencial i de la Urbanització Plana Novella.
- (ii) L'Ajuntament autoritzarà l'ocupació de les zones verdes afectades pel pou, depuradora i dipòsit contemplat en el Projecte d'urbanització de la Zona Residencial.
- (iii) La Junta de Compensació es compromet a donar compliment a les condicions de l'acord de la Junta de Govern Local de 18/07/2006 en el termini de 9 de mesos des de la signatura del Conveni.
- (iv) La Junta de Compensació haurà de cedir a l'Ajuntament el ple domini i lliure de càrregues el pou d'abastament d'aigua i resta d'obra per a l'abastament conjuntament amb la totalitat de les obres d'urbanització.
- (v) La Junta de compensació autoritza a l'Ajuntament a utilitzar l'aigua del pou un cop sigui operatiu per a subministrar aigua a la Urbanització Plana Novella.

La sol·licitud del President de la Junta de Compensació a l'Ajuntament de 18/11/2011, denunciant el Conveni per tenir més obligacions que les previstes legalment i demanant que es deixés sense efecte, va ser desestimada per acord de la Junta de Govern Local de 02/07/2013 amb l'argument que el Conveni no incorre en cap causa de nul·litat o anul·labilitat.

Certament, el Conveni comporta l'assumpció per part de la Junta de Compensació de més obligacions urbanístiques (subministrar aigua a la Urbanització Plana Novella) que les previstes legalment. No obstant, quan es va formalitzar el Conveni (el 14/02/2007), estava vigent l'article 98.4 de TRLUC-2005 en la seva redacció original, que preveu que els convenis s'han de sotmetre a informació i poden ser objecte de consulta un cop aprovats.

La Llei 26/2009, que va entrar vigor l'1 de gener de 2012, va modificar parcialment el TRLUC-2005 i, en allò que aquí interessa, va modificar la redacció de l'article 98.4 del TRLUC-2005, de forma que amb la nova redacció es preveu que els convenis urbanístics no poden comportar per a les persones propietàries obligacions o càrregues addicionals més gravoses que les previstes legalment, però com ja s'ha dit el Conveni es va formalitzar quan la nova redacció de l'article 98.4 del TRLUC-2005 encara no havia entrat en vigor, per la qual cosa l'acord de la Junta de Govern Local de 02/07/2013, que desestima la denúncia del Conveni es considera ajustat a Dret.

Per altra banda, l'article 0061 de la normativa urbanística de les NN.SS. permet construccions i instal·lacions que no perjudiquin el gaudiment de l'ús de lleure de les zones verdes i l'ocupació del subsòl per serveis públics. Part tant, es considera que aquest precepte només

empara la ubicació de les infraestructures de serveis que preveu el Conveni en el subsòl de les zones verdes.

## **5. CONCLUSIONS**

### **5.1 AL TRÀMIT**

La tramitació del Conveni es va ajustar a la normativa d'aplicació.

### **5.2 AL CONTINGUT**

El Conveni preveu l'assumpció per part de la Junta de Compensació de més obligacions urbanístiques (subministrar aigua a la Urbanització Plana Novella) que les previstes legalment, si bé es va formalitzar abans que entrés en vigor la normativa que ho prohibeix i, per tant, aquesta normativa no és d'aplicació.

La denúncia del Conveni va quedar desestimada per acord de la Junta de Govern Local de 02/07/2013 i, per tant, el Conveni és vigent.

## **6. RECOMANACIONS**

Es recomana requerir a la Junta de Compensació el compliment del Conveni, una vegada comprovada la compatibilitat de l'àmbit amb el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) en tràmit i una vegada hagi entrat en vigor.

Expedient de gestió urbanística: 6.2.6/02/12

### 1. DADES DE L'EXPEDIENT

**Títol:** Desestimació de la recepció parcial de les obres d'urbanització de la Unitat d'Actuació núm. 8 Zona Residencial.

**Estat de tramitació:** La recepció parcial de les obres d'urbanització es va desestimar el 06/03/2012.

### 2. TRAMITACIÓ

Data	Tràmit
12/12/2011	Ingrés en el Registre General d'Entrada de l'Ajuntament de l'escrit del President de la Junta de Compensació Residencial Olivella demanant la recepció parcial de les obres d'urbanització Unitat d'Actuació núm. 8 Zona Residencial,
22/11/2011	Informe de l'enginyer de camins, canals i ports, Xavier Masip, i de l'enginyer tècnic elèctric, Josep Sánchez, desfavorable a la recepció parcial de les obres d'urbanització.
10/01/2012	Informe dels serveis tècnics municipals desfavorable la recepció parcial de les obres d'urbanització.
06/03/2012	Acord de la Junta de Govern local que desestima la recepció parcial de les obres d'urbanització.
14/03/2012	Notificació a l'interessat de l'acord municipal de 06/03/2012.
02/07/2013	Acord de la Junta de Govern Local que, entre d'altres extrems, desestima la sol·licitud de recepció per silenci de les obres d'urbanització.

