

E.U.C.C. Masos d'en Bladé

NIF H43252303

Urb. Masos d'en Bladé, buzón 72
43892 – Miami Playa

Generalitat de Catalunya
Serveis Territorials de Territori i
Sostenibilitat a Tarragona – Casa
Cassat

A LA GENERALITAT DE CATALUÑA

Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme

Número: 0371E/9351/2012
Data: 28/08/2012 12:21:58
Registre d'entrada

D. Rafael Gilabert Muñoz, con DNI 31083340J, como presidente de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación Masos d'en Blader, con domicilio para notificaciones en el que figura en el membrete superior, en representación de dicha Entidad en base a las atribuciones establecidas en sus Estatutos, se dirige a ese Departamento y

EXPONE:

El Ayuntamiento de Mont-roig del Camp está tramitando la aprobación de un proyecto de Urbanización y un Proyecto de Reparcelación para la Urbanización Masos d'en Blader, acogiéndose a la Ley de Mejora y Regularización de Urbanizaciones.

La Junta de Gobierno Local en fecha 11 de Enero de 2012 acordó aprobar inicialmente el proyecto de Urbanización (Expediente 13/2011 PU PG) y publicó dicha aprobación inicial en el BOPT el 31 de Enero de 2012.

Asimismo dicha Junta en fecha 8 de Febrero de 2012 acordó aprobar inicialmente el Proyecto de Reparcelación relativo (Expediente 23/2011 PG RE) publicándolo en el BOPT el 23 de Febrero de 2012.

Contra dichos acuerdos esta Entidad Urbanística de Conservación, como representante legal de todos los propietarios socios obligados de la Entidad, ha presentado alegaciones por considerar ilegal y desproporcionado el contenido de ambos acuerdos.

Numerosos propietarios, a nivel personal, han presentado también alegaciones.

Hasta el presente ninguna alegación ha sido resuelta, pero en previsión de que el Ayuntamiento haga caso omiso al creciente clamor de todos los propietarios que se oponen al disparate que suponen esas aprobaciones, nos dirigimos a la Generalitat de Catalunya como garante último de la legalidad de las actuaciones urbanísticas para que suspendan tales aprobaciones y las declare nulas de pleno derecho en base a la argumentación que de un modo resumido expondremos a continuación y que se hallan documentadas en el CD-ROM que adjuntamos:

1) Urbanización sin carencias urbanísticas que justifiquen la subvención.

La Urbanización Masos d'en Blader (en el ámbito de actuación de esta Entidad de Conservación) es un entorno urbanísticamente desarrollado, consolidado, edificado en más del 80 % y declarado en buenas condiciones en el año 1991 por el Ingeniero municipal. En base a ese informe se creó la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación, que solo puede crearse para "conservar" lo ya urbanizado correctamente.

El POUM de Mont-roig del Camp, aprobado en el año 2007, incluye para Masos d'en Blader el Plan de Actuación Urbanística 09 que se propone como objetivos:

- 1) *Dejar la Urbanización en buenas condiciones.*
- 2) *Conectar la red de fecales al colector del ACA.*
- 3) *Acabar de materializar la cesión pendiente de sistemas.*

Nada tenían que alegar en esas fechas los propietarios incluidos en la Entidad de Conservación puesto que:

- 1) Su ámbito territorial de actuación se encontraba en buenas condiciones por propio testimonio en el informe del técnico municipal de 1991. En todo caso ese punto se podía entender como referido a los terrenos del Plan Parcial no desarrollados urbanísticamente y por tanto excluidos del ámbito de la Entidad.
- 2) La conexión al colector del ACA estaba ya realizada con licencia municipal.
- 3) Ultime las cesiones pendientes era un tema que en nada afectaba a los actuales propietarios, que no lo eran de ninguna zona a ceder, y el Ayuntamiento podía realizarlo mediante los trámites legales a su alcance sin intervención alguna de los propietarios de parcelas urbanas, urbanizadas y ya parceladas.

Es evidente además que **ninguno de esos objetivos son previsiones de planeamiento** y por ello no justifican actuaciones de "reparcelación" ni "cooperación", que son sistemas de ejecución del planeamiento y no de proyectos de obras.

Para la redacción de esos proyectos el Ayuntamiento ha solicitado y obtenido de la Generalitat una subvención en base a la Ley de Regularización y Mejora de las Urbanizaciones con déficit urbanísticos.

