

ACTA DE LA REUNIÓ ENTRE L'AJUNTAMENT DE SANT ANTONI DE VILAMAJOR I L'ASSOCIACIÓ VEÏNAL DE LES PUNGOLES

El 30 de Maig de 2022, a les 13:00h a l'Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor (SAV), es reuneixen l'Associació Veïnal de Les Pungoles (AV) i l'Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor (AJ) en relació a la instància número E-RE-919 de 2/05/22 (l'expedient 2954/202 no va ser respost en el temps màxim que disposa l'administració) on es sol·licitava una reunió amb el Tècnic d'Urbanisme de l'AJ per a parlar sobre les obres a Les Pungoles.

En concret, per part del consistori hi assisteixen:

- Raúl Valentín (RV, Alcalde)
- Ferran Calvera (FC, Regidor d'Urbanitzacions)
- Joaquim Vergés (QV, Regidor d'habitatge i obres)
- Ricard Alcaraz (RA, Tècnic coordinador d'Urbanisme)
- Cristina García (CG, Enginyera de camins, canals i ports, encarregada d'estudiar el nou projecte de *re-urbanització* de Les Pungoles)

Per part de l'Associació Veïnal hi assisteixen:

- Juanjo Blanco (JB, President)
- Albert Vilamala (AV, Secretari)
- Isabel Barquet (IB, Veïna associada de l'AV de Les Pungoles i advocada urbanística de la Generalitat de Catalunya)

Amb el següent ordre del dia:

- Esclarir les raons tècniques que justifiquen les "*obres de re-urbanització*" de Les Pungoles

Discussió sobre les raons tècniques que justifiquen les obres de re-urbanització de Les Pungoles

- Es comença la reunió fent una ronda de presentacions dels assistents.
- Es comenta que el projecte de re-urbanització del 2014 està anul·lat a Sant Pere de Vilamajor (SPV) i que existeix un recurs que va ser presentat per part d'un veí.
- QV: L'AJ està treballant per reduir el cost del projecte actual ja que l'hauran de pagar els veïns.

- JB: L'AJ sempre reitera que el cost de les obres anirà exclusivament a càrrec dels veïns, però cada cop que es pregunten les raons tècniques que justifiquen aquestes obres l'AJ respon amb ambigüitats, criteris polítics però mai amb criteris tècnics. En aquest aspecte hi ha varies instàncies que, o bé no s'han respost, o bé s'han respost utilitzant subterfugis sense respondre a la pregunta efectuada. Si Les Pungoles ja és sòl urbà consolidat amb categoria de "solar", en base a quin criteri calen unes obres d'urbanització?
- JB: S'insisteix en preguntar quin és el criteri tècnic que justifica aquestes obres, però no es rep resposta en aquest moment.
- JB: Fa un breu històric dels diferents projectes de re-urbanització que s'han anat proposant per Les Pungoles i s'exposa que si la base que justifica l'estat actual de les infraestructures es vol imputar a l'Entitat Urbanística de Conservació (EUC) com a responsable del seu manteniment, s'ha de tenir en compte també que el responsable últim de vetllar i supervisar el correcte manteniment que realitza una EUC, sempre és de l'AJ segons la normativa.
- IB: Comenta que en els projectes anteriors hi havia un sistema de cooperació.
- IB: Comenta que és estrany que hi ha una cessió de diferents espais públics per part de l'Assemblea de Propietaris cap a l'AJ i que l'AJ mantingui que no hi va haver una recepció de la urbanització.
- IB: Insisteix en exposar que, donada la situació de manteniment dels serveis per part dels AJs, implica que existeix una recepció tàcita.
- FC: Explica que els veïns no van acceptar la recepció a l'any 1988, però no es presenta cap document que validi aquesta tesis.
- JB: Exposava l'existència de l'acta de creació de la EUC en la que precisament un dels assistents d'aquella assemblea de l'any 88 va preguntar directament als representants dels Ajs de SAV i SPV en quin estat es trobaven els vials per a la seva transmissió als AJs. El representant de l'Aj de SAV exposava que l'Aj disposava de 4 mesos per a recepcionar la urbanització o en cas contrari havien de suspendre les llicències d'obres; per a ell el dictàmen del tècnic de l'Aj s'havia fet i era correcte.
- RV: Exposava que malgrat que els veïns tinguessin raó, és a dir, que existís una recepció tàcita i l'AJ s'hagués de fer càrrec de les despeses del projecte de re-urbanització de Les Pungoles, l'AJ no disposa de suficients recursos econòmics per a fer-se càrrec del cost de les obres.
- IB: Demana que es busquin recursos en forma de subvenció: existeixen fons FEDER, etc.
- FC: Comenta que ja ho han mirat i que no és possible, ja que aquest tipus de subvencions van destinades a projectes innovadors, de l'estil de Smart Cities i semblants.
- RV: Comenta que els beneficiaris últims d'aquestes obres son els propis veïns que hi viuen, ja que a Les Pungoles no hi ha comerços, ni escoles, ni Centres d'Atenció Primària i rarament hi van altres veïns que no visquin a Les Pungoles.
- RV: Reitera que l'AJ no té diners per fer-se càrrec de les obres.
- RV: Exposava que l'AJ va fent cosetes (com és el cas de la tala de l'arbrat) per tal d'abaratir el cost final de les obres.
- IB: Pregunta qui es va quedar l'aprofitament.
- IB exposava que hem d'intentar arreglar la situació entre tots, ja que és una qüestió que interessa als veïns, però també interessa a l'AJ que es solucioni.

