



AJUNTAMENT DE CANYELLES

**MODIFICACIÓ PUNTUAL
DEL POUM DE CANYELLES**

**ANNEX VI
AL·LEGACIÓ REBUDA**



**ÀMBITS PAU-1 i PAU-2
AVINGUDA DE VILAFRANCA**

Text refós

Gener 2026

SRA. ALCALDESA-PRESIDENTA AYUNTAMIENTO DE CANYELLES

ALVARO PAÑOS GUALDA, mayor de edad, provisto de D.N.I. N° [REDACTED] actuando **en su propio nombre y representación**, correo electrónico: [REDACTED] teléfono: [REDACTED] comparece y respetuosamente, **EXPONE:**

Que habiéndosele notificado el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Canyelles de fecha 21 de enero de 2025 en virtud del cual se aprobó inicialmente la modificación puntual núm. 2 del POUM de Canyelles en los ámbitos del sector de suelo urbano no consolidado PAU 1 y PAU 2 de la Avenida de Vilafranca (Expt. Urbanístico nº 5/2024) y, asimismo, se abrió un período de información pública durante 45 días, paso seguidamente a formular el pertinente escrito de **ALEGACIONES** y ello, en base a los siguientes argumentos y consideraciones:

PRIMERA.- NULIDAD DE PLENO DERECHO AL NO HABERSE REALIZADO LA PERTINENTE TRAMITACIÓN AMBIENTAL.-

La Modificación de POUM objeto del presente escrito de alegaciones debe someterse a la preceptiva evaluación ambiental estratégica.

El art. 22.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por RDL 7/2015, precepto de carácter básico, establece:

Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano.

1. Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística **están sometidos a evaluación ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y en este artículo**, sin perjuicio de la evaluación de impacto ambiental de los proyectos que se requieran para su ejecución, en su caso.

Asimismo, los artículos 6 y 8 de la Ley 21/2013 que regula el ámbito de la preceptiva evaluación ambiental estratégica, establecen con carácter general que los instrumentos de planeamiento y sus modificaciones deberán someterse a la correspondiente evaluación ambiental.

Por otra parte, debemos señalar que la normativa autonómica, en concreto el apartado 6, letra c) de la Disposición Adicional Octava de la Ley catalana 16/2015, de 21 de julio, excepciona de la evaluación ambiental estratégica únicamente las modificaciones de planeamiento que se refieran a suelo urbano, si no tienen efectos significativos sobre el medio ambiente.

Debemos dejar claramente expuesto que **la modificación que nos ocupa puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente, puesto que afecta a diversos cursos de agua, entre ellos, la riera de Vilafranca.**

Nótese que en el expediente no consta informe alguno de la Administración ambiental que confirme o, como mínimo, valore la exoneración o no de la Modificación que nos ocupa respecto el trámite de evaluación ambiental estratégica.

Sobre la obligatoriedad, con carácter general, de que las modificaciones de planeamiento cuenten con evaluación ambiental estratégica, existen multitud de pronunciamientos judiciales, de los que destacamos, entre otros:

La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, Sección 1ª, de 29 de marzo de 2022, que establece:

.../...

Junto a ello, también debemos, necesariamente, tener en cuenta que la normativa básica en esta materia tiene por objeto fijar el nivel de protección ambiental mínimo de aplicación a todo el territorio nacional, mínimos que han de ser respetados por las comunidades autónomas en el ejercicio de sus competencias en materia de desarrollo legislativo y ejecución de las bases, complementando o reforzando los niveles de protección establecidos en la normativa básica. Por tanto, el examen de los párrafos impugnados desde la perspectiva de su adecuación al orden de distribución de competencias exigirá valorar si efectivamente se produce la reducción del nivel de protección con respecto a la fijada por el Estado con carácter básico, dado que ello determinará la apreciación de la vulneración competencial señalada por el recurrente (en el mismo sentido, STC 109/2017, de 21 de septiembre, FJ 2 (EDJ 2017/204366)).

Señalado lo anterior debe ahora indicarse que la STC 109/2017, FJ 3 (EDJ 2017/204366), ya consideró formal y materialmente básicos el art. 6 de la Ley 21/2013 (EDL 2013/233747), que regula el ámbito de la preceptiva **evaluación ambiental estratégica**, y el art. 8 de la misma ley, que, en el marco del anterior, limita a supuestos concretos las excepciones a dicha evaluación.

El art. 6 determina, en su apartado primero, que serán **objeto de una evaluación ambiental** estratégica ordinaria, prevista en los arts. 17 y siguientes de la Ley 21/2013 (EDL 2013/233747), los planes y programas que se adopten o aprueben por una administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, cuando establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a **evaluación de impacto ambiental** y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo-terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre (EDL 2007/212254), del patrimonio natural y de la biodiversidad. El apartado segundo de este mismo art. 6 somete a evaluación estratégica simplificada, prevista en los arts. 29 y ss. de la Ley 21/2013 (EDL 2013/233747), las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior; los planes y programas mencionados en el apartado primero que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión y los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los requisitos del supuesto anterior. Por su parte, en relación con dicha exigencia, el art. 8.1 de la Ley 21/2013 (EDL 2013/233747) solo permite excluir de **evaluación ambiental estratégica** los planes y programas que tengan como único objeto la defensa nacional o la protección civil en casos de emergencia; y los de tipo financiero o presupuestario.

De este modo, como ya resaltó la STC 109/2017, FJ 3 (EDJ 2017/204366), los preceptos estatales fijan una regla general que ha de ser considerada básica: el sometimiento a evaluación ambiental estratégica, sea ordinaria o simplificada, de todo plan o programa y sus modificaciones relativos a sectores materiales con incidencia

medioambiental, admitiendo solamente excepciones tasadas en función del objeto del plan o programa.

(.../...)

Y la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía (Granada) Sección 4ª, de 5 de mayo de 2022:

.../...

Señala la reciente STS de 16/3/2022:

"Es decir, conforme a la LEA la opción que confiere la norma comunitaria de poder excluir determinados planes o programas que, en principio, deben estar sujetos a la **evaluación ambiental**, se reconduce a la modalidad de la EAE simplificada, no a la exclusión total de la **evaluación ambiental**; de donde cabría concluir que, en nuestro Derecho interno, todos los instrumentos de ordenación territorial están sometidos a la EAE, bien sea ordinaria o simplificada. Y no otra cosa se dispone en el artículo 22 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (EDL 2015/188203), cuando declara que " L[l]os instrumentos de ordenación territorial y urbanística están sometidos a **evaluación ambiental** de conformidad con lo previsto en la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y en este artículo, sin perjuicio de la **evaluación de impacto ambiental** de los proyectos que se requieran para su ejecución, en su caso ". Es decir, en relación con los planes urbanísticos la exigencia de los " proyectos " que habiliten estén o no sometidos a **evaluación de impacto ambiental**, que el precepto contempla " en su caso ", ofrece peculiaridades en orden a la exigencia de la EAE ordinaria.

Así pues, en principio, en nuestro Derecho y conforme a lo establecido en el referido artículo 6.2º de la LEA, tanto la aprobación de los instrumentos del planeamiento como sus modificaciones, aunque sean menores, están sujetas, cuando menos, a la evaluación ambiental simplificada.