Esa Ley establece en su Artículo 3 el ámbito de aplicación.

1. *La presente Ley se aplica a las urbanizaciones que cumplen las siguientes condiciones:*
 - a. *Estar integradas mayoritariamente por edificaciones aisladas destinadas a viviendas unifamiliares.*
 - b. *Carecer, total o parcialmente, de obras de urbanización o de dotación de los servicios urbanísticos que establece el artículo 27 del texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2005, de 26 de julio, o tener dichos obras y servicios en un estado manifiestamente precario, que no permita dar un adecuado servicio al ámbito.*
 - c. *Disponer de obras de urbanización que no hayan sido objeto de recepción por parte del ayuntamiento.*
 - d. *Haberse implantado en el territorio entre la entrada en vigor de la Ley del suelo y ordenación urbana de 12 de mayo de 1956 y la entrada en vigor de la Ley 9/1981, de 18 de noviembre, de protección de la legalidad urbanística. A tal efecto, se entiende por implantación el proceso*

principal de transformación física y parcelación del suelo con el objetivo de crear un ámbito residencial.

El artículo 27 del texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2005, de 26 de julio establece:

Son servicios urbanísticos básicos:

- a) La red viaria que tenga un nivel de consolidación suficiente para permitir la conectividad con la trama viaria básica municipal.*
- b) Las redes de abastecimiento de agua y de saneamiento.*
- c) El suministro de energía eléctrica.*

Los servicios urbanísticos básicos deben tener las características adecuadas para el uso del suelo previsto por el planeamiento urbanístico que lo clasifica.

Es evidente (y así lo reconoce el Ayuntamiento en sus propios documentos) que el ámbito de actuación de esta Entidad Urbanística dispone de todos los servicios básicos que establece la Ley y no están en un estado manifiestamente precario que no permita dar un adecuado servicio al ámbito. Ello es demostrable por el hecho incuestionable de estar funcionando correctamente y a satisfacción de sus vecinos desde el año 1996 con un presupuesto de conservación de aproximadamente 60.000 euros anuales para una superficie de 42 hectáreas.

2) Falta de participación ciudadana.

A pesar de todo ello, la Generalitat ha otorgado esa subvención.

Para el desarrollo del programa de adecuación exigido en esa subvención se creó una Comisión de Seguimiento en fecha 14 de Octubre de 2010 de acuerdo con el artículo 15 de la Ley de Regularización y Mejora de Urbanizaciones, en la que los vecinos afectados estaban representados legalmente por el Presidente de la Entidad Urbanística de Conservación.

El artículo 15.2 de esa Ley establece:

Las comisiones de seguimiento a que se refiere el apartado 1 tienen que estar integradas por representantes de la Administración de la Generalidad, del ayuntamiento y de los vecinos afectados. En este sentido, tienen que velar para alcanzar la máxima participación de las personas afectadas y atender, cuando lo hagan, a la perspectiva de género.

A pesar de la claridad con que se expresa ese artículo exigiendo que tienen que velar para alcanzar la máxima participación de las personas afectadas, el Ayuntamiento ha procedido a la aprobación inicial sin convocar dicha Comisión y ha publicado la aprobación en el BOPT sin informar previamente a la Entidad ni de la aprobación ni de la publicación. Es bochornoso constatar que en una reunión de quien esto escribe con los técnicos municipales (Sres. Anguera y Castell)

los cuales ya tenían en su poder los proyectos, nos fue negada una copia de los mismos o su consulta.

Cuando el que esto escribe consulta el 12 de Febrero el BOPT se encuentra que en el Boletín 25 de 31 de Enero de 2012 aparece *el acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria de 11 de Enero en la que aprueba inicialmente el Proyecto de Urbanización del Polígono de actuación PAU09 de Masos y se expone al público para que presente alegaciones en el plazo de un mes desde su publicación.*

Habían pasado ya 12 días del plazo para alegaciones.

Solo entonces, ante las quejas telefónicas manifestadas personalmente al Sr. Octavio Anguera, abogado municipal, se nos notifica oficialmente esa aprobación y la del proyecto de Reparcelación.

A día de hoy aún no ha sido convocada la Comisión de Seguimiento, a pesar de haber sido solicitada.