- RV: Exposa que el pressupost anual de l'AJ per a inversions és de 150.000 euros i el cost de les obres pel que fa a SAV és de 4 milions d'euros aproximadament.
- JB: Pregunta com se suporten tècnicament les obres i que si us plau no s'argumenti només amb l'existència del POUM. Igualment els POUMS poden modificar-se i aquest en podria ser un cas.
- CG comenta que al darrer POUM es podrien haver presentat al·legacions previ a la seva aprovació definitiva, però ara ja no.
- CG: Comenta que a ells els van contractar per a realitzar projectes en urbanitzacions que presenten deficiències.
- CG: Regularment fan projectes d'urbanització sobre sòl consolidat per tal de corregir mancances i deficiències.
- CG: La Diputació pot ajudar a fer pagaments fraccionats.
- JB: Si estem parlant de sòl urbà consolidat, en tot cas les obres haurien de ser per completar o renovar la urbanització, però no per urbanitzar o fer-la completament nova; la diferència està en el tant per cent d'import que han d'assumir els veïns al seu càrrec.
- IB: Per què no es va recepcionar en el seu moment? Hi ha un document que diu que està tot correcte per a recepcionar, per què no es va fer?
- JB: Insisteix que ens trobem davant d'una recepció tàcita, aleshores les obres són de millora per arreglar les deficiències, però no d'urbanització.
- FC: Comenta que és cert que en el seu moment l'AJ no va fiscalitzar correctament l'EUC, però els veïns tampoc ho van fer i també era responsabilitat seva.
- CG: Comenta els punts més rellevants del nou projecte que estan dissenyant:
 - Nou enllumenat
 - Xarxa d'aigua de polietilè
 - Xarxa de clavegueram:
 - Neteja
 - Pous nous
 - Pavimentació
 - Criteris ajustats
 - Asfalt reciclats
 - El projecte està consensuat entre els ajuntaments de SAV i SPV
- IB: Pregunta si no es pot buscar una fórmula de col·laboració entre veïns i AJ i reitera en preguntar per què no es va recepcionar en el seu moment.
- FC: Exposa que l'AJ fa obres de manteniment a Les Pungoles
- FC: Explica que si no es fa la re-urbanització no es poden fer obres de millora. L'AJ només té l'obligació de fer manteniment.
 - La dissolució de la EUC va comportar que els Serveis bàsics que marca la llei d'hisendes locals passen a ser competència de l'Ajuntament i que en aquest sentit, l'Ajuntament realitza el manteniment d'aquests serveis i que arribat el cas que els veïns rebutgessin fer les obres, l'Ajuntament seguiria fent les inversions necessàries per el manteniment dels serveis, però no les obres de urbanització pròpiament dites.
- CG: Reitera que és difícil que es donin subvencions per aquest tipus de projecte, ja que normalment s'atorguen a projectes d'innovació.
- IB: Demana que es mirin de buscar fórmules. Segons el que s'ha discutit fins al moment sembla que els veïns tenen raó amb el que exposen, però això no sembla que sigui suficient.