.../...

Conforme lo expuesto precedentemente, es evidente que en el supuesto objeto del presente escrito se ha omitido totalmente el procedimiento legalmente establecido, concurriendo por lo tanto la causa de nulidad de pleno derecho prevista en el arte. 47.1.e) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

El mencionado olvido total y absoluto del procedimiento establecido no hay que identificarlo, tal como ha establecido una unánime y pacífica doctrina jurisprudencial, con la ausencia de todo procedimiento porque esto significaría reducir a la nada el tipo legal, puesto que, aunque solo sea por exigencias derivadas de la organización siempre hay ciertas formas, cierto "iter procedimental", por rudimentario que sea, en el actuar administrativo.

La expresión legal hay que referirla, pues, a la omisión de los trámites esenciales integrantes de un procedimiento, sin los cuales este concreto procedimiento acontece inidentificable.

SEGUNDA.- IMPROCEDENTE DELIMITACIÓN DEL PAU 2.- EL PAU 2 YA HA SIDO OBJETO DEL CORRESPONDIENTE EXPEDIENTE REPARCELATORIO EN EL QUE SE HAN DISTRIBUIDOS LOS BENEFICIOS Y CARGAS ENTRE LOS PROPIETARIOS.- ASIMISMO, LOS

TERRENOS DE CESIÓN OBLIGATORIA SE ENCUENTRAN EN PODER DEL AYUNTAMIENTO.-

2.1.- Antecedentes.- Existencia de un proceso reparcelatorio previo.-

El PAU 2 previsto en la Modificación puntual objeto del presente escrito, cuenta con proyectos de urbanización y reparcelación aprobados definitivamente (antigua Unidad de Actuación nº 13). Asimismo, la modalidad de sistema de gestión urbanística prevista, en su día, para el mencionado PAU 2/Unidad de Actuación nº 13, era la de cooperación.

El proyecto de reparcelación de anterior referencia fue inscrito en el Registro de la Propiedad, pretendiéndose ahora que sus parcelas resultantes, sean las parcelas iniciales de un nuevo proyecto equidistributivo.

2.2.- La normativa de aplicación a las actuaciones de transformación urbanística.-

a) Los artículos 30 y 31 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, establecen:

Article 30

Concepte de sòl urbà consolidat

Constitueixen el sòl urbà consolidat:

a) Els terrenys que tenen la condició de solar, d'acord amb l'article 29.

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 assenyalats per l'article 29.a, 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.

Article 31

Concepte de sòl urbà no consolidat

1. Té la condició de sòl urbà no consolidat el sòl urbà altre que el consolidat.

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

3. Per a la transformació urbanística d'un sector de sòl urbà no consolidat subjecte a un pla de millora urbana, cal la formulació, la tramitació i l'aprovació definitiva d'un pla de millora urbana, llevat dels casos de les àrees residencials estratègiques i dels sectors d'interès supramunicipal, l'ordenació detallada dels quals s'estableix per mitjà del pla director urbanístic corresponent.

b) Como vemos, en lo que aquí interesa, la diferenciación primordial entre suelo urbano consolidado y no consolidado **radica en el hecho de encontrarse inmerso o no en una actuación de transformación urbanística**, es decir, es necesario un verdadero proceso completo y complejo de planeamiento y gestión urbanística,

2.3.- Los terrenos del PAU 2.-

La modificación de POUM que nos ocupa **no establece para el PAU 2 una verdadera transformación urbanística del ámbito que ordena.**

En este sentido, el mencionado PAU 2 se encuentra:

- urbanizado parcialmente.
- edificado parcialmente
- distribuidas los beneficios y cargas entre los propietarios, habiendo adquirido el Ayuntamiento los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

Así, la nueva ordenación ni atribuye nuevos aprovechamientos ni supone una transformación de la ordenación existente pues mantiene la estructura general de la ordenación anterior, por lo que **bajo ningún supuesto nos encontramos ante una actuación de renovación, rehabilitación o regeneración urbana y, por consiguiente, la delimitación del PAU 2 no se encuentra ajustada a la legalidad.**

2.4.- La jurisprudencia del Tribunal Supremo sobre la cuestión que nos ocupa.-

Las tesis expuestas en los anteriores apartados han sido plenamente confirmadas por una doctrina jurisprudencial emanada del Tribunal Supremo, de entre la que destacamos los siguientes pronunciamientos:

- Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de lo Contencioso-administrativo, Sección 5ª, Sentencia 1563/2018 de 30 Oct. 2018, Rec. 6090/2017, Ponente: Tolosa Tribiño, César, que establece:

DECIMOQUINTO: A partir de esta nueva normativa, es posible adaptar nuestro tradicional criterio, dado que en la nueva regulación, y tal y como establece el art. 18, **los deberes de los propietarios aparecen vinculados**

a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias, de forma tal que los mismos se vinculan a dichas actuaciones y en el caso que nos ocupa a la existencia de un verdadero y justificado proyecto de renovación, regeneración o rehabilitación urbana, que ha de estar suficientemente motivado y justificado.

Es posible, en consecuencia, que el planificador decida actuar sobre ámbitos que ya son ciudad para ejecutar sobre ellos actuaciones de renovación, rehabilitación o regeneración urbanas; pero, en tales supuestos, sería exigible que el planificador motivara, con una reforzada, la concurrencia de tal circunstancia en la propia Memoria del plan, antes de proceder a la descategorización del suelo, evitando así que la mera voluntad transformadora basada en criterios estéticos, modernizadores o de mera oportunidad, provocara efectos sobre los deberes de los propietarios que ya contribuyeron a la consolidación de los terrenos donde se ubican sus viviendas o locales. Esto es, el planificador debe justificar de forma reforzada la conveniencia de acometer tal tipo de operaciones en aras a la consecución de los intereses públicos, consecución que, por su propia naturaleza, determinaría igualmente la obtención de un beneficio para los propietarios del suelo afectado por dichas operaciones, siempre que, hemos de insistir en ello, las mismas respondan a necesidades reales de transformación del suelo, en estos casos de regeneración o rehabilitación urbana.

DECIMOSEXTO: Con base en los anteriores razonamientos al interrogante que presentaba interés casacional objetivo, debemos responder que conforme al T.R. Ley del Suelo de 2008, ha de adaptarse la jurisprudencia anterior declarando que un nuevo planeamiento, que contempla una determinada transformación urbanística de renovación, regeneración o rehabilitación, puede degradar el suelo urbano consolidado a suelo urbano no consolidado, siempre que concurren los requisitos a que se hace referencia en el fundamento decimocuarto de esta sentencia.

DECIMOSÉPTIMO: La conclusión anterior que se acaba de establecer conduce a la estimación de las pretensiones, que la parte deduce y precisa en el escrito

de interposición del recurso con apoyo en la interpretación defendida por la misma, y a la consiguiente estimación del recurso.