El artículo 12.2 establece:

*El programa de adecuación es aprobado por el pleno del ayuntamiento **previa audiencia de las personas interesadas.***

No es aceptable ampararse en que las leyes permiten un período de consultas y alegaciones después de la aprobación inicial para sustraer a la Comisión de Seguimiento el análisis de los proyectos **antes de su aprobación inicial** ya que hacerlo así supone en realidad reconocer la **inutilidad de dicha Comisión**, que pasaría a ser realmente un estorbo que el Ayuntamiento prefiere ignorar en lugar de ser un verdadero foro de participación.

Todas las leyes urbanísticas establecen la participación ciudadana como un requisito indispensable para el buen resultado de las mismas y obviar esa participación activa reduciéndola al simple periodo de consulta y alegaciones a partir de la publicación en los Boletines Oficiales (que indudablemente no son de lectura diaria por el ciudadano corriente) es un "trapicheo" legal que dice muy poco a favor del carácter democrático de quienes lo permiten.

Solo esa falta de participación ciudadana sería suficiente para que la Generalitat obligase al Ayuntamiento a replantearse la situación y retrotraer los trámites a fechas anteriores a su aprobación inicial, anulándola y abriendo un dialogo real con la representación legal de los afectados.

3) Proyecto de Urbanización innecesario, inasumible y desproporcionado.

Además del grave error democrático de falta de participación, el Ayuntamiento ha cometido el error de encargar un proyecto de Urbanización consistente en ignorar la real situación de la Urbanización y en lugar de estudiar las reales deficiencias (si las hubiera) se ha decantado por admitir la redacción de un nuevo proyecto de Urbanización a tenor de las actuales exigencias urbanísticas como si se tratase de una Urbanización de nuevo diseño obviando que las leyes no

son retroactivas. Ello supone un elevadísimo coste inasumible por quienes ya tienen sus viviendas legalizadas y con todos los servicios que exige la Ley.

El Proyecto de urbanización supone siete millones y medio de euros.

La cantidad establecida por ese Proyecto es de tal magnitud, que no podemos llegar a entender cómo el Ayuntamiento de Mont-roig del Camp, ha podido proceder a su aprobación, sin tener en cuenta en absoluto la **situación económica actual, que ya sin más, sería suficiente motivo como para no haber procedido a dicha aprobación.**

Pero ello, aun tendría algún sentido si el Sector del PAU09, antiguo Sector 51 Masos d'en Blader, se encontrara en una situación de falta de urbanización, como se encuentran muchas urbanizaciones en Cataluña y en el propio Mont-roig del Camp. Pero este no es en absoluto el caso de la urbanización del Sector del PAU09, Masos d'en Blader, puesto que el propio Ayuntamiento de Mont-roig del Camp, ha venido en reconocer, como no puede ser de otra forma, que el sector dispone de una urbanización completa y en buen estado. Y si ello es así, como indicado más arriba, procede por parte del Ayuntamiento, dejar sin efecto el citado Proyecto de Urbanización del PAU09 y elaborar uno nuevo (en consenso con los propietarios) que cumpla con el objetivo fijado para el PAU09 en el Pla d' Ordenació Urbanística Municipal de Mont-roig del camp (POUM). Que como se ha indicado más arriba dispone solo:

Dejar la Urbanización en buenas condiciones y conectar la red de aguas residuales al colector del ACA.

Así pues, a este objetivo y **nada más que a este objetivo**, tiene que ceñirse el Proyecto de Urbanización y ello por supeditación *al principio de jerarquía normativa*. Como es bien sabido el proyecto de urbanización, no es más que un instrumento de gestión urbanística, que depende y debe supeditarse estrictamente a la normativa de rango superior, en este caso, el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Mont-roig del Camp (POUM). Por tanto, de ningún modo y en ningún caso, puede pretender ir más allá del objetivo fijado y marcado por el POUM, como pretende.

En efecto este Proyecto de Urbanización del PAU09, Masos d'en Blader, no trata y propone la ejecución de las obras de urbanización destinadas a *dejar la urbanización en buenas condiciones y conectar la red de aguas residuales al colector del ACA*, (que por otra parte ya están realizadas), sino que, lo que pretende, simple y llanamente, es una nueva y total reurbanización para este sector. Además pretende asimismo, que sean de aplicación los parámetros de las normativas técnicas urbanísticas actuales, sin tener en cuenta para nada que la urbanización tiene más de 30 de años y las normativas y leyes no son retroactivas. Y, que la misma, debería haber sido recepcionada ya por el Ayuntamiento hace mucho tiempo al darse todos los requisitos para ello.

