

A L'AJUNTAMENT DE SANT DE SANT PERE DE VILAMAJOR

Expedient: 246/2023 –Urb/cp

Assumpte: AL·LEGACIONS A L'APROVACIÓ INICIAL DEL PROJECTE REFÓS D'URBANITZACIÓ DE LES PUNGOLES

Jo, _____, major d'edat, amb DNI _____, amb domicili _____, de Sant Pere de Vilamajor (Barcelona), davant d'aquesta Ajuntament compareix i:

EXPOSO

Que en data 01/03/2023, s'ha publicat al BOP de la província de Barcelona, l'**Aprovació inicial del projecte refós d'urbanització de Les Pungoles**, aprovat per Decret d'Alcaldia núm. 2023-0142, de 13 de febrer, i amb número d'expedient 246/2023.

Que no estan conforme amb el contingut del mateix, és pel que s'evacua el tràmit que li ha estat conferit en base a les següents

AL·LEGACIONS

PRÈVIA.- Que s'ha presentat recurs de reposició contra el Decret de l'alcaldia núm. 2023/0142 de 13/02/2023 relatiu al Procediment "Aprovació inicial del Projecte refós d'urbanització de Les Pungoles", en base al disposat en l'article 108 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de las Bases de Règim Local, i en el Reial Decret Legislatiu 2/2004 de 5 de març, pel que s'aprova el text refós de la Llei reguladora de les Hisendes Locals, per estar totalment disconforme amb el procediment i l'Aprovació inicial del Projecte refós d'urbanització de Les Pungoles.

1.- CRONOGRAMA DE FETS

La urbanització Les Pungoles forma part de la delimitació territorial de dos Ajuntaments, el de Sant Antoni de Vilamajor (SAV) i el de Sant Pere de Vilamajor (SPV) i, en conseqüència, està inclosa en el planejament d'ambdós Ajuntaments.

Per tots és conegut i així consta en Acta de l'Ajuntament de Sant Antoni de Vilamajor (en endavant SAV), que en data **05/04/1988** es va procedir a la cessió de vials i zones verdes. Aquests es varen transmetre en ple domini, lliure de càrregues i gravàmens de forma obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament.

En data 20/04/1988 s'aprova l'Entitat Urbanística de Conservació (en endavant EUC), per part del Departament d'Urbanisme de la Generalitat de Catalunya. La EUC es constitueix, en principi, amb caràcter indefinit.

En data 25/09/1988 per assemblea extraordinària EUC Les Pungoles: Cessament reglamentari de la comissió gestora de la Asociación de propietarios de Las Pungolas i elecció de junta de govern de la EUC i cessió de vials i zones verdes.

El representant de l'Ajuntament de SAV indica que l'Administració disposava de 4 mesos per a fer la recepció de la urbanització o del contrari havien de suspendre les llicències d'obres. Per a ell, el dictamen s'havia realitzat per part del tècnic competent i era correcte.

Durant el mes de gener de 2006, consta un Projecte d'urbanització modificat Orange amb esmenes dels dos Ajuntaments.

El 22/09/2011 el POUM SPV -> PAU 3. pg 54, indica que cal finalitzar el procés d'urbanització ja iniciat. Les cessions ja estan efectuades. El seu desenvolupament dins del primer sexenni.

17/12/2011 PUSA (partit de les urbanitzacions de SAV) publica al seu web que les obres no les paguin només els veïns i sigui a través d'impostos ja pagats.

29/03/2012 POUM SAV -> POLÍGON 3. pg 3046. Sòl urbà consolidat. Objectius: Completar la urbanització per tal de poder-la recepcionar. Inclou l'UA30 segons PGO vigent.

29/10/2014 La EUC rep escrit per part de la Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme (en resposta a sol·licitud feta per l'Ajuntament de SPV) en la qual s'insta a la dissolució de la EUC.

El PROJECTE D'URBANITZACIÓ MUNICIPAL de 2014 es anul·lat per una Sentència, en el recurs 279/2014-A.

23/01/2015 MANTENIMENT A CÀRREC AJUNTAMENT DE SAV. Asfaltat de carrers, etc.

07/12/2016 Nota informativa de SAV. -> l'Ajuntament informa sobre la propera assemblea de la EUC on està prevista la seva dissolució. A la nota parla d'obres de millora i seguidament, d'obres d'urbanització a càrrec dels veïns.

17/12/2016 Acta assemblea general ordinària EUC: Dissolució EUC i nomenament de comissió liquidadora. L'alcaldeessa esmenta que cal recepcionar perquè tot el que passi de 5 anys és il·legal.

Durant l'any 2017 es redacta un nou PROJECTE d'URBANITZACIÓ MUNICIPAL, el qual acaba arxivat.