En efecto, con base en la interpretación que acabamos de establecer, procede que entremos a examinar si en el presente caso se cumplen los requisitos para confirmar la operación urbanística que el Plan impugnado contempla. Según la propia sentencia, los Informes Técnicos incorporados a las actuaciones justifican la modificación de suelo urbano consolidado a no consolidado, al darse las circunstancias previstas en el artículo 45.2B de la LOUA, teniendo en cuenta que se propone una ambiciosa y completa renovación urbana de todo el sector, pues basta una simple lectura de los objetivos y criterios de la *ficha reguladora del Área de Reforma Interior delimitada sobre Suelo Urbano No Consolidado con la denominación SUNC-R-G.15 "Veracruz Este"* para verificar que se justifica tal clasificación, precisando el ámbito una actuación de transformación urbanística que complete la urbanización inacabada y la falta de servicios e infraestructuras, mejorando y rehabilitando el área

Concretamente, lo que se persigue con el nuevo planeamiento es lo siguiente:

-Dotar de continuidad al viario principal, actualmente interrumpido, para garantizar su conexión con las circulaciones perimetrales, al objeto de lograr su adecuada integración en la malla urbana.

-Regenerar la imagen degradada del polígono y el tejido industrial obsoleto.

-Estructurar y urbanizar los terrenos vacantes, dando solución a los problemas de interconexión.

- Y la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de lo Contencioso-administrativo, Sección 5ª, Sentencia 1052/2020 de 25 Julio 2020, Rec. 2003/2018, Ponente: Huerta Garitano, Inés María, que establece:

SÉPTIMO.-Según la nueva regulación, las obligaciones de los propietarios no van a venir ya determinadas por la categorización del suelo (consolidado o no consolidado), sino por el tipo de actuación de transformación urbanística que se vaya a acometer sobre el mismo, dado que la legislación urbanística ya no tiene como finalidad esencial la formación de un nuevo tejido urbano sobre la base de una progresiva ejecución de distintas actuaciones a realizar sobre el suelo, que daba lugar a la consolidación de situaciones cuya revisión no era posible, sino que, como afirma el art. 4 de la nueva Ley "La ordenación territorial y la urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste".

A partir de esta nueva normativa, es necesario adaptar nuestro criterio, pues tal y como establece el art. 18, **los deberes de los propietarios aparecen vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias, de forma tal que los mismos se vinculan a dichas actuaciones y a la existencia de un verdadero y justificado proyecto de renovación, regeneración o rehabilitación urbana, que ha de estar suficientemente motivado y justificado.**

Si bien es posible que el planificador decida actuar sobre ámbitos que ya son ciudad para ejecutar sobre ellos actuaciones de renovación, rehabilitación o regeneración urbanas, pero para ello será exigible que se motive, con una motivación reforzada, la concurrencia de tal circunstancia en la propia Memoria del plan y la conveniencia, en aras de los intereses públicos siempre que tales actuaciones respondan a necesidades reales, evitando así que la mera voluntad transformadora basada en criterios de mera oportunidad, provoque efectos sobre los deberes de los propietarios que ya contribuyeron a la consolidación de los terrenos donde se ubican sus viviendas o locales.

OCTAVO.- Respuesta a la cuestión interpretativa planteada por el auto de admisión:

Con base en cuanto ha quedado expuesto en los precedentes F.D., en relación con el interrogante que presentaba interés casacional objetivo, debemos responder que conforme al T.R. Ley del Suelo de 2008, la jurisprudencia anterior ha de ser matizada en el sentido de que **un nuevo planeamiento que contempla una determinada transformación urbanística de renovación, regeneración o rehabilitación, puede degradar el suelo urbano consolidado a suelo urbano no consolidado, siempre que quede justificado en la Memoria, con una motivación reforzada, la conveniencia, desde el prisma de los intereses públicos, de acometer tales actuaciones, que, además, han de responder a necesidades reales.**

NOVENO.- Resolución de las cuestiones que el recurso de casación suscita y pronunciamiento sobre costas:

1.- Con arreglo a esta interpretación, es claro que, cumplidos los requisitos previstos en el F.D. anterior y, siempre que se trate de actuaciones de transformación urbanística de renovación, regeneración o rehabilitación (reflejadas en el F.D. Tercero) cabe la descategorización del suelo urbano, concepto, en todo caso ya, de escasa relevancia.

Procede, por tanto, estimar el recurso de casación, si bien y por motivos distintos a los que constituyen la "ratio decidendi" de la sentencia recurrida, confirmamos su fallo.

2.- Conforme al art. 93.4 LJCA no se efectúa pronunciamiento en materia de costas.

TERCERA.- INVIABILIDAD ECONÓMICA DEL PAU 2.-

3.1.- La obligada delimitación de unidades de actuación/polígonos de actuación económicamente rentables.-

Desde el punto de vista constitucional el contenido esencial del derecho de propiedad **se opone a una regulación que imponga costes superiores o desproporcionados al valor de la propiedad.** Ninguna

función social puede justificar un efecto equivalente a la confiscación (arts. 33.3 y 53.2 de nuestra Carta Magna).

En consecuencia, la delimitación de polígonos de actuación en las que los costes sean superiores a la plusvalía previsible, con arreglo a los valores del mercado inmobiliario aplicables, resultará inconstitucional.

En este sentido, las bases constitucionales expuestas se han visto plasmadas en el art. 118.3.c) del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, que establece:

Article 118. Polígons d'actuació urbanística.

.../...

3 Els polígons d'actuació urbanística es delimiten tenint en compte els requisits següents:

.../...

c) Que tinguin entitat suficient per a justificar tècnicament i **econòmicament** l'autonomia de l'actuació.

.../...

3.2.- Inviabilidad económica del PAU 2.-

Una teórica (que no real) revalorización de las fincas del PAU 2 al preverse una parcela mínima menor, **no puede justificar o amparar una nueva inversión de los propietarios del ámbito poligonal ya reparcelado**, resultando la actuación, en definitiva, a todas luces, **inviabile económicamente**.

3.3.- Pronunciamientos judiciales.-

Sobre la ilegalidad de las actuaciones urbanísticas inviables

económicamente, al suponer las mismas, en definitiva, una infracción del principio de justa distribución de beneficio y cargas, se han pronunciado diversos pronunciamientos judiciales, de los que nos permitimos traer a colación la Sentencia de fecha 1 de marzo de 2006 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Segunda, del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, que dispone:

SEGUNDO: Plantea la parte actora que la actuación impugnada supone una macroactuación urbanística que pretende generar con cargo exclusivamente a los propietarios 53.382'88 m²t de edificabilidad, debiendo ceder y urbanizar exclusivamente a su costa 54.987'84 m², obteniendo el Ayuntamiento gratuitamente un suelo dotacional urbanizado para la instalación de un nuevo colegio e instituto de ESO que de servicio a la población escolar de varios pueblos, y, **entre otros motivos de impugnación, formulan los actores el consistente en que la urbanización proyectada es antieconómica, porque está basada en unos supuestos beneficios que no van a compensar las enormes cargas de cesión de terrenos y de costes de urbanización que se han impuesto, pues las plusvalías que genera la acción urbanizadora han de tener la envergadura y proporción suficiente para las cargas que la misma acción urbanizadora pretende repercutir sobre los propietarios afectados, de modo que si la acción urbanizadora no garantiza la existencia de esas plusvalías, al menos en cuantía suficiente como para compensar las cargas urbanísticas que han de soportar los propietarios afectados, se estarán vulnerando los principios de afectación de cargas a las plusvalías y de justa distribución de beneficios y cargas, y, por ello, el principio constitucional de igualdad.**

En el Dictamen Pericial que obra en autos (.../...)

