

PROPOSTA C "Conveni"

NOTA REUNIÓ DIA 11 DE GENER DE 2017. MONTSERRAT PARK.

La companyia mercantil Montserrat Park, SL va promoure la urbanització Montserrat Park, mitjançant la presentació davant l'Ajuntament d'El Bruc del Pla Parcial Montserrat Park el 4 de novembre de 1967, a l'empara de la Llei de 12 de maig de 1956, sobre règim del sòl i ordenació urbana, si bé mai va resultar aprovat definitivament davant dels incompliments de l'empresa promotora, Montserrat Park, S.L..

Es va provar de tramitar un Pla General d'Ordenació Urbana per al terme municipal del Bruc que no va resultar possible i actualment el govern municipal es planteja la tramitació d'un Pla d'ordenació urbanística municipal, el qual, en tot cas, es troba en estat molt embrionari.

Així les coses, el Parlament de Catalunya va aprovar la Llei 9/1981, de 18 de novembre, sobre protecció de la Legalitat urbanística, desenvolupada mitjançant el seu Decret 308/1982, de 26 d'agost, pel qual es va aprovar el Reglament per al desplegament i aplicació de la Llei 9/1981. La Llei de protecció de la legalitat urbanística establí clarament que el promotor de la urbanització era l'únic responsable d'executar les obres d'urbanització i de llur posterior conservació, i que els particulars que posteriorment adquirissin els terrenys no tenien cap responsabilitat en aquest sentit.

Les disposicions de l'esmentada Llei 9/1981 i del seu Reglament eren plenament aplicables a la urbanització Montserrat Park. Per això, l'Ajuntament d'El Bruc va optar per promoure l'aprovació d'unes **Normes Subsidiàries de Planejament Urbanístic** (en endavant, NNSS), per tal de regularitzar la situació d'aquesta i altres urbanitzacions del municipi en situació semblant.

En seu d'elaboració i tramitació de les referides NNSS, en data 4 de gener de 1983, **es va signar un conveni urbanístic entre l'Ajuntament, la promotora, els propietaris inicials, i l'equip redactor de les NNSS de planejament de El Bruc**, mitjançant el qual, la promotora de la urbanització, **Montserrat Park, SL, es comprometia a executar a càrrec seu, totes les obres d'urbanització pendents**, en el termini de cinc anys, **i així mateix, de forma conjunta amb els propietaris inicials dels terrenys, els Srs. Tobella, a formalitzar les cessions gratuïtes de sòl destinat a equipaments i zones verdes previstes en el Pla Parcial Montserrat Park.**

Al seu torn, és de llegir que aquest acceptava implícitament que no seria necessari executar de nou les obres ja realitzades, i per tant, acceptava i legalitzava implícitament les construïdes d'acord amb el projecte d'urbanització presentat en el seu dia per la promotora, i per tant, també legalitzava, indirectament, el mateix projecte d'urbanització.

Aiximateix, en els contractes de compravenda no hi consta clàusula alguna que determini la subrogació dels nous propietaris respecte a les obligacions assumides pel promotor ni tampoc respecte de les assumides pel propietari inicial.

El conveni va ser ratificat el dia 26 del mateix mes i any pel Ple Municipal, i publicat al DOGC de 11 d'abril de 1983, a efectes de la seva validesa i executivitat.

La signatura del referit conveni, permetia doncs:

- **que es modifiqués la classificació dels terrenys en les NNSS, considerant-los com a sòl urbà, és a dir, passaven d'estar classificats de sòl apte per urbanitzar (el que vindria a ser l'actual sòl urbanitzable) a sòl urbà.**
- **Conforme al seu pacte sisè, la Promotora de la urbanització assumia la responsabilitat del compliment de les obligacions d'urbanització que, d'acord amb la Llei, corresponien als propietaris, i que llavors estaven pendents, alliberant completament a aquells propietaris del compliment d'aquestes obligacions,** en concordança amb el que establien les clàusules que en tal sentit s'inclouïen en les escriptures de compravenda de les parcel·les edificables que la promotora atorgava a favor dels particulars adquirents.

La Comissió d'Urbanisme de Barcelona, en sessió celebrada el 16 de febrer de 1983, va aprovar definitivament les NNSS del Bruc. Aquest fet atorga al conjunt de les NNSS **la condició de norma reglamentària, incloent el conveni ja referit signat l'any 1983** i que s'inclouïa dins de la seva documentació.

Pel que fa a Montserrat Park, la Comissió d'urbanisme va condicionar la seva classificació com a sòl urbà a dues actuacions que necessàriament calia realitzar:

- Les cessions gratuïtes de sòl en favor de l'ajuntament per tal de ser destinat a equipaments i espais lliures; i,
- L'execució de les obres d'urbanització que mancaven per realitzar o l'aportació de garantia del 12% del valor total del pressupost de l'execució de les mateixes.