26/02/2017 SPV Aprova dissolució EUC.

30/03/2017 SAV Aprova dissolució EUC.

31/01/2018 MANTENIMENT A CÀRREC DE SAV. Asfaltat de carrers.

Per més fer, durant tots aquests anys s'han dut a terme diferents manteniments de la urbanització. S'han recollit escombraries, s'han podat arbres, s'han atorgat llicències d'obres, etc. I també s'han anat cobrant religiosament els IBI's corresponents a cada propietari. També mentre aquesta va estar vigent, es va cobrar les quotes pertanyents a la EUC.

En conclusió, de tot aquest argumentari cronològic que hem dut a terme, es desprèn indefectiblement que la Urbanització Les Pungoles està més que recepcionada.

2.- QUAN FA A LA INDUBTABLE RECEPCIÓ TÀCITA DE LA URBANITZACIÓ LES PUNGOLES. OBRES DE MILLORA, NO D'URBANITZACIÓ.

La urbanització de Les Pungoles ha sigut rebuda de forma tàcita pels dos Ajuntaments implicats (SAV i SPV).

En efecte, per tots és conegut que existeix una recepció tàcita per part d'un Ajuntament quan, pel transcurs del temps des de l'acabament de les obres de urbanització, pot deduir-se de forma indubtable una posta en servei de les instal·lacions i vials, de forma consentida y tolerada per l'Administració, la qual inclòs, en aquest supòsit de fet, ha permès y ha consentit actes d'edificació atorgant llicències de primera ubicació.

En aquesta línia es manifesta, la STS de 29 de gener de 2014 (rec 1184/2012), quan clarifica el que s'ha d'entendre per recepció tàcita.

En efecte, el TS ve declarant reiteradament, que la recepció tàcita d'una urbanització, es fa evident quan un Ajuntament **permet o tolera la seva apertura a l'ús públic, atorga llicències d'edificació i d'activitat, exigeix tributs locals, presta servei de recollida d'escombraries o senyalitza al tràfic els vials.**

En aquest mateix sentit es pronuncien també les STS de 3 de novembre de 2006; d'1 de febrer de 1999; de 25 de gener de 2002 o de 30 d'octubre de 2007, entre moltes altres.

Com hem vist, són infinits els diferents pronunciaments jurisprudencials que es poden dur a col·lació, com per exemple:

La STS, Sala 3ª, Sec. 5ª de fecha 21.6.2001 (RJ 2001, 5800), dictada en el recurso de casación núm. 8556/1996, siendo ponente el Excmo. Sr. D. Juan-Manuel Sanz Bayón, y lo hace con el siguiente tenor:

*"Ante tan clara conclusión sobre la obligación de la Administración actuante a la conservación y mantenimiento de las instalaciones y obras de urbanización, **vino siendo doctrina mantenida por este Tribunal, la necesidad de un acto formal de aceptación de la cesión por parte de la Administración, para el nacimiento de su obligación de mantener y conservar las obras de urbanización, más no obstante, el actual criterio***

jurisprudencial del Tribunal Supremo, sobre tal cuestión, reflejado, entre otros, por las sentencias de 22 y 29 de noviembre de 1993 , admite como posible, valida y eficaz la recepción y aceptación tácitas, deducible de actos propios de la Administración vinculantes para la misma.

TERCERO.- En la presente litis, la sentencia recurrida reflejó en su fundamento quinto de derecho, valorando la prueba practicada en autos, la convicción de la Sala "a quo", en función, fundamentalmente, de que la urbanización cuestionada, estaba ya realizada, y que ya en el año 1982, el Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de 27 de septiembre, señalaba que la posesión de la urbanización la venía detectando el municipio, defendiendo el carácter público de las vías, así como que ha acordado, el Ayuntamiento la imposición de contribuciones especiales, llegando a la conclusión de la existencia de una recepción tácita de las obras y servicios de la urbanización por parte del Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna".

También cal citar la STS de 22 de noviembre de 1993 (Asunto Urbanización "Gato Montés ").

"Se trataba de un supuesto en el que la urbanización "se encontraba terminada, disponiendo de una urbanización completa de alcantarillado, calzadas, alumbrado, etc., faltando sólo terminar las aceras, obra que se había pospuesto para evitar su deterioro cuando se construyeran las edificaciones de chalets, habiéndose presentado, para asegurar tal conclusión, un aval de 1.700.000 ptas., siendo el coste total de lo urbanizado, alrededor de los 131.000.000 de ptas.", esto es, de una Urbanización "completa y terminada, con alçadas, servicios de alcantarillado, alumbrado, etc., ya desde 1983 y que incluso, por el propio Ayuntamiento se presta el servicio, y a su cargo, desde 1983".