### 3. ANÀLISI A L'ADEQUACIÓ AL TRÀMIT

La recepció de les obres d'urbanització quan s'han executat per sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica (abans compensació) es regula a l'article 169.4 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU):

- a) Conclou l'obra es notifica aquest fet a l'Ajuntament, amb sol·licitud que s'incoï expedient de recepció.
- b) A la sol·licitud s'ha d'adjuntar, si escau, una còpia de les actes de recepció de l'obra realitzada pel contractista de què es tracti i descripció dels serveis a què es refereix. A

aquests efectes, també s'ha d'adjuntar la documentació gràfica on es precisi l'obra realment executada amb memòria justificativa de les possibles modificacions que s'hagin hagut de realitzar respecte del projecte aprovat, i la valoració econòmica dels diferents serveis a cedir a l'Ajuntament.

c) l'Ajuntament ha de comprovar en el termini de tres mesos que l'obra realitzada ha estat executada de conformitat amb les previsions d'urbanització del planejament i del projecte d'urbanització i, si escau, s'actua d'acord amb el que estableix la legislació en matèria de contractació administrativa aplicable, sobre recepció d'obres i terminis de garantia.

d) En cas que s'haguessin constatat deficiències, una vegada esmenades aquestes s'ha de procedir de conformitat amb el què estableixen les normes anteriors. L'Ajuntament no pot, en aquesta fase, assenyalar altres deficiències diferents que les apreciades amb anterioritat;

E) si l'òrgan actuant no resol expressament sobre la recepció de les obres en el termini de tres mesos, s'entén estimada la petició i formalitzada la cessió per silenci administratiu positiu.

De la documentació analitzada es desprèn que la denegació de la recepció parcial de les obres d'urbanització ha seguit la tramitació corresponent.

#### **4. ANÀLISI D'ADEQUACIÓ URBANÍSTICA**

Els informes tècnics que sustenten l'acord municipal de denegació de recepció parcial de les obres d'urbanització posen de manifest que en la sol·licitud de recepció no s'han presentat els documents de l'article 169 del RLU, que no s'ha donat compliment a les condicions de l'acord de la Junta Govern Local de 18/07/2006 d'aprovació definitiva del PU, que no s'han complert els acords del Conveni urbanístic de 08/02/2007, que l'àrea urbanitzada no és una unitat funcional directament utilitzable, que les obres d'urbanització no estan concloses i tenen importants mancances de disseny i deficiències d'execució.

Per tant, està plenament justificada la denegació de la recepció parcial de les obres d'urbanització, així com la desestimació de la petició de recepció de les mateixes per silenci positiu.

#### **5. CONCLUSIONS**

##### **5.1 AL TRÀMIT**

La denegació de la recepció parcial de les obres d'urbanització va seguir la tramitació aplicable.

## **5.2 AL CONTINGUT**

La denegació la recepció parcial de les obres d'urbanització està plenament justificada.

## **6. RECOMANACIONS**

Es recomana, una vegada comprovada la compatibilitat de l'àmbit amb el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) en tràmit i una vegada hagi entrat en vigor, requerir a la Junta de Compensació per tal que esmeni les deficiències de les obres d'urbanització executades i executi les pendents.

## **6.7 LA GESTIÓ URBANÍSTICA A LA URBANITZACIÓ CAN MILÀ**

**Expedient de gestió urbanística:** no consta núm. d'expedient

### 1. DADES DE L'EXPEDIENT

**Títol:** Constitució de la Junta de Compensació de la Urbanització Can Milà-Segregació Polígon Colinas i inscripció en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores (REUC).

**Promotor:** Iniciativa privada.

**Inscripció en el REUC:** 14/02/1989.

### 2. TRAMITACIÓ

Data	Tràmit
19/12/1987	Assemblea constitutiva de la Junta de Compensació.
19/12/1987	Acord de l'Ajuntament d'aprovació de la constitució de la Junta de Compensació.
Sense dades	Acord del Ple de l'Ajuntament d'aprovació inicial dels Estatuts i Bases d'actuació de la Junta de Compensació.
Sense dades	Publicació en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona (BOPB) dels Estatuts i Bases d'actuació aprovats inicialment.
Sense dades	Acord del Ple de l'Ajuntament d'aprovació definitiva dels Estatuts i Bases d'actuació.
Sense dades	Publicació en el BOPB dels Estatuts i Bases d'actuació aprovats definitivament.
23/03/1988	Constitució de la Junta de Compensació en escriptura pública autoritzada pel Notari de Vilanova i la Geltrú, Sr. Ricardo Ferrer Marsal (núm. 1068 de protocol).
14/02/1989	Inscripció en el REUC de la Junta de Compensació.

### 3. ANÀLISI A L'ADEQUACIÓ AL TRÀMIT

No s'ha pogut analitzar l'expedient administratiu de la constitució de la Junta de Compensació atès que no s'ha facilitat el mateix. Els document analitzat és l'escriptura de constitució de la Junta de Compensació, on es fa esment de l'acte constitutiu i de l'aprovació de l'Ajuntament

de la constitució de la Junta de Compensació. En l'esmentada escriptura també hi figuren protocol·litzats els Estatuts i Bases d'actuació de la Junta de Compensació.