En consecuencia, acreditada la inviabilidad económica del Programa de Actuación Integrada con la prueba practicada, debe acogerse el reproche de los actores, pues no existe la debida adecuación entre las cargas y los beneficios de la actuación, primando aquellas.

Asimismo, la sentencia de esta misma Sección Tercera del Tribunal Superior de Justicia de Catalunya, de fecha 20 de febrero de 2009, establece:

Pero, en todo caso, sin necesidad de entrar a valorar las cesiones anticipadas, su régimen jurídico y su repercusión en el cálculo del rendimiento unitario de la actuación y del aprovechamiento urbanístico medio ponderado de las Unidades de Actuación y del Sector, el tratamiento diferenciado de las distintas Unidades de Actuación sin justificación alguna, como se verá, **comporta que la viabilidad económica de la actuación en la forma recogida en el planeamiento impugnado no pueda sostenerse**, procediendo por ello la estimación de este motivo de impugnación.

Y la Sentencia, también de esta Sección Tercera, de 20 de junio de 2008, que dispone:

En el informe pericial, tras fijar el índice de edificabilidad bruto (0,02738 m²t/m²s) y el neto (0,02464 m²t/m²s) así como el índice de edificabilidad bruto de otras unidades de actuación de Vacarises aprobadas inicialmente, se recoge la conclusión de que el índice de edificabilidad bruto de la UA Institut es muy inferior a todos los demás (0,4466, 0,796, 0,0658 y 0.164), se informa sobre la inviabilidad económica de la UA, **indicando que no se imputan costes de urbanización a los propietarios pero existe una insuficiencia de aprovechamiento urbanístico a repartir**. En esa determinación atiende a los valores que se hubieran obtenido de haber acudido a un procedimiento de expropiación forzosa para la obtención de los terrenos objeto de cesión obligatoria y gratuita por la modificación impugnada.

Como defiende la Administración demandada, no resulta procedente la comparación del índice de edificabilidad de la UA Institut con el de otras UA de actuación de Vacarises, pero con la prueba pericial se deduce la improcedencia de la delimitación de la UA como se hace, vulnerando el artículo 112.3 del Decreto Legislativo 1/2005, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley 2/2002, de 14 de marzo (TRLU), en cuanto dispone: "Los polígonos de actuación urbanística se delimitan teniendo en cuenta los requisitos siguientes: a) Que por sus dimensiones y por las características de la ordenación urbanística sean susceptibles de asumir las cesiones de suelo reguladas por el planeamiento. b) Que, dentro del mismo sector, estén equilibrados unos respecto a los otros, en cuanto a los beneficios y las cargas, y permitan hacer un reparto equitativo; a tal efecto, se tiene que aplicar, si procede, lo que establece el artículo 91.b. c) Que tengan entidad suficiente para justificar técnicamente económicamente la autonomía de la actuación". **En el caso de autos, la UA no es susceptible de asumir unas cesiones que alcanzan el 94,11%, no respetando el principio de reparto equitativo de beneficios y cargas, cuando se excluye el reparto de las cargas de urbanización con el fin de garantizar la viabilidad económica de la actuación (folio 37 del expediente administrativo).**

CUARTA.- EQUILIBRIO DE BENEFICIOS Y CARGAS ENTRE POLIGONOS.-

Conforme la normativa urbanística catalana es obligatorio que concurra un equilibrio, en cuanto a beneficios y cargas, entre los polígonos de un mismo sector (artículo. 93.b y 118.3.b TRLLUC).

En este sentido, el arte. 123 RLLU concreta el mencionado equilibrio fijando que no se pueden producir diferencias relativas superiores al 15% en la valoración conjunta de los aprovechamientos y las cargas urbanísticas que correspondan a cada uno de los polígonos, en relación con la valoración de los aprovechamientos y las cargas urbanísticas del

conjunto del sector. El apartado 2 del citado artículo. 123 del RLLUC establece las reglas para compensar las diferencias que puedan existir entre los polígonos.

El principio de equilibrio, pues, tiene como referencia el sector de planeamiento: todos los ámbitos dentro del mismo sector (sean polígonos o subsectores) tienen que estar con aprovechamientos sustancialmente equilibrados (el saldo de beneficios y cargas no puede ofrecer diferencias relativas superiores al 15%, y en su caso, con compensaciones ex artículo 123.2 RLLU).

En el planeamiento objeto del presente escrito no se da el equilibrio previsto legalmente entre polígonos, por lo que el mismo resulta, a todas luces, no ajustado a derecho.

QUINTA.- “AD CAUTELAM”.- RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL DE LA ADMINISTRACIÓN.- SE ESTA DEJANDO SIN EFECTO UN PROCESO REPARCELATORIO PREVIO INSCRITO EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.- INEXISTENCIA DE CARGAS URBANÍSTICAS INSCRITAS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDA .-

“Ad cautelam” de las anteriores alegaciones vertidas en el presente escrito, debemos señalar que el art. 48.a) del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por RDL 7/2015, precepto de carácter básico, establece:

Artículo 48. Supuestos indemnizatorios.

Dan lugar en todo caso a derecho de indemnización las lesiones en los bienes y derechos que resulten de los siguientes supuestos:

a) **La alteración de las condiciones de ejercicio de la ejecución de la urbanización, o de las condiciones de participación de los propietarios en ella, por**

cambio de la ordenación territorial o urbanística o del acto o negocio de la adjudicación de dicha actividad, siempre que se produzca antes de transcurrir los plazos previstos para su desarrollo o, transcurridos éstos, si la ejecución no se hubiere llevado a efecto por causas imputables a la Administración.

Las situaciones de fuera de ordenación producidas por los cambios en la ordenación territorial o urbanística no serán indemnizables, sin perjuicio de que pueda serlo la imposibilidad de usar y disfrutar lícitamente de la construcción o edificación incurrida en dicha situación durante su vida útil.

En el supuesto que nos ocupa, de aprobarse definitivamente el instrumento de planeamiento objeto del presente escrito, se articularán por el abajo firmantes las oportunas acciones de responsabilidad patrimonial de la Administración contra el Ayuntamiento de Canyelles, puesto que los terrenos del PAU 2 (antigua Unidad de Actuación nº 13) han sido objeto de un proceso reparcelatorio inscrito en el Registro de la Propiedad que devendrá inútil como consecuencia del referenciado nuevo planeamiento.

Además, debemos señalar dos circunstancias de extrema importancia en orden a redundar en la concurrencia de la mencionada responsabilidad patrimonial:

- a) que cuando se adquirieron tales terrenos no constaba nota marginal alguna en el Registro de la Propiedad que señalara que los mismos se encontraran sujetos a ningún proceso reparcelatorio.
- b) que el PAU 2 no se encuentra ejecutado por causas única y exclusivamente imputables a la Administración, puesto que la modalidad del sistema

de gestión urbanística prevista en su día para la Unidad de actuación nº 13, era la de cooperación.