I la STS d'1 de febrer de 1999 (RJ 1999, 921) (Asunto Urbanización "Altamira "), en el que la recepción tácita se dedujo, al margen de la plenitud de las obras con anterioridad, de la circunstancia de, que desde dichas fechas, "los propietarios venían ya satisfaciendo a dicho Ayuntamiento la contribución urbana".

Ninguno de los supuestos es coincidente con el de autos, pues, al margen, también, de todos los anteriores argumentos, no debe olvidarse que la valoración probatoria llevada a cabo por la Sala de instancia, tanto en relación con el informe municipal del expediente como con el pericial de autos, alcanza la conclusión de que, en modo alguno, las obras habían sido correctamente ejecutadas, como luego veremos>>.

I también la STS, Sala 3ª, Sec. 5ª de fecha 30.10.2007 (RJ 2008, 1489), dictada en el recurso de casación núm. 9550/2003, siendo ponente el Excmo. Sr. Sr. D. Rafael Fernández Valverde, depone con el siguiente tenor:

En consecuencia, la circunstancia de que la citada Urbanizadora no hubiera concluido las obras de urbanización ---o bien, concluidas en su día, por el transcurso del tiempo, desde una perspectiva turística, no resultaran adecuadas---, y que, por ello, no fuera posible una recepción expresa o por vía de silencio, no es, en modo alguno, incompatible con ---pese a tal situación--- una actuación activa y evidente de la corporación local en relación con la situación de la urbanización a cambio, obviamente, de las correspondientes y compensadoras contribuciones especiales. Tal actuación ---que implican una dirección y control de las obras--- supone un fundamento más que razonable para entender producida la citada y tácita recepción, ya que de la misma se deduce, no una simple culminación de unas obras inacabadas, sino la activación de un integral proyecto ---posiblemente necesario por el transcurso del tiempo--- transformador de la tradicional realidad de la urbanización y con una finalidad y proyección de mayor envergadura que la simple conclusión de unas obras. Sencillamente, son realidades diferentes. Por ello no apreciamos la contradicción que se señala por el Ayuntamiento recurrente.

c) La tercera contradicción imputada a la sentencia debe igualmente rechazarse, al no resultar contradictorio el mandato del fallo de la sentencia de tener que proceder el Ayuntamiento a una recepción de las obras, cuando se está aceptado que la misma se ha producido de manera tácita. Simplemente se trata de una obligación de proceder a la formalización y documentación de la expresada recepción tácita de conformidad con el principio de seguridad jurídica, y como soporte de todo un conjunto de actuaciones municipales en la urbanización de índole fiscal, regulación del tráfico viario, seguridad pública, etc.>>.

En definitiva, com tal com s'ha apuntat, son innumerables les STS que recolzen i avalen la obligació de procedir per part de l'Ajuntament SPV, en aquest supòsit de fet, a recepcionar tàcitament les obres de la Urbanització Les Pungoles, tot i que no existeixi un acte exprés. Cas contrari, es donaria el supòsit de que l'Ajuntament aniria contra els seus propis actes, els quals han de ser vinculants per la mateixa.

Es manifest i així consta fefaentment de la documentació que se'n deriva, que la Urbanització Les Pungoles consta d'unes 300 cases construïdes des de fa més de 40 anys, que té aigua, llum clavegueram, gas, internet, wifi, etc. En realitat, gaudeix de tots i cadascun dels serveis que son legalment exigibles a una urbanització de conformitat amb el que estableix la regulació urbanística que li es d'aplicació.

En conseqüència, la Administració ha d'assumir les responsabilitats derivades de la conservació i titularitat plena del domini públic. Incloent-hi la zona esportiva, la piscina i el restaurant, que els veïns van cedir l'any 2009 sense obtenir res a canvi.

A data d'avui els Ajuntaments donen la culpa a la mala gestió i falta de conservació dels carrers per part de la EUC.

Tot i això, els responsables últims de vetllar pel correcte manteniment que han d'efectuar aquestes figures jurídiques (cas de ser necessàries) son sempre els Ajuntaments. No és de rebut que el responsable derivi les responsabilitats i, finalment, les conseqüències en forma de pagament d'obres, sobre els ciutadans.

En definitiva, tal i com contemplen més **pronunciaments jurisprudencials**:

“La recepción tácita ha sido admitida, en numerosos pronunciamientos jurisprudenciales y también por el Consejo de Estado, que ya se pronunció de manera favorable en Dictamen de 7 de enero de 1996. Expresamente, también, la legislación de contratación administrativa prevé dicha recepción tácita de las obras en el art. 235 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (TR LCSP). Manteniendo, la doctrina,

la opinión de que la inauguración oficial de las obras, su utilización y en general todos los actos de la administración o conductas que denoten la recepción suponen la misma; sin que luego la administración pueda ir contra sus propios actos y denegarla.