No s'ha facilitat l'acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona (CUB) que acorda la inscripció de la Junta de Compensació al REUC, si bé els serveis administratius de l'Ajuntament han manifestat que segons conversa telefònica amb el REUC la Junta de Compensació es va inscriure amb l'assentament 331 de 14 de novembre de 1989.

La normativa aplicable al procediment de constitució de la Junta de la Compensació és, per raons temporals, el previst en els articles 161 a 165, ambdós inclosos, del Reial Decret de 25 d'agost de 1978, pel qual s'aprova el Reglament de Gestió Urbanística (RGU): i) presentació a l'Administració urbanística actuant (en aquest cas l'Ajuntament) dels Estatuts i Bases d'actuació per part dels propietaris que representin almenys el 60% de la superfície de l'àmbit d'actuació; ii) acord d'aprovació inicial per l'Ajuntament dels Estatuts i Bases d'actuació; iii) publicació al BOP del referit acord d'aprovació inicial, així com dels Estatuts i Bases d'actuació als efectes que els no propietaris de sòl de l'àmbit puguin formular al·legacions en 15 dies a comptar des de la publicació al BOP; iv) notificació individualitzada de l'acord d'aprovació inicial a tots els propietaris de sòl de l'àmbit amb indicació del BOPB on s'ha publicat per tal que en el termini de 15 dies, a comptar des de la notificació, puguin formular al·legacions i/o sol·licitar la incorporació a la Junta de Compensació; transcorreguts els esmentats terminis, acord d'aprovació definitiva per l'Ajuntament dels Estatuts i Bases d'actuació amb les modificacions que s'escaiguin i designació en el mateix acord del representant municipal que ha de formar part del Consell Rector de la Junta de Compensació; v) publicació al BOPB de l'indicat acord d'aprovació definitiva amb les eventuais modificacions dels Estatuts i Bases d'actuació; notificació individualitzada als no propietaris que hagin comparegut a l'expedient i a tots els propietaris afectats per tal que aquests últims, en el termini d'1 mes des de la notificació, s'adhereixin a la Junta de Compensació, si no ho han fet, amb advertiment d'expropiació dels seus terrenys afectats a favor de la Junta de Compensació si no s'adhereixen; vi) transcorregut l'indicat termini, requeriment de l'Ajuntament als interessats per tal que es constitueixin en Junta de Compensació en escriptura pública en la que han de designar les persones del Consell Rector; vii) constitució de la Junta de Compensació en escriptura pública; viii) escriptura d'adhesió, en el seu cas, dels propietaris que no hagin atorgat l'escriptura de constitució de la Junta de Compensació en el termini que s'assenyali; ix) trasllat de l'escriptura de constitució de la Junta de Compensació i de les escriptures d'adhesió a l'Ajuntament per a la seva aprovació en el termini de 30 dies; x) aprovació per l'Ajuntament, si escau, de la constitució de la Junta de Compensació; xi) trasllat de l'expedient a la CUB per a la inscripció de la Junta de Compensació en el REUC; xii) inscripció de la Junta de Compensació en el REUC.

La inscripció de la Junta de Compensació en el REUC pressuposa que la CUB va analitzar l'expedient administratiu tramès per l'Ajuntament i que va verificar la correcció del mateix.

#### **4. ANÀLISI D'ADEQUACIÓ URBANÍSTICA**

L'execució del Pla Parcial d'Ordenació (PP) Las Colinas, aprovat definitivament el 13/05/1965 i modificat el 24/04/1985 en l'àmbit Can Milà-Segregació Polígon Colinas s'ha d'efectuar per iniciativa privada mitjançant el sistema d'actuació urbanística de compensació, per la qual cosa la constitució de la Junta de Compensació era necessària.

Els Estatuts i Bases d'actuació compleixen el contingut mínim previst en l'article 166 del RGU.

#### **5. CONCLUSIONS**

##### **5.1 AL TRÀMIT**

La Junta de Compensació es va inscriure en el REUC i aquesta inscripció pressuposa que la CUB va analitzar l'expedient administratiu tramès per l'Ajuntament i la correcció del mateix.

##### **5.2 AL CONTINGUT**

La constitució de la Junta de Compensació Can Milà-Segregació Polígon Colinas era necessària atès que el PP Las Colinas en l'àmbit Can Milà-Segregació Polígon Colinas s'ha d'executar per iniciativa privada.

Els Estatuts i Bases d'actuació de la Junta de Compensació compleixen amb la legalitat aplicable.

#### **6. RECOMANACIONS**

No hi ha recomanacions.

**Expedient de gestió urbanística:** no consta núm. d'expedient

### 1. DADES DE L'EXPEDIENT

**Títol:** Projecte d'urbanització del Pla Parcial Can Milà (PU).

**Promotor:** Urbanització Mas Milà, SA.

**Redactor:** Javier c. Jerico (arquitecte).

**Estat de tramitació:** El PU es va aprovar definitivament en data 08/07/1993.

### 2. TRAMITACIÓ

Data	Tràmit
08/07/1993	Acord de Ple l'Ajuntament d'aprovació definitiva del PU.