En definitiva, la ordenación y gestión urbanísticas previstas en la Modificación de POUM que nos ocupa, suponen una **alteración de las condiciones del ejercicio de la ejecución de la urbanización y/o de las condiciones de participación de los propietarios en ella, por cambio de la ordenación urbanística, que conllevan la concurrencia de responsabilidad patrimonial de la Administración.**

En virtud de todo lo expuesto, **SOLICITO:**

Que habiendo presentado este escrito, y en sus méritos, tener por formuladas **ALEGACIONES** en el período de información pública de la modificación puntual núm. 2 del POUM de Canyelles en los ámbitos del sector de suelo urbano no consolidado PAU 1 y PAU 2 de la Avenida de Vilafranca (Expt. Urbanístico nº 5/2024), y previos los trámites que resultaren pertinentes, servirse dictar resolución por la que se proceda a anular y dejar sin efecto la tramitación del mencionado instrumento de planeamiento .

Barcelona, a 10 de abril de 2025.

Fdo. Álvaro Paños Gualda



CONTINGUT

El document d' **Informe de les al·legacions de la fase d'aprovació inicial** durant la tramitació de **Modificació puntual del POUM de Canyelles** en els àmbits dels sectors de sòl urbà no consolidat PAU-1 i PAU-2 de **l' Avinguda de Vilafranca**, té el següent contingut:

ÍNDEX

<u>1. ANTECEDENTS</u>	3
<u>2. AL·LEGACIONS REBUDES DURANT LA TRAMITACIÓ DE L'APROVACIÓ INICIAL</u>	4
<u>2.1 Alvaro Paños Gualda, rebuda en data de 10 de maig de 2024</u>	4

1. ANTECEDENTS

En relació al tràmit de consulta pública per l'acord del Ple de l'Ajuntament Canyelles, en la sessió ordinària del dia 21 de maig de 2025, pel qual es va Aprovar Inicialment la *modificació puntual núm. 2 del POUM de*

Canyelles en l'àmbit del sector de sòl urbà no consolidat del PAU 1 Avinguda de Vilafranca 2, durant el període d'exposició pública s'ha presentat un total d'una al·legació.

Al·legacions

E/001674-2025

10/04/2024 Alvaro Paños Gualda

2. AL·LEGACIONS REBUDES DURANT LA TRAMITACIÓ DE L'APROVACIÓ INICIAL

2.1 Alvaro Paños Gualda, rebuda en data de 10 de maig de 2024

Registre d'entrada: E/001674-2025

L'al·legació presentada per part del sr. Alvaro Paños Gualda, actuant en nom propi i representació, conté 5 punts amb les seves corresponents esmenes i/o valoracions:

A continuació, es transcriu la resposta a l'al·legació rebuda.

PRIMERA. Nul·litat de ple dret al no haver-se realitzat la corresponent tramitació ambiental.

Resum:

- La modificació de POUM objecte del present escrit d'al·legació ha de sotmetre's a la preceptiva avaluació ambiental estratègica, segons l'article 22.1 del Text Refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana, aprovat per RDL 7/2015.
- La modificació que ens ocupa pot tenir efectes significatius sobre el medi ambient, atès que afecta a diversos cursos d'aigua, entre ells, la riera de Vilafranca.
- Es fa constar que a l'expedient no consta cap informe de cap Administració ambiental que confirmi, o com a mínim, valori l'exoneració o no de la Modificació que ens ocupa respecte el tràmit d'avaluació ambiental estratègica.

Resposta:

El POUM de Canyelles va ser sotmès a procediment d'avaluació ambiental estratègica ordinària, finalitzada mitjançant la resolució de conformitat de la memòria ambiental del POUM, de 10 de juliol de 2018.

Tal i com s'exposa en el punt 2.7.5 de la memòria d'ordenació de la MpPOUM:

L'informe o estudi d'avaluació ambiental té per objecte integrar els diferents vectors ambientals en el procés de formulació del planejament, ja sigui a escala territorial o bé local (planejament urbanístic general o derivat). Tanmateix, d'acord amb el que estableix la Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, la Llei 21/2013 d'avaluació ambiental estratègica i la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat (disposició addicional vuitena), no és necessari sotmetre la present modificació al tràmit d'avaluació ambiental estratègica, atès que els efectes ambientals han estat ja avaluats en el moment de la redacció del POUM de Canyelles actualment vigent, d'una banda, i de l'altra per la manca d'efectes significatius de l'actuació que es planteja en aquesta operació de transformació. Tanmateix, d'acord amb la legislació urbanística, és necessari que els plans urbanístics continguin un informe ambiental. Es per això que la

present modificació incorpora dins de la seva documentació el corresponent Informe Ambiental (Document 4).

Conseqüentment, en data de 30 de gener de 2025, es va presentar per registre electrònic del Departament de Territori Habitatge i Transició Ecològica (OTAAABA) la sol·licitud de la declaració de manca d'efectes ambientals significatius de la Modificació puntual de referència, presentada per l'Ajuntament. S'adjuntava a la sol·licitud la memòria de la Modificació puntual, l'informe ambiental i el certificat de l'aprovació inicial, entre d'altres.

En data de 2 d'abril de 2025, la OTAAABA emet l'informe amb referència OTAABA20240159 (AI 133-24) sobre la modificació, fent constar el següent:

S'ha constatat que l'àmbit d'actuació de la Modificació puntual de referència es refereix a sòl urbà, per la qual cosa no ha de ser objecte d'avaluació ambiental estratègica de conformitat amb l'apartat 6.c de la disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, en la qual es determinen les regles aplicables fins que la Llei 6/2009, del 28 d'abril, s'adapti a la Llei de l'Estat 21/2013, de 9 de desembre, i en conseqüència, no procedeix l'emissió de la resolució requerida.

L'informe rebut per part de l'organisme ambiental OTAABA declara que la Modificació puntual de referència no ha de ser objecte d'avaluació ambiental estratègica.

Es desestima l'al·legació.

SEGONA. Improcedent delimitació del PAU2, que ha estat objecte del corresponent expedient reparcel·ladori en el que s'han distribuït beneficis i càrregues entre els propietaris. Així mateix, els terrenys de cessió obligatòria es troben a favor de l'Ajuntament.

2.1 Antecedents. Existència d'un procés de reparcel·lació previ

Resum:

- El vigent PAU 2 forma part de l'antiga Unitat d'Actuació núm.13, i compte amb els projectes d'urbanització i reparcel·lació aprovats. El sistema de gestió era cooperació.
- El Projecte de reparcel·lació es troba inscrit al Registre de la Propietat.

Resposta:

En sessió ordinària de data 26 de març de 2013, l'Ajuntament de Canyelles va aprovar definitivament el Projecte de Reparcel·lació i el Projecte d'Urbanització corresponents a l'antic àmbit UA núm. 13. Ambdues aprovacions van ser publicades al BOPB en data 11 d'abril de 2013 i des de llavors no s'han dut a terme més actuacions per al desenvolupament del sector. El sistema de gestió adoptat fou el de cooperació, mitjançant la modalitat operativa de reparcel·lació.