Es indudable que cualquier Urbanización puede modernizarse y mejorarse, pero ello tiene sus propios cauces en los Planes de Mejora Urbanística y no puede aplicarse un sistema de cooperación y reparcelación a un entorno urbanizado y ya parcelado en un proceso urbanístico anterior, el cual si no está asumido es de responsabilidad única municipal.

4) Información complementaria en CD-Rom.

Dado que una exposición del historial de Masos d'en Blader, demostrativa de la incalificable actitud mantenida por el Ayuntamiento de Mont-roig del Camp durante más de treinta y cinco años resultaría un volumen excesivamente amplio para este documento, adjuntamos un CD-Rom al que se accede automáticamente al cargarlo si está activada la función "autoexec" o tecleando "INICIO" si no lo está.

Visionando ese CD-Rom podrá ese Departamento valorar debidamente la actitud de los propietarios integrados en la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación de Masos d'en Blader que se oponen a que quien ha permitido tanta irregularidad (el Ayuntamiento de Mont-roig del Camp), y se ha beneficiado económicamente de ello, pretenda imponer mediante una supuesta "legalidad" actual, unas cargas urbanísticas incalificables e inasumibles. No siempre "legalidad" equivale a justicia.

5) Intenciones reales del Ayuntamiento.

En reunión informativa convocada por el Ayuntamiento el pasado 4 de Abril se expuso un documento visual de ambos proyectos rechazados de un modo mayoritario abrumador por todos los asistentes. El Ayuntamiento afirmó "verbalmente" en esa reunión que no tiene intención de realizar "actualmente" las obras de urbanización establecidas en ese Proyecto de Urbanización, pero que es preciso aprobarlos para poder grabar cada parcela mediante una carga económica inscrita en el Registro de la Propiedad, eso sí, cancelable a los siete años si no se realiza nada.

Ello nos lleva a pensar, que tal vez, lo que pretende el Ayuntamiento es **no recepcionar las obras de urbanización**, para de este modo no ser el responsable de su mantenimiento. Así pues, sabiendo el Ayuntamiento que no será posible la ejecución de un proyecto de urbanización faraónico como es este, estaría legitimado para seguir sin recepcionar las obras de urbanización, puesto que siempre podrá alegar que las obras de urbanización no se ajustan al nuevo Proyecto de Urbanización.

No cabe mayor desprecio hacia los ciudadanos que reconocer que no se va a hacer otra cosa que grabarlos con un importe de siete millones y medio de euros para que el Ayuntamiento pueda justificar un trabajo que era innecesario y que le permitiría percibir 300.000 euros de la Generalitat.

6) Reproducción de alegaciones de la Entidad.

Consideramos parte integrante de este escrito el contenido del CD-Rom mencionado en el punto anterior, pero sobre todo, damos aquí por reproducidas las alegaciones presentadas en el Ayuntamiento por la Entidad Urbanística contra los proyectos de Urbanización y Reparcelación y que se encuentran accesibles en dicho CD-Rom.

7) Otras alegaciones.

La Generalitat puede, si desea estar mejor informada, solicitar al Ayuntamiento cuantas alegaciones a título personal han sido ya presentadas.

En base a todo lo expuesto

SOLICITAMOS

La intervención del Departamento de Urbanismo de la Generalitat para suspender y/o anular todo lo tramitado hasta ahora haciendo volver las actuaciones al paso previo a la contratación de los servicios técnicos para el desarrollo de ambos proyectos, con el objeto de que la real y verdadera participación ciudadana consensúe con el Ayuntamiento las verdaderas necesidades del ámbito de actuación de esta Entidad y se llegue a una solución aceptable.

Atentamente:



Miami Playa a 28 de Agosto de 2012

Anexo: CD-Rom Rotulado URB.MASOS D'EN BLADER- INFORMACIÓN - 20 DE MARZO 2012

Nota.- De conformidad con la Ley 1/1998 de 7 de Enero, de Política Lingüística, solicito que cuantos escritos de respuesta origine el presente, lo sean en lengua castellana.