### 3. ANÀLISI DE L'ADEQUACIÓ AL TRÀMIT

La normativa aplicable al PU és, per raons temporals, el Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística (TRLUC-1990). La tramitació de PU està regulada a l'article 64 del TRLUC-1990 (aprovació inicial per l'Ajuntament, informació pública, resolució d'al·legacions i aprovació definitiva per l'Ajuntament).

No s'ha facilitat l'expedient administratiu i la documentació analitzada és el PU on consta la diligència de la seva aprovació definitiva.

No s'ha pogut verificar que el PU s'aprovés inicialment i es sotmetés al tràmit d'informació pública.

### 4. ANÀLISI D'ADEQUACIÓ URBANÍSTICA

La Memòria del PU assenyala que el seu objecte consisteix detallar les obres necessàries per finalitzar la urbanització de Can Milà.

Les obres d'urbanització a realitzar són les següents: finalització de la xarxa viària i recollida d'aigües pluvials, en part realitzada; xarxa de sanejament; finalització de la xarxa de distribució d'energia elèctrica en baixa tensió, en part ja realitzada; enllumenat públic aprofitant els postes de formigó ja existents; xarxa de distribució d'aigua potable de la qual ja s'han executat els dipòsits, els pous de captació i part de la xarxa de distribució d'aigua potable.

El PU contempla les obres necessàries per a la finalització de les obres d'urbanització de Can Milà, sens perjudici de la seva actualització.

## **5. CONCLUSIONS**

### **5.1 AL TRÀMIT**

No s'ha pogut verificar que el PU es va aprovar inicialment i que es va sotmetre al tràmit d'informació pública.

### **5.2 AL CONTINGUT**

El PU contempla les obres necessàries per a finalització de les obres d'urbanització de Can Milà, sens perjudici de la seva actualització.

## **6. RECOMANACIONS**

Es recomana l'execució de les obres d'urbanització pendents que no siguin incompatibles amb les determinacions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) actualment en tràmit i una vegada hagi entrat en vigor.

## 7. ESTUDI COMPARATIU D'URBANITZACIONS AMB DÈFICITS URBANÍSTICS

La Diputació de Barcelona i el Consell Comarcal del Garraf van confegit el 2016 un document de caràcter tècnic i estratègic denominat "*L'Estudi sobre la problemàtica urbanística a les urbanitzacions de baixa densitat a la Comarca del Garraf*".

L'indicat Estudi analitza 8 Urbanitzacions del municipi de Canyelles, 5 Urbanitzacions del municipi de Cubelles, 6 Urbanitzacions del municipi d'Olivella, 10 Urbanitzacions del municipi de Sant Pere de Ribes, 10 Urbanitzacions del municipi de Sitges i 34 Urbanitzacions del municipi de Vilanova i la Geltrú (la majoria de les Urbanitzacions de Vilanova i la Geltrú estan situades en sòl no urbanitzable).

A Olivella, les Urbanitzacions amb dèficits urbanístics estan situades en sòl urbà consolidat o en sòl urbanitzable.

L'esmentat Estudi, en relació a les Urbanitzacions susceptibles de consolidació, com les d'Olivella i sens perjudici de l'eventual reducció de la seva extensió, proposa prioritzar mètodes de treball que i inspirats en els instruments de gestió del planejament habituals, permetin una flexibilització de terminis en les exigències del projecte i execució de la urbanització, així com la incorporació d'entitats de gestió professionalitzades que facilitin la recerca de finançament.

En l'àmbit del planejament, es tracta de realitzar un canvi de model, de forma que el nou planejament o la modificació del mateix no permeti noves zones edificables i fins i tot transformar la zonificació existent per reduir, compactar, densificar i traslladar. Així, per exemple, protegir els terrenys sense consolidar recuperables com a sòl no urbanitzable i consolidar i integrar millor el creixement existent, afegint si cal aprofitament en els sectors més ben ubicats respecte als serveis i la ciutat consolidada, que faciliti la gestió (delimitació de sectors i unitats d'actuació prioritària allà on caldria prioritzar la millora/regeneració de l'edificació i la vialitat).

Dirigint l'atenció a l'execució dels serveis urbanístics bàsics i, més en concret, a l'execució del sistema de depuració d'aigües residuals, que és un problema ambiental, es tracta d'impulsar Projectes d'urbanització de baix cost, per tal de reduir al màxim la despesa, i realitzar accions específiques amb l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA).

En l'Estudi de referència es compilen les bones pràctiques que s'han realitzat en els municipis del Garraf i d'altres comarques que han aportat solucions per resoldre problemàtiques residencials. Entre aquestes bones pràctiques s'inclou la nova centralitat que es va crear a Olivella a l'àrea Central de Mas Milà Can Milà. Respecte a altres municipis, es poden destacar les següents bones pràctiques, que poden ser útils i orientatives per abordar i resoldre la problemàtica de la depuració de les aigües residuals:

### Canyelles

- Generació de centralitats: en el sector Torroella es va modificar la tipologia d'habitatge unifamiliar de baixa densitat en una tipologia d'habitatge plurifamiliar,

augmentant així la densitat, creant espais lliures, equipaments, habitatge protegit, comerç, etc., creant multiplicitat d'usos i serveis.