Lo anterior nos permite mantener la opinión de que, si las obras de urbanización han sido ejecutadas y están en uso consentido y tolerado por la Administración, desarrollándose sobre el ámbito una auténtica actuación de edificación y concesión de licencias de ocupación, han de entenderse recepcionadas de manera tácita. Produciéndose, por tanto, los efectos propios de dicha asunción de responsabilidad”.

En el mateix sentit es pronuncia la STS de del 25 de gener de 2002, on s’afirma la possibilitat de recepció tàcita en el seu “Fonament de Dret segon”, quin tenor literal es el següent:

“Sin embargo, como reconocen las sentencias de esta Sala de 22 y 29 de noviembre de 1993 –en que se fundamenta con pleno acierto la sentencia recurrida- y también la sentencia posterior de 1 de febrero de 1999, es posible admitir excepcionalmente una recepción y aceptación tácita válida y eficaz que vincula a la Administración, cuando las obras se han realizado debidamente y existen actos propios de ésta que resultan concluyentes de tal recepción.

Recepción tácita que puede venir dada por el hecho de otorgar licencias urbanísticas, como señala STSJ de Valencia:

No cabe olvidar que en la sentencia apelada se afirma, asimismo, la recepción tácita de los elementos, infraestructuras y espacios públicos de la urbanización, ya que (...) ante el defecto de cesión alguna, nada hizo, acordó ni actuó sobre el particular; y por otra parte, porque, pese al defecto de cesión y consiguiente recepción de viales, jardines, alcantarillado y otros elementos públicos de la urbanización, concedió, no obstante, algunas licencias que, por imperativo normativo, exigían la existencia de vías públicas, actos propios inequívocos, tratándose de actos estrictamente reglados, que ponen de manifiesto, contra la tesis formal que se mantiene, la real recepción tácita de las obras, ya que, de no ser así, no debía haberse otorgado las mentadas licencias y, porque, además, ante

la omisión de la promotora podía haberse instado judicialmente la entrega de los bienes, servicios e infraestructuras públicas de que se trata (...)”.

També cal citar la Sentència del “Tribunal Supremo” del 30 d’octubre de 2007, on reconeix expressament una actuació municipal sobre un àmbit amb les obres d’urbanització no recepcionades, i concretat al següent fragment:

*“la prestación del servicio de recogida de basura, la exigencia de tributos locales (IBI, ICIO, IVA, Tasa de basura, etc.), la instalación de señalización de tráfico en los viales, la elaboración del proyecto de alcantarillado. Concluye dicha sentencia que el hecho de que no hubiera concluido las obras de urbanización —o bien, concluidas en su día, por el transcurso del tiempo, desde una perspectiva turística, no resultaran adecuadas— y que, por ello, no fuera posible una recepción expresa o por vía de silencio, **no es, en modo alguno, incompatible con —pese a tal situación— una actuación activa y evidente de la corporación local en relación con la situación de la urbanización (...) supone un fundamento más que razonable para entender producida la citada y tácita recepción (...)**”.*

I conclou:

“En consecuencia, si por el transcurso del tiempo desde la terminación de las obras de urbanización puede deducirse de manera indubitada una puesta en servicio de las instalaciones y viales, de forma consentida y tolerada por la Administración, que incluso haya permitido y autorizado actos edificatorios y concedido licencias de primera ocupación, hemos de mantener que se ha producido una recepción tácita; asumiendo la Administración las responsabilidades derivadas de la conservación y titularidad plena del dominio público y concediendo las autorizaciones, licencias y concesiones que procedan por el uso y limitación a favor de los particulares del dominio público”.

En aquesta línia, volem fer constar que, en cap cas es pot tractar d’un projecte d’urbanització, ja que **el sòl està completament urbanitzat disposant de carrers, aceres, clavegueram, enllumenat, distribució d’aigua, electricitat, telèfon, i una xarxa de gas canalitzat en ple funcionament. També es cobra religiosament, per part dels dos**

Ajuntaments (SAV i SPV) els impostos pertinents tals com l'IBI, l'impost de vehicles, així com la recollida d'escombraries, lliurament de permisos d'obra, etc.

En tot cas, es tractaria d'un projecte de millora o d'adequació a la normativa el qual es podria fer per fases, se'n completament diferent la forma de pagament, que en aquest cas no recauria íntegrament en els propietaris, sinó que els Ajuntaments, assumint la seva responsabilitat, haurien de contribuir d'una manera proporcionada al mateix, i així poder demanar subvencions als diferents ens on es poden demanar (PUOSC; FEDER; NEXT GENERATION...etc.)