- QV: Es farà tot el possible per demanar subvencions però no es pot garantir que ens les donin.
- JB: Pregunta per què és necessària una reparcel·lació per a dur a terme les obres.
- CG: La raó principal és per a poder calcular quina quota ha de pagar cada veí.
- RV: S'han buscat fórmules imaginatives de pagament, com per exemple introduir una quota d'equilibri en el pagament de l'aigua. Això no és possible per múltiples motius (parcel·les sense edificar i per tant no utilitzen aigua, habitatges de lloguer i que per tant hauria de pagar l'amo i no el llogueter, etc.).
- RV: Exposa que les urbanitzacions és un model de construcció que no són sostenibles.
- JB: Reitera que ningú li ha donat una resposta tècnica que justifica la legalitat de les obres tal i com es volen dur a terme.
- CG: Es compromet a mirar la norma.
- RA: S'extreu del POUM que les obres han d'anar a càrrec dels veïns.
- RA: L'AJ ha rebut una herència i l'han d'intentar gestionar.
- RA: La urbanització presenta dèficits i s'han d'adequar.
- RA: Exposa que tot queda obsolet amb el temps i que en cas que s'hagués recepcionat a temps, probablement també caldria re-urbanitzar-ho, a costes majoritàriament dels veïns.
- JB: Insisteix que ens trobem davant d'una recepció tàcita, aleshores les obres són de millora per arreglar les deficiències, però no d'urbanització. La diferència està en que en les d'urbanització el 100% del cost ho paguen els propietaris i a les obres de millora els propietaris pagarien entre un 10 i un 90%.
- RA: La urbanització podríem dir que ha sigut recepcionada tàcitament si, però la via actual no permet canviar la situació, potser la possibilitat estaria en impugnar el present projecte d'obres i de retruc el POUM per tal de canviar la condició "d'urbanització" a "de millora".
- JB: Retreu que no se'ns hagi comunicat les fases del projecte tal i com va constar en acta a les diverses reunions mantingudes:
 - 22/07/21 a l'apartat ACORDS: L'AJ es compromet a no pendre cap decisió sense comptar abans amb la opinió dels veïns.
 - 03/11/21 a l'apartat ACORDS: Les novetats respecte de la modificació del projecte d'obres que l'AJ vol dur a terme serà compartit amb l'AV.
 - 12/11/21 a l'apartat obres. L'AJ es compromet a comunicar els avenços del projecte amb l'AV.
 - 12/05/22 L'AV no ha rebut el projecte de modificació. Des de regidoria d'urbanitzacions s'explica que aquest tema es porta directament des d'Urbanisme; comenta també que la intenció de l'AJ és que el projecte es presenti als veïns en un acte públic en un edifici municipal per tal de resoldre dubtes, però no s'enviarà a l'AV per evitar que hi hagi filtracions a través de xats.
- JB: Pregunta per què el projecte de 2014 es va substituir pel del 2017.
- RA: Exposa que el projecte del 2017 no s'ha aprovat mai.
- JB: Confirma aquest fet, però pregunta per què es va encarregar el projecte del 2017 abans que no sortís la sentència del projecte del 2014.
- IB: Exposa que el problema és qui ho paga.
- IB: Explica que els veïns no entenem per què hem de pagar nosaltres els errors del passat.

- RV: Exposa el que pot passar si portem el projecte a judici: El judici triga varis anys, l'AJ presenta recurs, etc. i tot això pot durar anys. Mentrestant la urbanització continua degradant-se
- RV: Exposa que darrera de Les Pungoles ve Alfou i que si el tema que estem tractant ja és un problema, imagineu-vos la dimensió del problema d'Alfou, que és molt més gros que Les Pungoles.
- IB: Proposa que intentem buscar un acord per no haver d'anar a judici. Demana que l'AJ ens expliqui per què estem així. I proposa que intentem buscar una fórmula política de col·laboració.
- IB: En una altre ordre de coses, Les Pungoles podria passar a formar part íntegrament de SAV?
- Els representants de l'AJ diuen que sí que podria ser factible en un futur, però caldria veure si SPV estaria d'acord. Les obres pendents d'execució són un impediment a hores d'ara. Un cop realitzades tot podria ser més fàcil.
- JB: Revisa un llistat de preguntes per tal d'aclarir conceptes:
 - Per què a les excriptures de compra d'una casa a Les Pungoles no surten càrregues urbanístiques? No hauria de figurar aquest tipus d'afectació?
 - Per part dels assistents es respon que no, no ha de figurar, en tot cas fins que no hi ha un cobrament de quotes urbanístiques i un possible impagament d'aquestes quotes per part dels propietaris, no es realitzaria un apunt registral de pendent de pagament.
 - Com s'hauran de pagar i que passarà a qui no pugui o vulgui pagar?
 - Per part dels assistent es respon que el cobrament es realitzaria a través de quotes per part de la ORGT de la Diputació. En cas de no pagar-se es realitzaria un embargament preventiu.
 - Ajudes: Quines ajudes s'han mirat fins ara?
 - Per part dels assistents es respon que les ajudes trobades fins ara son el fraccionament a un interès més baix que entitats bancàries i que les subvencions van encaminades a sostenibilitat i que malgrat que per aquí hi ha poc recorregut, seguiran mirant alternatives.
 - Com es realitza el càlcul de l'import a pagar respecte de cada propietat.
 - Per part dels tècnics es respon que no hi ha una única fórmula; aquesta no va lligada únicament als metres de terreny o perímetre, s'ha de tenir també en compte el metres d'aprofitament mig dintre de cada propietat.
 - S'enviarà a l'AV la normativa que regula la valoració de les càrregues per realitzar la reparcel·lació
 - Tenim condició de solar a Les Pungoles? Com és que hi ha aquesta diferència de criteri entre SAV i SPV?
 - RA Si, existeix una recepció tàcita i existeixen els serveis bàsics (aigua, llum, vials, clavegueram)
 - Les concessions de permisos venen donades per l'històric de prestació dels serveis bàsics i permisos atorgats amb anterioritat.
 - Des d'aquest ajuntament es pensa que s'està actuant correctament concedint permisos d'obres i mantenint la condició de solar.
 - Quin és el significat i per què es realitza una reparcel·lació? Hi haurà afectacions a les propietats que requereixin, per exemple expropiacions?