- Reduir àmbit d'urbanització: una de les Urbanitzacions on es va aplicar és la de "Les Palmeres".
- Projecte d'urbanització adaptats a les possibilitats del context: es va estipular el temps, proposant fases i executant per parts el projecte d'urbanització. Això va permetre fragmentar els costos, fent-los compatibles amb l'economia del veïnat. Un pas important era que en veure les obres s'havia aconseguit que els veïns i veïnes s'apuntessin i s'impliquessin per portar endavant el projecte. Tenien pocs impagats i en alguns casos havien flexibilitzat les quotes a 50€ o 100€ mensuals.

### **Sant Pere de Ribes**

- Reduir l'àmbit de la Urbanització Can Pere de la Plana, que és un sector que s'ha acabat d'urbanitzar.
- Sistema de depuració autònom d'aigües residuals a la Urbanització Can Lloses (actualment sòl urbanitzable) amb implicació de l'ACA.

En el cas d'Olivella, es dona la circumstància que s'està tramitant el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM), que haurà de ser objecte d'una segona aprovació inicial, i que precisament haurà d'abordar el canvi de model urbanístic en el sentit indicat línies amunt. En aquest punt s'ha de destacar que la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament d'Olivella a l'àmbit del sector de Can Milà delimitat pel carrer Camí Lleó, carrer Cranc, Avinguda Mas Milà i carrer Balança, aprovada definitivament el 15 de desembre de 2004, va dinamitzar i consolidar l'àrea central de Mas Milà i Can Milà com a veritable centre del municipi, creant habitatge de primera residència i obtenir nous terrenys de superfície suficient destinats a zona verda i equipament per a la construcció de noves instal·lacions municipals.

## 8. CONCLUSIONS I RECOMANACIONS GENERALS

### 8.1 Situació urbanística del municipi i recomanacions per resoldre els dèficits existents

#### Conclusions:

- El Pla General d'Ordenació d'Olivella (PGO), aprovat definitivament el 13 de setembre de 1965, responia als models de planejament de l'època, sense tenir la realitat socio-econòmica del marc territorial objecte del planejament i que va comportar greus dèficits urbanístics.
- La major part del desenvolupament urbanístic del PGO es va realitzar per la iniciativa privada i mitjançant Plans Parciais, que van promoure l'ocupació extensiva del territori amb Urbanitzacions residencials de baixa densitat, que es van concebre com de segona residència, i amb una tipologia edificatòria majoritàriament d'habitatge unifamiliar aïllat (ciutat jardí).
- Les Normes Subsidiàries de Planejament d'Olivella (NN.SS), aprovades definitivament el 7 de març de 1992, tenien com a objectius principals consolidar les Urbanitzacions residencials i de dotar-les amb els serveis urbanístics bàsics i alhora reduir l'àmbit territorial de les Urbanitzacions amb l'objecte d'obtenir conjunts urbans més assequibles i operatius.
- Les NN.SS. i el boom immobiliari (1997-2006) van suposar que Olivella passés de 946 habitatges construïts l'any 1991 a 2.215 habitatges construïts l'any 2011, que representa un creixement del 234%. La majoria d'aquests habitatges són de tipologia unifamiliar aïllada (el 90%) i es van construir a les Urbanitzacions residencials de baixa densitat del municipi.
- La principal problemàtica urbanística d'Olivella és l'existència d'Urbanitzacions residencials de baixa densitat amb dèficits urbanístics, essent el principal dèficit la manca d'una xarxa de clavegueram (cap Urbanització en té, hi ha fosses sèptiques, únicament hi ha clavegueram l'àmbit la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament d'Olivella a l'àmbit del sector de Can Milà delimitat pel carrer Camí Lleó, carrer Cranc, Avinguda Mas Milà i carrer Balança, aprovada definitivament el 15 de desembre de 2004).
- No s'ha conclòs la gestió urbanística en cap de les Urbanitzacions del municipi i, per contra, es van atorgar llicències d'obres i es va construir a l'empara de les mateixes sense que prèvia o simultàniament es dotés als terrenys de tots els serveis urbanístics exigibles (en aquest cas, no hi ha clavegueram).
- El municipi d'Olivella no té dèficit d'equipaments públics ni de zones verdes.

#### Recomanacions:

- Es recomana que el POUM en tràmit ha de prioritzar la finalització de la gestió urbanística de les Urbanitzacions o de la part de les mateixes que siguin compatible amb les noves determinacions del POUM i, en especial, la implantació de la xarxa de clavegueram.
- Es recomana que per facilitar la finalització de la gestió urbanística en les Urbanitzacions o de la part de les mateixes que siguin compatible amb les noves determinacions del POUM es delimitin en el mateix àmbits més reduïts que els previstos en les NN.SS.