Arribats a aquest punt, i amb la premissa de la indefectible recepció tàcita de la Urbanització Les Pungoles, sol·licitem que s'intenti arribar a un acord en el pagament de les obres entre els propietaris i l'Ajuntament, la qual cosa es derivi en unes contribucions especials.

3.- L'ADMINISTRACIÓ LOCAL GAUDEIX DE POTESTAS PER IMPEDIR ILLEGALITATS. RESPONSABILITAT DE L'ADMINISTRACIÓ.

Des de la Llei de Règim del Sòl i Ordenació Urbana de 2 de maig de 1957 (també en els textos refosos que la varen seguir) i els reglaments que la desenvoluparen, el nostre legislador fou conscient de la deficient situació de l'urbanisme de la època en el nostre país, amb la calamitosa situació de construccions habitacionals sense les més elementals obres de urbanització, o, més ben dit, dels serveis que dites obres d'urbanització comporten. A tot això, com es conegut, es va voler posar remei amb la nova legislació de la època, entre d'altres mesures, mitjançant la exigència legal de que no es podria dur a terme cap edificació fins que no estigués plenament acabada la obra d'urbanització. Solament després de completada la urbanització les diferents finques poden considerar-se com a solar i sols en aquests podria edificar-se.

Així, en conclusió, en tant no s'executin les obres d'urbanització, no es podrà utilitzar les de construcció. Aquesta exigència està vinculada a la denominada recepció de la urbanització –supòsit normal d'execució pels propietaris dels terrenys i manteniment per les Corporacions Locals-, conforme a la qual, des que l'Ajuntament constata que la urbanització

executada està conclosa i conforme a les previsions de planejament –al Projecte d'urbanització–, aquest és el moment a partir del qual podran autoritzar-se les edificacions i, el que és més important en el debat que ens ocupa, quan podran utilitzar-se els serveis que dita urbanització comporta, entre els mateixos els de sanejament i el clavegueram.

El que fins ara s'ha exposat, posa de manifest també que, si fins que no s'hagi conclòs totes les obres d'urbanització, les quals sols ho poden ser quan es procedeixi a la recepció formal de les dites obres, no pot edificar-se ni tampoc poden utilitzar-se les edificacions, haurà de concloure's que no han d'existir vessaments urbans procedents d'aquestes urbanitzacions que poguessin ser constitutius de la infracció prevista en la legislació en matèria de domini públic hidràulic, entre d'altre raons, perquè no pot haver-hi utilització dels edificis que generin aquests vessaments.

Com veiem, és possible que sense l'execució completa de la urbanització existeixin edificacions que comportin la seva il·lícita utilització, generant vessaments urbans a lleres públiques. Aquesta situació patològica des del punt de vista de les previsions legals es indubtable que generen no poca conflictivitat des del punt de vista que ara ens ocupa, per quan, si bé és cert que la il·legalitat del vessament sols ha d'imputar-se a qui il·legalment utilitza la edificació no apta urbanísticament per aquesta utilització, no és menys cert que son els Ajuntaments, como administracions actuants, els que tenen potestats per a impedir dites il·legalitats i l'ordenament urbanístic els hi confereix potestats suficients per fer que s'acabin aquestes il·legalitats, la qual cosa comporta que la omissió de dites potestats dóna lloc a aquesta situació patològica. Això és, que existeix una actuació tolerant dels vessaments al consentir els Ajuntaments la existència d'urbanitzacions il·legals, en el sentit de no haver exercit les potestats administratives que li confereix la normativa urbanística per el cessament de dita actuació.

Son els municipis, com a regla general, els que tenen assumida l'execució del planejament i en aquesta potestat s'inclou la de que sols quan es donin les circumstàncies previstes en el planejament pugui autoritzar-se la ocupació de les edificacions que resultin procedents, entre elles, les de

tenir acabades les obres d'urbanització, sense que mentre tant, no solament pugui, sinó que ha d'executar les potestats que li confereix la normativa sectorial per evitar dita utilització.

La qual cosa, per una banda, fa evident que existeix una responsabilitat de l'Administració local en no impedir la ocupació d'edificacions, amb totes les conseqüències que això comporta i, per altre, posa de manifest, la manifesta i indubtable recepció tàcita de la Urbanització Les Pungoles per la tolerància duta a terme, durant tots aquests anys, per part de les dues Administracions Locals.

4.- IMPROCEDENCIA DE LA INCLUSIÓ DE LA URBANITZACIÓ LES PUNGOLES EN EL PAU-3 DEL POUM DE SPV

Sobre la errònia inclusió de la urbanització Les Pungoles dins d'un PAU per tal de, segons l'Ajuntament, finalitzar el procés d'urbanització ja iniciat.