Malgrat això, no es va arribar a constituir la fiança del 12% establerta a l'article 136.2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, destinada a garantir l'execució de les obres d'urbanització, la qual cosa va impedir donar inici efectiu a l'actuació urbanística.

Així mateix, tot i els intents de l'Ajuntament per impulsar el desenvolupament del PAU 2, aquest no es va arribar a executar ni urbanísticament ni materialment, i els aprofitaments urbanístics previstos no es van concretar.

Cal remarcar que, tot i l'aprovació i inscripció del projecte de reparcel·lació al Registre de la Propietat, els beneficis i càrregues entre els propietaris mai es van materialitzar, ni es va procedir a cap liquidació o execució efectiva derivada d'aquest instrument de gestió.

La modificació puntual de planejament que ara es promou s'emmarca dins l'àmbit de discrecionalitat tècnica i planificadora de l'Administració i respon a criteris d'interès general, particularment en relació amb la viabilitat funcional i territorial de l'execució del vial projectat. En aquest sentit, s'ha considerat adequada la modificació del traçat del vial, atenent que el seu rol és el d'un connector local segur, dins el teixit viari, i que la continuïtat estructural a la urbanització Vora Sitges queda garantida al eliminar el connector inundable actual, que passa per la llera de l'encreuament de tres torrents: Torrent de Cal Deus, Torrent de Can Dori i Torrent del fondo del Prubi, i substituït per l'encreuament superior mitjançant un pont.

En conseqüència, es manté pràcticament inalterada la funcionalitat global del sistema viari dins l'àmbit del polígon del PAU2.

2.2 La normativa d'aplicació a les actuacions de transformació urbanística.

2.3 Els terrenys del PAU2

2.4 La jurisprudència del Tribunal Suprem sobre la qüestió que ens ocupa

Resum:

- TRLU. Article 30. Sòl urbà consolidat
- TRLU. Article 31. Sòl urbà no consolidat

El PAU 2 es troba urbanitzat parcialment, edificat parcialment i amb la distribució i càrregues entre els propietaris havent adquirit l'Ajuntament els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta.

La nova ordenació no atribueix nous aprofitaments ni suposa una transformació de l'ordenació existent ja que manté la mateixa estructura general de l'ordenació anterior, per el que sota cap concepte ens trobem davant d'una actuació de renovació, rehabilitació urbana i, per conseqüència, la delimitació del PAU 2 no es troba ajustada a la realitat.

En aquest sentit, el citat PAU 2 es troba:

- Urbanitzat parcialment
- Edificat parcialment
- Distribuïda els beneficis i càrregues entre els propietaris, havent adquirit l'Ajuntament els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta.

Així, la nova ordenació no atribueix nous aprofitaments ni suposa una transformació de l'ordenació existent doncs manté l'estructura general de l'ordenació anterior, per el que sota cap supòsit ens trobem en una actuació de renovació, rehabilitació o generació urbana i, per conseqüència, la delimitació del PAU 2 no es troba ajustada a la legalitat.

Resposta:

Es considera oportunes les citacions legislatives referenciades.

En relació als terrenys inclosos en l'àmbit del PAU2 es troben en sòl urbà no consolidat perquè es troben pendent de transformació física per la falta d'execució de les obres necessàries per poder-se convertir en un sòl apte per l'obtenció de llicències d'obres.

En aquest sentit, cal destacar que un dels principals objectius de la Modificació puntual és el de reordenar l'àmbit per tal de reactivar els sòls industrials, de manera que no es preveu un canvi rellevant d'ús del sòl.

Els terrenys sotmesos a les càrregues d'execució del PAU2 es troben en estat de degradació, atesa la falta de manteniment d'aquests terrenys per part de la propietat privada provocant un problema de salubritat i deteriorament de la imatge per el conjunt del municipi. A més de no haver-se executat les obres d'urbanització contemplades, tampoc disposa dels serveis urbanístics necessaris, per la qual cosa, els sòls de l'àmbit esdevenen en sòl urbà no consolidat.

En relació a les edificacions preexistents, cal posar-nos en antecedents dels fets ocorreguts el passat 6 de juliol de 2024, on un incendi va cremar una nau de materials per a la construcció situada a l'àmbit del PAU2. Es van produir danys en la totalitat dels elements del continent, afectant la totalitat de la coberta, parets divisòries, tancaments i en l'estructura de formigó de tota la nau.

En data 6 de juliol de 2024 a la nau s'hi porta a terme l'activitat de venda de material de construcció per part de l'empresa Paños, com a llogater, amb contracte signat amb l'anterior propietari J.P. i pateix un incendi que va cremar tres camions que hi havia al seu interior, destruint la coberta i part de l'estructura.

El sector està pendent de desenvolupar malgrat la insistència municipal per a fer-ho, des de l'aprovació de la reparcel·lació i el projecte d'urbanització. Restant doncs el sector en una situació precària i gens ordenada.

En data 6 de juliol de 2024 la propietat de la nau, després de l'execució d'embarg, és de l'empresa KELONA INVEST SL, amb l'administrador únic: DUXBURY SPAIN SL, i aquesta apoderada pel Sr. Carvalho Velez Hugo Reinaldo, (...). L'objecte social de l'empresa KELONA INVEST SL és la Gestió i control d'altres empreses, tinença i explotació de bens immobles, vehicles i maquinària de tot tipus...

L'activitat de venda de material no té llicència municipal, al no haver realitzat les obres d'urbanització del sector. El Sr. Paños ha instal·lat a l'exterior i davant la nau, una caseta prefabricada per a continuar amb l'activitat de venda.

En data 22.07.2024 i núm. de registre E/003507-2024, la raó social MATERIALS DE CONSTRUCCIÓ ALVARO SLU aporta un informe tècnic de l'estat actual de la nau industrial situada a la Carretera de Vilafranca a Vilanova Km 8,8, que ""- Mediante las comprobaciones realizadas en el presente informe se ha llegado a la conclusión que aunque en general la estructura de la nave industrial es estable, hay elementos que presentan patologías muy graves y que por tanto se podría producir su caída y afectar a la estabilidad del edificio, por lo tanto la estructura del edificio no es apta para el servicio pues sí que representa un riesgo para las personas en su interior y su exterior.

- Por todo lo expuesto no se asegura la solidez ni estabilidad de la propia estructura de la nave ni de la construcción interior que conforma la tienda y la oficina pues el colapso de

los elementos que presentan patologías muy graves podría afectar a su solidez y estabilidad.

- Como medida cautelar, se recomienda apuntalar provisionalmente el techo del altillo donde se encuentra la oficina mientras se llevan a cabo los trabajos de desmontaje de los elementos anteriormente descritos. También se recomienda acordonar y vetar el acceso a cualquier persona en el exterior del edificio en la parte que rodea la fachada Norte para que su eventual colapso no pueda afectar a la integridad de ninguna persona.