## **8.2 Manca de la condició de solar com a conseqüència de la inexistència d'una xarxa de sanejament**

### Conclusions:

- Les parcel·les i terrenys d'Olivella classificats per les NN.SS. com a sòl urbà que no realitzin l'evacuació de les aigües residuals mitjançant xarxa de clavegueram fins a una estació depuradora d'aigües residuals (EDAR) no tenen la condició de solar ni són sòl urbà consolidat que té pendent de completar o acabar la urbanització, encara que disposin de la resta de serveis urbanístics bàsics.

### Recomanacions:

- Es recomana que el POUM en tràmit, en l'àmbit del sòl urbà, distingeixi entre sòl urbà consolidat i sòl urbà no consolidat, amb el benentès que han de tenir la consideració de sòl urbà no consolidat els terrenys o parcel·les que no realitzin l'evacuació de les aigües residuals mitjançant xarxa de clavegueram fins a EDAR, encara que disposin de la resta de serveis urbanístics bàsics.
- Es recomana que l'Ajuntament aprovi una Ordenança que reguli les fosses sèptiques existents i el seu buidatge.

## **8.3 Compatibilitat dels usos urbanístics amb habitatges d'ús turístic, així com amb d'altres activitats econòmiques**

### Conclusions:

- Les NN.SS. d'Olivella admeten els habitatges d'ús turístic en l'ús d'estatge i no hi ha restriccions en el planejament derivat ni en les Ordenances municipals sobre l'indicat ús d'habitatge d'ús turístic i, en tot cas, s'han de tenir en compte les condicions establertes pel Decret 159/2012.
- L'habitatge d'ús turístic és compatible amb altres usos i activitats, en els termes que detalla la normativa urbanística de les NN.SS i que s'han ressenyat en el cos de la present auditoria urbanística.

- El POUM d'Olivella aprovat inicialment explícitament recull l'ús d'habitatge d'ús turístic i en la segona aprovació inicial del POUM s'han d'incorporar les consideracions de l'informe de la Direcció General de Turisme d'11 de març de 2013.

Recomanacions:

- No hi ha recomanacions atès que el POUM aprovat inicialment recull explícitament l'ús d'habitatge turístic.

#### **8.4 Estudi dels instruments de planejament**

Conclusions en relació al POUM en tràmit:

- L'informe de l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de 12/07/2013 imposa modificacions substancials en el POUM aprovat inicialment.
- El POUM aprovat inicialment ha de ser objecte d'una segona aprovació inicial que incorpori: les modificacions que es deriven de les prescripcions/observacions de l'informe de l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de 12/07/2013 i les dels altres informe sectorials; La distinció entre sòl urbà consolidat i sòl urbà no consolidat, fent constar en les fitxes dels PAU i PEMU que delimita que els terrenys inclosos en el seu àmbit són sòl urbà no consolidat; una agenda o calendari d'execució del POUM amb el contingut de l'article 58.1 i) del TRLUC-2010; l'esmena de diverses errades materials o tipogràfiques que hi ha en el document de la primera aprovació inicial.
- El POUM aprovat inicialment per segona vegada ha de ser sotmès al tràmit d'informació pública, amb audiència als Ajuntaments afectats i amb notificació als interessats que han formulat al·legacions al POUM aprovat inicialment per primera vegada.
- La delimitació del PAU 02 Carretera 1 del POUM aprovat inicialment podria infringir el principi de justa distribució de beneficis i càrregues i incórrer en desviació de poder si s'ha delimitat per donar compliment a la permuta prevista en el Conveni d'execució de la Sentència del TSJC de 23/02/2007 que van formalitzar l'Alcaldia i la demandant en data 06/02/2009.
- En el repartiment de costos per la implantació la xarxa de clavegueram entre el PAU S02 Olivella i el SUD R4 Casc s'ha de tenir en compte que en el PAU S02 Olivella hi ha una xarxa de sanejament (en part unitària) i una EDAR (obsoleta).

Recomanacions en relació al POUM en tràmit:

- Es recomana dividir el PAU S01 Urbanitzacions en diversos PAU i el PAU S03 Plana Novella també en diversos PAU atès que el POUM aprovat inicialment configura els indicats PAU S01 Urbanitzacions i PAU S03 Plana Novella com a àmbits de grans dimensions i aquesta circumstància podria dificultar la gestió urbanística, sens perjudici, en el seu cas, de la delimitació d'un àmbit d'actuació urbanística comú per a l'execució dels elements comuns de de la xarxa de sanejament si no és possible la seva execució per fases a càrrec de cada un dels àmbits d'actuació.
- Es recomana revisar la justificació del POUM sobre la finalitat del PAU 02 Carretera 1 del POUM i pel cas que es consideri que només té raó de ser per donar compliment a la permuta prevista en el Conveni d'execució de la Sentència del TSJC de 23/02/2007 es recomana l'eliminació del PAU atès que la permuta proposada en el Conveni no és conforme a Dret.
- Es recomana que en el POUM es faci constar expressament que en la distribució dels costos entre el PAU S02 Olivella i el SUD R4 Casc pel que fa a la implantació de la xarxa de sanejament cal tenir en compte que en el PAU S02 Olivella hi ha una xarxa de sanejament (en part unitària) i una EDAR (obsoleta).