El Pla d'ordenació urbanística municipal de Sant Pere de Vilamajor, inclou la urbanització Les Pungoles en un polígon d'actuació urbanística (PAU-3 Les Pungoles). Els objectius del PAU-3 es acabar el procés d'urbanització ja iniciat.

Com hem vist del cronograma exposat en els antecedents, la urbanització que ens ocupa va ser totalment acabada, urbanitzada i recepcionada pels Ajuntaments de SAV i SPV.

Per això, els actuals propietaris de les edificacions ja construïdes en dita urbanització entenen que no els hi correspon ara afrontar l'execució de més obres d'urbanització, tal i com proposa el Projecte d'urbanització que ens ocupa. Això vol dir que entre les obligacions dels propietaris de sòl urbà no està la reurbanització, al entendre com a tal la implantació dels serveis urbanístics ex novo (com si no existissin y no estiguessin en funcionament).

La urbanització es va recepcionar quan el promotor de la urbanització va fer entrega dels vials i els terrenys de cessió gratuïta i les parcel·les les quals, en aquell moment, ostentaven ja la condició de solar. Per aquest motiu els Ajuntaments varen concedir les llicències d'obres.

Entenen els propietaris afectats que els serveis urbanístics ha anat funcionant y funcionen amb normalitat y que el deteriorament del paviment y d'altres serveis duu causa del deficient manteniment i inversió per part de l'Ajuntament y de les companyes subministradores.

Amb tot, els propietaris de Les Pungoles estan disposats a col·laborar, conjuntament amb l'Ajuntament i prèvia obtenció de subvencions, amb les despeses corresponents a les millores que s'hagin de dur a terme. Això és, a millorar la urbanització la qual, pel desgast del temps i pel deixament de la Ajuntaments, s'han anat deteriorant, però no estan disposat a fer una nova urbanització.

Intentar que els propietaris d'aquest tipus de sòl estiguin obligats a implantar els serveis urbanístics de nou –tal com fa el projecte d'urbanització que ens ocupa-, com si mai haguessin existit, va en contra del que es disposa a l'article 42 del Decret Legislatiu 1/2010, taxatiu en la seva redacció:

“Artículo 42. Derechos y deberes de los propietarios o propietarias de suelo urbano y deberes de los propietarios o propietarias de suelo urbano consolidado.

*1. Los propietarios o propietarias de suelo urbano **tienen derecho a ejecutar o acabar las obras de urbanización para que los terrenos alcancen la condición de solar**, y a edificar, bajo las condiciones establecidas por esta Ley y por el planeamiento urbanístico, los solares resultantes. Los propietarios o propietarias restan sujetos al cumplimiento de las normas sobre rehabilitación urbana establecidas por el plan de ordenación urbanística municipal o bien por el programa de actuación urbanística municipal para ámbitos determinados.*

*2. Los propietarios o propietarias de suelo urbano **consolidado tienen que acabar o completar a su cargo la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar, bajo el principio del reparto equitativo de las cargas y los beneficios urbanísticos**, y tienen que edificar los solares resultantes en los plazos y de acuerdo con las determinaciones que hayan fijado el planeamiento urbanístico o el programa de actuación urbanística municipal.*

Es manifest que la situació actual de la urbanització deriva de la falta de manteniment i inversió pública en tots aquests anys.

El propietaris de sòl urbà consolidat, no estan obligats a reurbanitzar. Això és, a tenir que suportar de nou les despeses de la urbanització que implica la modernització dels serveis existents. Així resulta de les disposicions normatives vigents i de la jurisprudència del Tribunal Suprem.

El Projecte d'Urbanització no pot fer tabula rasa de les instal·lacions en funcionament i contemplar la implantació de serveis ex novo, com si es tractés d'un sòl urbanitzable.

No està acreditat que els serveis urbanístics existents no estiguin donant serveis als propietaris de les cases de les Pungoles, ni consten queixes de les companyies de subministrament que aconsellin una actuació tan radical i costosa com la que pretén l'Ajuntament.

Atès que es van executar totes les obres d'urbanització en el seu dia i els Ajuntaments implicats així ho varen consentir, les parcel·les van adquirir la classificació urbanística de sòl urbà consolidat, de conformitat amb l'article 30 del TR de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, en tant que tenen la consideració de solars de conformitat amb l'article 29 de TRLU.

En efecte, l'article 29 resa com segueix:

Concepte de solar

Tenen la consideració de solar, als efectes d'aquesta Llei, 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 assenyalats per l'article 27.1 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.

Per la seva banda, l'article 30 del mateix text legal, disposa:

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.

Partint de la situació urbanística inicial de sòl urbà consolidat, cal analitzar l'afectació que el POUM comporta per aquestes finques.

Si bé és cert que l'article 31.2 del TRLU disposa que:

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.