- Hasta que no se haya eliminado el peligro para la estabilidad del edificio y para las personas, se recomienda prohibir el acceso a cualquier persona al interior de la nave, excepto a aquellos operarios cualificados y protegidos con los preceptivos APIs, que vayan a llevar a cabo la instalación de las medidas cautelares o los trabajos de desmontaje anteriormente descritos.

- Se recomienda solicitar una licencia de obras con carácter urgente al Ayuntamiento de Canyelles para llevar a cabo todas las actuaciones que se han considerado como Muy graves o Graves en el presente informe.”

L'Alcaldessa – presidenta de l'Ajuntament de Canyelles ha dictat, en l'expedient de referència, la Resolució número 215/2024, de data 29.07.2024

Primer- DISPOSAR com a mesura cautelar, que el servei de Guàrdia municipal procedeixi al *precinte immediat de l'immoble* per tal d'evitar que qualssevol persona, inclosos els propietaris i residents, puguin accedir-hi.

Segon- ADVERTIR, als interessats/des que l'incompliment d'aquesta mesura cautelar comportarà la imposició de multes coercitives, l'import de les quals pot arribar fins als 3.000 euros, sens perjudici de la incoació de l'expedient sancionador que correspongui.

Tercer- ORDENAR al/a la propietari/ària i altres usuaris de l'immoble esmentat, en tant que responsables del compliment d'aquesta ordre, l'execució de les actuacions següents:

- 1) *Impedir de forma immediata tota activitat dintre i a tocar de la nau.*
- 2) *Realitzar els treballs per tal d'assegurar que no hi ha risc per a les persones de forma immediata, amb la caiguda de restes de l'incendi o col·lapse de l'estructura.*

Per a l'execució d'aquestes actuacions, s'atorga a la propietat un termini de quinze (15) dies, a comptar des del següent al de la notificació d'aquesta Resolució.

Quart- NOTIFICAR aquesta resolució als interessats en l'expedient per al seu coneixement i als efectes legals oportuns, i traslladar-la als Serveis Tècnics i al servei de Guàrdia municipal als efectes de dur a terme de forma immediata les mesures cautelars.”

Per a l'execució d'aquestes actuacions, s'atorga a la propietat un termini de quinze (15) dies, a comptar des del següent al de la notificació d'aquesta Resolució.

El canvi de planejament s'emmarca en el marge de discrecionalitat de l'administració, i l'objectiu s'ha enfocat en l'interès general, des del punt de vista de la viabilitat en la supressió de l'execució del vial per damunt de la riera de Vilafranca i en conseqüència la reordenació del sector, sense ànim d'afavorir o perjudicar ningú.

En aquest sentit, és fonamental entendre que la modificació és la conjuntura entre dos polígons d'actuació, que tenen en comú, una infraestructura que es llegeix del tot innecessària i no respon a cap criteri urbanístic capaç de justificar-ne la seva execució.

La revisió conjunta dels dos polígons permet revisar una ordenació que ha quedat obsoleta amb el temps i que no té en compte un model d'assentament basat en la compactació del sòl privat, la delimitació dels espais hidràulics als efectes de determinar les zones inundables, la correcta transició i relació entre els espais lliures i l'entorn immediat, entre altres motivacions.

Malgrat que la delimitació independent dels PAU-1 i el PAU-2 prevista pel POUM, en termes urbanístics i en el marc de redacció d'aquesta modificació, s'entén com un conjunt unitari que permet donar una major coherència a la justificació dels motius pels quals es fa necessària la revisió de les ordenacions previstes per l'actual planejament.

Finalment, respecte la jurisprudència citada, aquesta confirma la situació a la qual es circumscriu la modificació del PAU 2, atès que es tracta d'una modificació que contempla una reordenació del conjunt de l'àmbit, motivació reforçada per la necessitat d'eliminar una infraestructura que suposa un elevada càrrega i que fa inviable econòmicament i ambientalment l'execució del planejament vigent.

TERCERA. Inviabilitat econòmica del PAU 2

- a. La obligada delimitació d'unitats d'actuació/polígons d'actuació econòmicament rentables.**
- b. Inviabilitat econòmica del PAU 2**

Resum:

Des del punt de vista constitucional el contingut essencial del dret a la propietat s'oposa a una regulació que imposi costos superiors o desproporcionats al valor de la propietat. En conseqüència, la delimitació dels polígons d'actuació on els cost sigui superior a la plusvàlua previsible, amb els ajustos dels valors del mercat immobiliari aplicable, serà inconstitucional.

En aquest sentit, les bases constitucionals exposades s'han vist plasmades a l'article 118.3 c) del TRLU, que estableix; que els polígons d'actuació urbanística que es delimiten han de tenir entitat suficient per a justificar tècnicament i econòmicament l'autonomia de l'actuació.

Una teoria (que no real) revalorització de les finques del PAU 2 al preveure una parcel·la mínima menor, no pot justificar o emparar una nova inversió dels propietaris de l'àmbit poligonal ja reparcel·lat, resultant l'actuació, en definitiva, inviable econòmicament.

Resposta:

La viabilitat econòmica de la Modificació Puntual del POUM de Canyelles als àmbits PAU-1 i PAU-2 queda degudament acreditada a través de diversos factors tècnics, territorials i urbanístics que es detallen en el document aprovat inicialment. En primer lloc, el planejament incorpora un Estudi de Sostenibilitat i Viabilitat Econòmica específic, elaborat per l'empresa Via, Economia i Urbanisme, S.L.P., que avalua de manera detallada la relació entre les càrregues d'urbanització i els aprofitaments urbanístics previstos. Aquest estudi conclou que el desenvolupament és equilibrat econòmicament i que els costos derivats de la transformació del sòl són assumibles, tant per la iniciativa privada com en el marc d'una actuació pública concertada.

Un dels elements clau que afavoreix aquesta viabilitat és l'existència d'infraestructures prèvies a l'àmbit, les quals permeten reduir de forma significativa els costos d'execució. En el cas del PAU-1, es disposa d'escomeses antigues de serveis derivades de l'activitat industrial anterior, i en el PAU-2 existeixen actualment xarxes d'electrificació, clavegueram i una estació transformadora, així com part de la xarxa viària executada. La presència d'aquestes infraestructures facilita una implantació més ràpida i eficient, amb un impacte positiu directe sobre la rendibilitat econòmica de la transformació.

A més, la proposta de modificació optimitza la ordenació vigent mitjançant una racionalització dels traçats viaris i l'adaptació dels límits físics dels polígons a la realitat topogràfica i cadastral. L'eliminació del vial projectat sobre el torrent del Pla del Bosc, que es considera innecessari i injustificat urbanísticament, comporta una reducció directa de la despesa en obra pública i una millora en la coherència funcional del sistema viari previst. Aquesta optimització dels sistemes es tradueix en una major eficiència en l'ús del sòl i en una reducció de les càrregues assumides pels agents urbanitzadors.

De manera que, la proposta de re ordenació del PAU 2 es planteja i es justifica tècnicament i econòmicament, avalant l'autonomia i viabilitat de l'actuació, en tant que, redueix considerablement el cost econòmic que suposa l'execució de les obres d'urbanització previstes.