#### Conclusions en relació a les Modificacions puntuals de les NN.SS.:

- S'han detectat i analitzat 8 Modificacions puntuals de les NN.SS., si bé només 4 s'han aprovat definitivament i entrat en vigor.
- En totes les Modificacions puntuals de les NN.SS. es considera que han quedat degudament justificats la necessitat, conveniència i l'interès públic de la Modificació puntual de les NN.SS.

#### Recomanacions en relació a les Modificacions puntuals de les NN.SS.:

- Es recomana comprovar la compatibilitat de les Modificacions puntuals de les NN.SS. amb el POUM en tràmit.

#### Conclusions en relació als Plans Especials:

- S'han detectat i analitzat 6 Plans Especials (3 s'han aprovat definitivament i 2 han entrat en vigor).
- En 5 dels 6 Plans Especials analitzats es considera que la necessitat, conveniència i l'interès públic han quedat suficientment justificats.
- Es considera que el Pla Especial urbanístic de regulació d'usos i edificacions en el sector de Plana Novella en l'Espai Natural del Garraf, que només està aprovat inicialment, conté determinacions que no són compatibles amb la legalitat urbanística aplicable.

#### Recomanacions en relació als Plans Especials:

- Es recomana comprovar la compatibilitat dels Plans Especials amb el POUM en tràmit.

Conclusions en relació als Estudis de Detall:

- S'han analitzat 9 Estudis de Detall (8 s'han aprovat definitivament i es té constància que 7 han entrat en vigor) i 2 Modificacions dels Estudis de Detall (1 s'ha aprovat definitivament i ha entrat en vigor). Es considera que la majoria dels Estudis de Detall analitzats excedeixen del contingut propi dels Estudis de Detall atès que contenen determinacions d'urbanització que, a més, no s'ajusten a les NN.SS., en concret l'evacuació d'aigües residuals sense xarxa de clavegueram (fosses sèptiques en molts casos).
- Es considera que l'Estudi de Detall d'ordenació de volums, alineacions i rasant de la subzona 11-D del Sector apte per urbanitzar situat al carrer Migjorn, 10, 12 i 14 de la Urbanització Palau Novella, que està aprovat definitivament, conté determinacions que no s'ajusten als paràmetres reguladors de les NN.SS. ni a les determinacions del Pla Especial de protecció del medi físic i el paisatge de l'espai natural de Garraf.
- Es considera que la Modificació de l'Estudi de Detall d'ordenació de volums edificatoris i els seus usos a l'Avinguda Mas Milà, 6 de la Urbanització Mas Milà i el propi Estudi de Detall modificat no s'ajusten als paràmetres reguladors de les NN.SS.

Recomanacions en relació als Estudis de Detall:

- Es recomana recollir en el POUM en tràmit els paràmetres volumètrics de l'edificació i usos previstos en els ED.

**8.5 Estudi dels instruments de gestió urbanística**

Conclusions:

- Cap de les Urbanitzacions d'Olivella (Las Colinas, Mas Milà, Mas Mestre, Can Surià, Plana Novella, Zona Residencial i Can Milà), incloses en les Unitats d'Actuació (UA) i en els sectors de sòl urbanitzable que va delimitar les NN.SS., ha assolit la condició de sòl urbà consolidat atès que cap té xarxa de clavegueram. Únicament el Polígon d'actuació urbanística de la Modificació puntual de les NN.SS. de 14 de desembre de 2004 disposa, amb motiu de l'execució de la referida Modificació de les NN.SS., de tots els serveis urbanístics bàsics, inclosa xarxa de clavegueram connectada a una estació depuradora d'aigües residuals (EDAR).
- Les NN.SS. van establir com a sistema d'actuació urbanística en les UA el de compensació, que en l'actualitat es correspon amb el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. Només la UA nº 6 Mas Mestre Pol. II, que encara no s'ha desenvolupat, i la UA nº 8 Residencial Olivella, que està parcialment urbanitzada, i el Polígon Can Milà-Segregació Polígon Colinas continuen tenint com a sistema d'actuació el de compensació, en la resta de les UA es va substituir el sistema

d'actuació urbanística de compensació a cooperació (ara reparcel·lació en la modalitat de cooperació).

- Cap de les Comissions Liquidadores de les Juntes de Compensació que es van crear en el seu dia ha conclòs la seva activitat (liquidar els comptes de la Junta de Compensació, que implica fer pagaments i cobraments pendents i complir les obligacions pendents de les Junta de Compensació). El cost efectiu de les obres d'urbanització pendents serà a càrrec dels propietaris en tot allò que no cobreixin els fons obtinguts per la venda del patrimoni de les Juntes de Compensació i una vegada saldat el deutes.