També ho és que en el present supòsit de fet no es deixen de complir els condicionants de les lletres b i d de l'article 29 TRLU. Per tant aquesta circumstància no determina que esdevinguin sòl urbà no consolidat.

La simple inclusió de finques en un polígon d'actuació urbanística no determina l'automàtica desconsolidació de sòl urbà, com resulta clarament de l'article 30 b) de TRLU en el que s'estableix que el sòl urbà es manté com a consolidat si només manca completar o acabar la urbanització en el termes de l'article 29.a), fins i tot quan sigui inclòs amb aquesta finalitat en un polígon d'actuació urbanística. En els termes de l'art. 31.2 TRLU, la inclusió de sòl urbà consolidat en un polígon d'actuació urbanística comporta la seva desconsolidació només quan impliqui el sotmetiment del sòl a una actuació de transformació urbanística.

De la simple lectura de les finalitats de la delimitació del PAU-3 en el POUM de SPV, que ens ocupa, no en resulta que es tracti d'una actuació de transformació urbanística en els termes de la Disposició Addicional segona apartat 1 del TRLU.

En aquest sentit, i a major abundament, cal posar de manifest que l'apartat segon de la DA del TRLU estableix expressament que les accions d'abast limitat per a l'ajust, l'ampliació o la millora de la vialitat en sòl urbà, no es consideren actuacions de transformació urbanística.

En definitiva, en el present supòsit, les parcel·les tenen la consideració de solar i estan quasi totes edificades, paguen els seus tributs i impostos, gaudeixen de clavegueram, electricitat, aigua, wifi, etc., per la qual cosa no procedeix delimitar ni un pla de millora urbana, ni un polígon d'actuació urbanística en sòl urbà consolidat, amb aquestes finalitats.

5.- SOTERRAMENT CABLATGE. EXECUCIÓ PER FASES.

Per altra banda, hem de mantenir que aquest PROJECTE REFÓS D'URBANITZACIÓ DE LES PUNGOLES, NO contempla soterrar cap cablejat aeri existent com son les línies elèctriques, cablejats, de fibra, línies de telèfon, etc. Ocasionant així, un deteriorament visual molt considerable. Entenem que incloure'l , suposa un cost afegit i és per això que es planteja la execució per fases del projecte que ens ocupa, afegint la eliminació aèria de les instal·lacions esmentades en una primera fase.

Per més fer, i atès que es renoven al 100% l'enllumenat públic i l'abastiment d'aigua, es tindran que dur a terme les rases corresponents i

per tant seria el moment ideal per a soterrar les instal·lacions que, ara per ara, son aèries.

Alternativament es podria contemplar l'habilitació de canalitzacions i arquetes de registre per soterrar en el futur les instal·lacions a mida que les diverses companyies hagin de fer reformes en els subministraments. Entenem que si hi ha canalitzacions apunt, l'ajuntament pot obligar a les companyies a fer-les servir quan aquestes sol·licitin permisos d'obra per a refer instal·lacions.

6.- ARBRAT.

L'eliminació de tot l'arbrat públic per part de l'Ajuntament de Sant Antoni de V. i la NO eliminació per part de l'Ajuntament de Sant Pere de V., porta a pensar en el diferent tractament que tenen els dos Ajuntaments implicats, en les decisions que prenen d'una mateixa intervenció, ocasionant als veïns perplexitat i indefensió amb fets consumats. Pel que demanem en futures intervencions de tot tipus, projectes, manteniment jardins i zones comunes, moblament urbà, a tots dos ajuntaments a que col·laboren conjuntament pel bé de tots els veïns de la urbanització Les Pungoles i demanar-los ens tinguin en compte per a tals intervencions.

7.- XARXA DE SUBMINISTRAMENT D'AIGUA.

En el projecte, es parla del canvi de la xarxa de subministrament d'aigua, quan de l'any 2003 l'Entitat Urbanística de Conservació va adjudicar la gestió del servei d'aigua potable a Aigües de Catalunya. Per tal de donar un servei d'aigua de qualitat i al mateix temps es farien les millores necessàries en la xarxa tal com indica l'escrit que els adjunto.

O sigui que fa 20 anys que Aigües de Catalunya, està utilitzant aquesta xarxa i que no ha dut a terme el manteniment al que es va comprometre en el seu moment.

Així mateix de l'any 2015 que en el rebut de l'aigua, els veïns de Les Pungoles estem pagant una quota d'equilibri de 7 €, entenent que es tracta d'una quota per tal de fer el manteniment adequat a la xarxa de subministrament i que després d'aquests anys sembla que no s'ha portat a terme, també a tindre en compte que el subministrament no compleix, ni

de bon tros ni en el caudal nominal especificat en el rebut, ni en la pressió de subministrament.