QUARTA. Equilibri de beneficis i càrregues entre polígons

Resum:

Conforme la normativa urbanística catalana és obligatori que concorren un equilibri, en quant a beneficis i càrregues, entre els polígons d'un mateix sector (article 93.b i 118.3b TRLU)

En aquest sentit, l'article 123 RLLU concreta el citat equilibri fixant que no es pot produir diferències relatives superiors al 15% en la valoració conjunta dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques que es corresponen a cada un dels polígons, en relació amb la valoració dels aprofitament i les càrregues urbanístiques del conjunt del sector. L'apartat 2 del citat article, 123 del RLLUC estableix les regles per compensar les diferències que poden existir entre els polígons.

El principi d'equilibri, doncs, té com a referència el sector de planejament: tots els àmbits dins del mateix sector (siguin polígons o subsectors) han d'estar amb aprofitament substancialment equilibrats (el saldo de beneficis i càrregues no pot oferir diferències relatives superiors al 15%, i en el seu cas, amb compensacions com exemple l'article 123.2 RLLU).

El planejament objecte del present escrit no es donen l'equilibri previst legalment entre polígons, per el que el mateix resulta, no ajustat a dret.

Resposta:

Tal i com s'ha exposat en el punt 1.2 Antecedents urbanístics de la Memòria, el PAU i el PAU 2 són dos polígons d'actuació urbanística independents delimitats pel POUM de Canyelles, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès el

dia 8 de març de 2021 i publicat en el DOGC el 7 d'abril de 2021, ambdós situats al nord est del nucli urbà del municipi.

D'acord amb les determinacions vigents del POUM de Canyelles, tant el PAU-1 com el PAU-2 tenen consideració de sectors subjecte a Polígon d'Actuació Urbanística classificats en sòl urbà no consolidat.

Mitjançant els polígons d'actuació urbanística es delimita l'àmbit físic d'actuació en execució del planejament mitjançant un instrument de gestió. És el que s'entén per àmbit de gestió mínim per executar la gestió integrada. Els criteris per delimitar polígons d'actuació urbanística, establerts en l'article 118.3 del TRLUC, són els següents:

- Que per dimensió i característiques siguin susceptibles d'assumir les cessions de sòl obligatòries i gratuïtes.
- Equilibri entre polígons d'un mateix sector pel que fa a beneficis i càrregues. S'ha d'acreditar.
- Entitat suficient per justificar tècnicament i econòmicament l'actuació.

Es considera més que adequada incloure en un mateix document la Modificació puntual dels PAU-1 i PAU-2 situats a l'Avinguda de Vilafranca de Canyelles, atès que el fet d'incloure els dos PAU en un mateix tràmit de modificació del POUM permet donar una major coherència a la justificació de motius pels quals es fa necessària la revisió del planejament. Alhora, permet resoldre la problemàtica dels dos sectors al mateix temps.

Per tant, ens trobem davant d'una modificació, la qual, la regulació dels sectors de planejament de referència són del tot independents malgrat comparteixin la casuística d'ubicar-se en el mateix entorn.

És per això, que el planejament objecte de la modificació no es circumscriu dins el principi d'equilibri de beneficis i càrregues entre polígons, atès que, no es tracta d'una modificació d'un sector delimitat per dos polígons, sinó que, s'aprofita el document a tràmit per incloure la modificació de dos polígons d'actuació independents.

CINQUENA. 'Ad Cautelam'. Responsabilitat patrimonial de l'Administració. S'està deixant sense efecte un procés reparcel·ladori previ inscrit al Registre de la Propietat. Inexistència de càrregues urbanístiques al Registre de la Propietat.

Resum:

En el supòsit que ens ocupa, d'aprovar-se definitivament l'instrument del planejament objecte del present escrit, s'articularen las oportunes accions de responsabilitat patrimonial de l'Administració contra l'Ajuntament de Canyelles, doncs els terrenys del PAU 2 (antiga Unitat d'Actuació nº13) han estat objecte d'un procés reparcel·ladori inscrit en el Registre de la Propietat que esdevindrà inútil com a conseqüència del referencial nou planejament.

A més a més, hem d'assenyalar dues circumstàncies d'extrema importància en la concurrència de la mencionada responsabilitat patrimonial:

- a) Quan es van adquirir tals terrenys no constava cap nota marginal alguna en el Registre de la Propietat que assenyalés que els mateixos es trobaven subjectes a cap procés reparcel·ladori.
- b) Que el PAU 2 no es troba executat per causes úniques i exclusivament imputables a l'Administració, doncs la modalitat del sistema de gestió urbanística prevista en el seu dia per la Unitat d'Actuació nº13, era la de cooperació.

Resposta:

La Modificació del PAU1 i PAU2, s'emmarca dins l'exercici legítim del *ius variandi* del planejament urbanístic, una potestat pública vinculada a l'interès general.

Aquesta interpretació es fonamenta en l'article 4.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que estableix que el contingut del dret de propietat s'especifica a través del planejament, i que la seva modificació no dona lloc a indemnització, excepte si així ho preveuen expressament les lleis.

En aquest sentit, la jurisprudència del Tribunal Suprem és clara en afirmar que l'alteració del planejament no és indemnitzable per si mateixa, i que la possible responsabilitat patrimonial de l'Administració és excepcional i d'interpretació restrictiva (STS de l'11/05/1998).

Especialment rellevant és la STS de 9 de desembre de 1997, que estableix que només hi ha dret a indemnització quan, confiant en la vigència del planejament, els particulars han realitzat actuacions concretes que esdevenen inútils a causa de la modificació anticipada del pla.

"El supuesto de hecho (...) no se integra únicamente por la alteración de la ordenación urbanística, sino que es preciso, además, que, confiando en la subsistencia de ésta, se hayan desarrollado actividades o gastos que devengan inútiles por virtud de la alteración anticipada, por lo que no todos los propietarios resultan amparados por aquel artículo, sino únicamente los que sobre la base de una cierta ordenación hayan desarrollado aquellas actuaciones (...) la indemnización exige la concurrència de los dos requisitos y la existencia de lesión (...) opera no sólo en los supuestos en que hayan previsto expresamente plazos para su ejecución, sino también cuando no exista esa previsión (...) existe un plazo implícito que abarcaría el tiempo razonablemente necesario para su ejecución."

Encara que el planejament no hagi fixat terminis concrets, la jurisprudència (STSJ de Catalunya, 17/02/1998) reconeix l'existència d'un termini implícit raonable, derivat dels principis de seguretat jurídica i bona fe, durant el qual s'ha d'entendre que el planejament s'ha de mantenir vigent.

Si la modificació es produeix abans d'esgotar aquest termini raonable, i si es pot provar que hi ha hagut inversions o actuacions afectades, només en aquest cas podria valorar-se una possible indemnització.

En el cas que ens ocupa, no consta cap actuació urbanística iniciada ni cap inversió acreditada per part dels propietaris, de manera que, no es donen els requisits necessaris perquè es generi responsabilitat patrimonial per part de l'Ajuntament.

Canyelles, data de signatura electrònica

Sr. Pablo Fernández Fernández

Sr. Ramon Borrell Franco

El secretari municipal

Arquitecte municipal