Recomanacions:

- Es recomana concloure la gestió urbanística de les Urbanitzacions per tal que adquireixin la condició de sòl urbà consolidat (l'obra d'urbanització principal pendent d'executar és el clavegueram), una vegada comprovada la compatibilitat amb el POUM en tràmit i una vegada hagi entrat en vigor.
- Es recomana que l'Ajuntament requereixi a les Comissions Liquidadores de les Juntes de Compensació per tal que aquest any i a la major brevetat convoquin una Assemblea General per a l'aprovació, si escau, de l'estat de comptes, pressupost i gestió, i així successivament fins que s'hagi practicat la totalitat de liquidació, que haurà de ser aprovada per l'Ajuntament.

## 8.6 La tramitació dels expedients en general

En els expedients consultats fins el 2016 s'observen, amb caràcter general, alguns elements que es repeteixen i que es pot considerar que són motivats per no haver seguit un procediment predefinit, d'acord amb el que disposa la normativa urbanística i la normativa de procediment administratiu. Així, crida l'atenció la manca d'informes tècnics i jurídics en alguns expedients, que haurien d'haver precedit tots els acords o resolucions de tramitació/resolució dels expedients de planejament i de gestió urbanística.

Per últim Les pautes generals que permetrien una millor gestió dels expedients són les següents:

- Determinació del responsable de tramitació del procediment i del compliment dels seus terminis, ja sigui mitjançant resolució per la qual s'inicia el procediment, ja sigui perquè s'assigna als titular de la unitat administrativa que te atribuïda la funció. L'instructor o instructora del procediment compleix, en particular, les funcions següents:
  - a) Identificar les persones interessades en el procediment, notificar-los la iniciació d'aquest i informar-los de la data en què l'òrgan competent ha rebut la sol·licitud, del termini per a resoldre expressament el procediment i notificar-ne la resolució, i també dels efectes del silenci administratiu.

- b) Disposar l'obertura del procediment a prova i acordar la pràctica de les proves que consideri necessàries, disposar-ne l'admissió o, de manera motivada, la denegació, i també la pràctica de les que proposi la persona interessada.
  - c) Sol·licitar els informes preceptius, i també els altres informes i dades necessaris per a la resolució del procediment.
  - d) Atorgar el tràmit d'audiència.
  - e) Promoure el tràmit d'informació pública quan sigui preceptiu o quan ho aconselli la naturalesa del procediment.
  - f) Facilitar la participació ciutadana d'acord amb la normativa aplicable.
  - g) Formular la proposta de resolució, si escau.
  - h) Autoritzar, limitar o denegar, en aquests darrers dos casos de manera motivada, l'accés a l'expedient administratiu.
- Contingut dels expedients administratius. L'expedient administratiu és integrat pel conjunt de documents corresponents a un procediment administratiu, que han d'estar degudament indexats, numerats i ordenats cronològicament, i no en formen part la informació auxiliar, les notes, esborranys, opinions, comunicacions internes o valoracions que no formen part dels informes.
  - Esmena de les sol·licituds, en els casos en els que la documentació presentada no sigui complerta, s'ha de requerir la seva esmena amb advertiment de desistiment, si no es fa en un termini de deu dies, prèvia resolució per òrgan competent. Sempre que sigui possible s'ha de realitzar un sol requeriment de la documentació que cal esmenar per la tramitació de l'expedient. En cas de no donar compliment al requeriment d'esmena de documentació s'ha de fer proposta de resolució de desistiment, no de denegació de la sol·licitud.
  - Sol·licituds dels informes preceptius, els quals habitualment no són vinculants però gaudeixen d'una presumpció de veracitat i certesa, en aquelles qüestions factives i en les valoracions tècniques, que han de ser exposades de manera clara per permetre la seva valoració per l'òrgan de resolució i pels sol·licitants.
  - Acords dels òrgans competents. Dins els terminis establerts i si no s'ha produït la resolució de desistiment, una vegada es disposa la documentació complerta, s'ha d'acordar per òrgan competent l'aprovació o concessió, la suspensió de la tramitació (per defectes esmenables) o la denegació, degudament motivades.
  - Motivació de les resolucions, especialment, quan son denegatoris o suspensius amb fets i fonaments de dret, i amb conclusions clares: Favorable a atorgar, proposar la denegació o desfavorable, proposar suspensió, i no utilitzar frases com no es pot informar favorablement.
  - Obligació de dictar una resolució expressa en tots els procediments i a notificar-la, en els casos de caducitat del procediment o desistiment de la sol·licitud la resolució

consisteix en la declaració de la circumstància que concorri en cada cas, amb indicació dels fets produïts i les normes aplicables.

- Seguiment del compliment de les obligacions establertes en les resolucions o en la finalització de l'expedient amb les notificacions i publicacions corresponents.
- Coordinar els diferents expedients existents sobre un mateix emplaçament (licències obres, activitats, guals, inspecció urbanística, primera ocupació).

No obstant, cal insistir que a partir de 2016 s'observa una millora en la gestió dels expedients.

Barcelona, 14 de desembre de 2017.

Lluís Pons i Mir  
advocat