

INFORME RESUM SOBRE LES TRAMITACIONS PORTADES A TERME SOBRE LA URBANITZACIÓ CAN PALAU

PREAMBUL

En Francesc Heras i Perellón, enginyer assessor d'aquest Ajuntament de Sant Cebrià de Vallalta, redacta aquest informe resum de totes les tramitacions i negociacions portades a terme sobre la urbanització de Can Palau, amb la finalitat de clarificar la seva situació actual, poder decidir les futures accions a emprendre i sobre tot, reflectir l'enorme esforç realitzat per tirar endavant les obres d'urbanització del sector, per part de la Junta del ECU i per part de l'Ajuntament amb l'anterior equip de govern i amb l'actual, i que malauradament per la crisi econòmica que afecta a les empreses no s'ha pogut materialitzar en l'últim moment de la contractació, quedant tots plegats molt decebuts.

ANTECEDENTS

- El setembre de 2006 el tècnic sotasignat ja va redactar el "Projecte d'urbanització de Can Palau" i a partir d'aquí es van iniciar les reunions Ajuntament-ECU per anar perfilant les qüestions.
- Va ser encarregat també el projecte de reparcel·lació i el Pla de millora urbana a l'empresa Pisan, SL.
- Dins d'aquest procés urbanitzador i de finalització de la capacitat legal d'actuació de l'ECU, que hauria d'haver causat baixa en 31-12-2008, varies empreses del sector d'abastament d'aigua potable, es varen interessar en les obres de la xarxa d'aigua pendent d'executar i en la concessió del servei i és per això que el juny de 2009 es van demanar ofertes a les empreses Sorea, SA i Abastaments d'Aigües del Tordera, SL.
- En l'Assemblea General Ordinària de la urbanització, de data 5 de juliol de 2009, en el punt 2 de l'ordre del dia es fa una exposició de les ofertes obtingudes per l'execució de les obres del nou subministrament d'aigua potable i de l'enllumenat públic, les quals serien pagades dins els rebuts de l'aigua durant un període de 25 anys.
- En l'Assemblea General Ordinària de data 13 de juny de 2010 el President de l'ECU Sr. Santos Fuentes i el Regidor de l'Ajuntament Sr. Jose Luis Portero expliquen les gestions realitzades des de l'última assemblea i la tramitació legal consensuada amb l'Ajuntament que passava per una cessió de les instal·lacions de la urbanització al Ajuntament i una nova concessió municipal ampliada amb l'àmbit del casc urbà i la urbanització Can Palau.

En aquesta assemblea s'aprova la cessió de les instal·lacions d'abastament d'aigua a l'Ajuntament.

D'aquesta manera es preveia executar part de les obres d'urbanització a través dels rebuts de l'aigua, finançades a 25 anys.

- En l'Assemblea General Ordinària de 8 de maig de 2011 es va procedir a aprovar el conveni signat en data 14 d'abril de 2011 de cessió de les instal·lacions.
En aquesta Assemblea es va aprovar per unanimitat solventar la problemàtica existent amb la xarxa de telefonia i de telecomunicacions.
- En data 5 d'octubre de 2011 encara es realitzen taules de càlcul de finançament.
- En data 2 de novembre de 2011, l'empresa concessionària del servei municipal d'aigua, Sorea, SA, comunica que no pot assolir el finançament de l'obra.
- En data 30 de novembre finalitza el plaç per l'entrega de les pliques del concurs, el qual queda desert.
- En data 15 de desembre de 2010 es manté una reunió a l'Ajuntament amb els representants de Sorea i de l'ECU, en la que Sorea explica la falta de finançament actual i que solament es podria tirar endavant l'obra si:
 - cobro del 60% de l'oferta de cost de l'obra d'aigua i enllumenat (pressupost projecte 3,25 milions. Oferta Sorea 2,5 milions) durant 2012 i 2013 i execució obra 2014.
 - Repercussió abonats actuals (315) = 198 €/mes
 - Repercussió totalitat propietaris (419) = 150 €/mes
- Degut a la problemàtica existent, per l'import de les obres i per la d'obtenir l'obligatorietat de pagament de tots els propietaris de parcel·les, cosa que solament es podria realitzar per compromís signat individual o per quotes urbanístiques. A la reunió mantinguda amb l'Ajuntament en data 16 de gener de 2012, amb els representants de l'ECU, s'acorda seguir la tramitació legal en base a:
 - Aprovació Divisió Poligonal
 - Aprovació projecte d'urbanització
 - Aprovació projecte de reparcel·lacióAquest procés de tramitació conjunta d'expedients i aprovació final, amb l'obtenció de la legalitat pertinent per girar quotes urbanístiques obligatòries a tots els parcel·listes, pot durar uns 20 mesos.
- Arribats a aquest punt, l'execució de les obres d'urbanització es poden plantejar:
 - Com a obra única total (10,9 milions)
 - Per fases