Aquesta segona condició QUE NO LA PRIMERA va ser impugnada per la promotora davant de l'òrgan competent. La impugnació va ser acceptada per la Conselleria competent entenent que el promotor tenia la legitimació activa necessària, com no podia ser d'altre forma, atès que l'atribució de la responsabilitat de costejar les despeses d'urbanització a una persona diferent del propietari dels terrenys tenia perfecte encaix legal en les disposicions llavors vigents en matèria

urbanística, havent-hi una persona promotora de la urbanització que s'havia incorporat a la gestió comuna del polígon com a empresa urbanitzadora.

La Comissió d'urbanisme va resoldre en data 11 de juliol de 1983, tenint en compte la NO oposició de l'Ajuntament, que en tractar-se d'un sòl urbà, no era necessària l'aportació de cap garantia, atès que dits terrenys disposen del serveis urbanístics bàsics o bé són compresos en àrees consolidades per l'edificació d'almenys dues terceres parts de llur superfície edificable. Per tant, l'Ajuntament ara no pot prendre una altra postura atès que la mateixa seria contrària a la **teoria dels actes propis**, que implica no poder anar contra acte anteriorment acceptats per una administració i en aquest cas refrendada expressament i acceptada en seu de Ple Municipal.

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

- Gestió del polígon mitjançant el sistema de compensació, és a dir, a impuls de l'administració,
- Execució de les obres pendents per la promotora,
- Respectar el pla d'etapes indicat en el conveni subscrit,
- No s'ha de redactar, tramitar ni aprovar un nou planejament derivat,
- Tampoc un projecte de reparcel·lació,
- Tampoc un projecte d'urbanització
- Molt menys constituir una junta de compensació.

Malauradament, l'ajuntament no va exigir a la promotora ni al propietari inicial –Srs. Tobella- el compliment de les obligacions assumides i subscrites en el conveni de l'any 1983 tal i com ell mateix ha reconegut. Ni tampoc va fer ús de la subvenció a fons perdut atorgada pel desenvolupament de la urbanització per un import total de 300.000.- euros.

És una realitat que ja llavors i també en l'actualitat, la zona A de la urbanització s'integra per si mateixa en el concepte enunciat. Dubtem que així sigui respecte a la resta de les zones de la urbanització. De tal forma que ens trobaríem amb dues realitats jurídiques:

- El sòl dels terrenys de la zona A tindria la consideració d'urbà, i.
- Per contra, la resta, la de sòl urbanitzable.

Com a sòl urbà, la zona A no hauria de ser novament urbanitzada, sinó completada les obres d'urbanització que li falten atès que es troba consolidada en més de les seves 2/3 parts. I no cabria fer-ho tot a la vegada, sinó mitjançant actuacions o intervencions puntuals.

Respecte a aquest punt caldria obtenir una subvenció per tal de tramitar una modificació puntual de les NNSS de planejament per tal de treure l'anomenada Zona A de l'únic polígon d'actuació que conforma Montserrat Park. Aquest nova realitat jurídica, permetria als seus veïns:

- Tenir la consideració de barri,
- Com a tal, aspirar a tenir finançament públic de tal forma que permetria fer actuacions puntuals, una a una i NO totes a la vegada mitjançant les subvencions que es poguessin obtenir i la resta girant contribucions especials. Ens referim a actualitzar els subministraments obsolets o la implantació allà on faltin. En tot cas seria paulatiu i assumible pels seus veïns.
- Permetria aixecar la suspensió de llicències que suposaria ingressos pel consistori que podria invertir en les actuacions que s'anessin aprovant.

No confondre la implantació o la realització de noves actuacions amb l'estat obsolet dels subministraments existents. No s'ha de construir TOT novament. Es tracta d'anar subministrant per subministrant i posar en bon estat de conservació els ja existents i només implantar aquells allà on no existeixin.

Paral·lelament, l'Ajuntament hauria de demanar notes registrals de les propietats que conformen el nou barri per tal de poder girar les corresponents contribucions especials a totes les propietats cada vegada que es faci una nova actuació i només en el percentatge respecte del qual no s'obtingui la suficient financiació pública. En el cas que resulti alguna d'elles sense propietari, cabria procedir a la seva immatriculació en favor de l'ajuntament, destinant aquest sòl a l'ús d'equipaments que es cregui necessaris per tal de completar les cessions fetes però no inscrites o bé a la seva enajenació de tal forma que l'import de la venda es reenverteixi en les actuacions urbanístiques que calguessin fer.

Respecte a la resta de zones de la urbanització, caldria valorar el seu estat de consolidació i les obres d'urbanització realitzades, dades que no disposem.