Quan les altres companyes subministradores, elèctriques, telefòniques, gas, si tenen un problema amb la seva xarxa de subministrament, la canvien si és necessari per donar el servei contractat amb elles.

8.- PACIFICACIÓ DEL TRÀNSIT. PLACES APARCAMENT.

El projecte tampoc contempla la pacificació del trànsit i el rebaixar la perillositat de les cruïlles, com es podria fer, fent els carrers d'una sola direcció, amb el que el perill es reduiria com a mínim en un 50%, tampoc explica com es podrà aparcar al no tenir voreres i no haver-hi una separació clara del que és la via i l'espai per a vianants quedant aquests molt més exposats.

9.- IBI i EUC. DOS PAGAMENTS PER A UN ÚNIC PROPÒSIT

L'ajuntament ha estat cobrant els IBIS i a més l'entitat de conservació. S'han complert els requisits legals de conservació des de l'any 1988? És a dir, és segur que deuen existir uns estàndards de duració "vida útil" per als serveis de clavegueram, subministrament d'aigua, de gas i electricitat. Es llavors necessari que l'ajuntament faci una planificació de substitució d'aquests elements/materials de subministrament abans de finalitzar la seva vida útil. No pot ser que es faci càrrec de les reparacions i ara vulgui evitar la substitució per esgotament o finalització de la vida útil del material. Si no ha fet aquesta actuació i és responsabilitat seva, cal reclamar-li via judicial. Aquest punt suposaria un gran estalvi en les partides de l'obra que ens atribueixen exclusivament a pagar pels veïns i en realitat son responsabilitat del ajuntament, o de les companyies subministradores.

10.- PAVIMENT ÚNIC AL MATEIX NIVELL

Les obres plantejades contemplen que les zones transitables per vehicles i vianants estiguin a mateix nivell. Aquest fet, genera que no existeixi una zona de seguretat diferenciada per al vianant. No delimita les zones

perquè el vehicles puguin estacionar. No garanteix la protecció contra l'entrada d'aigua a les cases que afavoreixen les voreres. No estan contemplats reductors de velocitat per assegurar que els vehicles circulin a velocitats per sota els 30 km/h. Aquest fet genera inseguretats als vianants e incertesa al veïns per saber a on podran estacionar.

11.- BARRERES ARQUITECTÒNIQUES

Les obres plantejades no eliminen les barreres arquitectòniques que suposen els pals que suporten el tendal elèctric ni els cables de comunicacions (telèfon i fibra òptica). Aquests pals estan al ben mig de les voreres actuals (que son estretes) i no permeten que una cadira de rodes pugui passar entre els murs de les cases i els pals dels serveis. Suposant un greuge per les persones discapacitades.

12.- FORMA DE PAGAMENT DE LES OBRES

No tenim cap informació de com es podran pagar les obres. Van parlar a la reunió de crèdits "tous". Però no sabem les condicions. Tal com està plantejat, l'impacte econòmic de les mateixes solament té impacte sobre el propietari actual. Si la vida útil de les obres son 30-40-50 anys l'import es tindria que dividir entre la vida útil de les instal·lacions i que l'import de les mateixes recaigui sobre els possibles propietaris dels immobles durant aquest període. Fraccionant el cost atribuïble en funció de l'ús atribuïble a cada possible propietari. Tampoc és just que els veïns tinguin que endeutar-se i assumir els costos de finançament.

13.- PAVIMENTAT, CLAVEGUERAM I ARRELS DELS ARBRES

Les obres com estan plantejades no garanteixen la durabilitat del paviment degut a que no existeix cap actuació en bloquejar o eliminar el creixement de les arrels dels arbres que esmicolen l'asfalt i les voreres generant ressals, abultaments i esquerdes. Això ocasionarà que reapareguin els desperfectes molt abans d'assolir el final de la vida útil del material.

Pel mateix motiu tampoc es pot garantir la durabilitat de la canonada d'aigua ja que es realitza un soterrament directe al sol, sense una protecció específica per evitar que les arrels dels arbres generin trencaments.

Per tot l'exposat,

SOL·LICITO

Que tenint per presentat aquest escrit, en temps i forma, es tinguin per formulades les al·legacions que s'hi contenen en relació al "Projecte refós d'urbanització de Les Pungoles", es tingui per feta la manifestació de **disconformitat** amb l'esmentat Projecte d'Urbanització aprovat inicialment i, en conseqüència, tot estimant les esmentades al·legacions, es deixi sense efecte el mateix, per tots els defectes de nul·litat i de formalitat que s'addueixen en el cos del present escrit.

Signat:

Ajuntament Sant Pere de Vilamajor.
Carrer Nou, 26, 08458, Sant Pere de Vilamajor