- Per part dels tècnics s'afirma que no hi haurà afectacions a les propietats perquè no s'han de realitzar cessions.
 - La reparcel·lació es realitza per calcular a data actual tots els propietaris i la seva afectació urbanística com per exemple la edificabilitat i el seu aprofitament mig.
 - Què passaria si en començar les obres es descobreix quelcom que pot incrementar els costos.
 - Per part dels assistents es comenta que s'han realitzat cates per tal de saber les condicions del terreny i per tant no hi ha d'haver cap escenari no previst.
 - JB insisteix novament que tot i així, si tenim una situació imprevista, qui pagaria el sobrecost?
 - Els assistents comenten que l'increment aniria a càrrec del veïns; tot i així s'ha de tenir en compte que el preu de l'obra també pot ser inferior un cop es realitzi el concurs d'adjudicació.
 - Respecte a les tuberies d'aigua de boca, actualment tenim diversitat de materials: ferro, PVC i fibrociment (amiant). S'ha contemplat al projecte el que representa la retirada d'aquest material segons marca la normativa?
 - Per part dels assistents s'informa que l'antiga xarxa d'aigua quedaria soterrada sense enretirar i la nova de polietilè aniria en paral·lel.
 - Respecte del pagament de les obres, s'han mirat convenis amb bancs?
 - Per part dels assistents s'informa que s'ha parlat amb la Diputació per tal de poder pagar mes a mes amb interessos més baixos dels que ofereixen les entitats bancàries.
 - Quin és el cronograma previst?
 - Per part dels assistents s'informa que la duració de les obres està prevista per 2 anys, està prevista una explicació del projecte al veïnat de forma pública, segurament durant aquest mes de juny tot i que pot quedar a estudi un canvi de data per ampliar la presència de mes veïns.
- A la pregunta de per què es donen llicències d'obres, RA confirma que la urbanització ha estat recepcionada de forma tàcita (ja que està per escrit i s'estan oferint tots els serveis) i per tant es poden donar llicències d'obres.
- L'AJ vol presentar el projecte de re-urbanització als veïns durant el proper mes. Un cop feta la presentació hi ha un període on els veïns poden dir-hi la seva i fer propostes de millora del projecte.
- L'AV es compromet a fer una enquesta per tal de veure quina data aniria millor als veïns associats per fer la presentació del projecte (Juliol o Setembre). Hauria de ser entre setmana.
- Abans de finalitzar la reunió, l'AJ presenta l'esborrany del projecte en el que estan treballant per a fer una via ciclable entre les urbanitzacions de Les Pungoles/Can Miret, Alfou i el Nucli. També informen a l'AV que en les properes setmanes convocaran als veïns de SAV per a presentar formalment el projecte de la via ciclable i que fins aleshores es sol·licita discreció.

Acords

- L'AV farà una enquesta per discernir si és millor fer la presentació del projecte d'obres al Juliol o al Setembre.
- CG enviarà a l'AV la fórmula de com calcular el preu que cada veí haurà de pagar per les obres.

Aquesta acta ha estat ratificada per correu electrònic

Associació Veïnal de Les Pungoles