- Per l'execució per fases, els representants de l'ECU han prioritzat:
 - Subministrament de gas i enllumenat, amb un pressupost tècnic de 1.245.053,25 € IVA inclòs.
 - Escomesa de gas i telefonia des del poble fins a l'entrada de la urbanització, amb un pressupost tècnic de 337.873,46 € IVA inclòs.

Aquests projectes s'han redactat pel tècnic sotasignat i en dos grups, donat que els treballs de l'escomesa de telefonia ha d'esser realitzada per empresa autoritzada i homologada.

- A aquest import total de 1.582.926,71 €, caldria afegir-hi les costes de les inscripcions registrals i els costos dels projectes realitzats, podent-se repartir en 3 o 4 quotes.

Sant Cebrià de Vallalta a 31 de gener de 2012

Francesc Heras Perellón
Enginyer assessor municipal

NOTES A LA CRONOLIGIA DE LA TRAMITACIÓ DELS EXPEDIENTS DE DIVISIÓ POLIGONAL, PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ I PROJECTE D'URBANITZACIÓ

Punt de partida:

- Projecte de Divisió poligonal presentat, pendent d'informar i tramitar
- Projecte de Reparcel·lació redactat i presentat a l'Ajuntament, pendent d'informar i tramitar.
- Projecte d'urbanització redactat i presentat a l'Ajuntament, pendent d'informar i tramitar.

Previsió terminis

Cal tenir en compte que la previsió de terminis establerta **pot variar, en més o menys**, depenent de la prioritat donada al tema, als recursos destinats a la seva tramitació, a la ràpida resolució de problemes i a una tutela constant dels diferents procediments.

Tramitació conjunta del expedients

1.- Els expedients d'aprovació d'aquests projectes es poden tramitar conjuntament (art. 110 Reglament de la Lle d'urbanisme):

- En el **projecte de reparcel·lació** cal establir que quedarà condicionada l'executivitat de l'acord d'aprovació definitiva a l'aprovació definitiva prèvia del projecte de divisió poligonal (principi de jerarquia)

- L'executivitat de l'aprovació definitiva del **projecte d'urbanització** també quedarà condicionada a l'aprovació definitiva del projecte de divisió poligonal i en tot cas ha d'ésser prèvia a l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació.

*Cal tenir present que qualsevol defecte de forma en la tramitació dels expedients i en les citacions personals pot ser causa de nul·litat o anul·labilitat de procediment tramitat.

DIVISIÓ POLIGONAL

	Tràmit urbanístic	Ref. Legislativa	Publicitat	Previsió termini
ACTES PREPARATORIS	Elaboració del projecte divisió poligonal (establint sistema d'actuació)			
	Informe tècnic municipal			De 15 dies a 1 mes
	Informe Jurídic			De 15 dies a 1 mes
	Si informes desfavorables, requerir esmenes al redactor			3 mesos
<hr/>				
APROVACIÓ INICIAL	Acord aprovació inicial (JGL)	Art. 119.2a) TRLU		
	Informació pública	Art. 119.2c) TRLU	1 mes	2 mesos
	Citació personal	Art. 119.2c) TRLU	1 mes	6 a 8 mesos
	Certificat Secretari sobre el tràmit d'informació pública			De 15 dies a 1 mes
	Informe de les al·legacions presentades, si s'escau			1 mesos
	Redacció text refós, si s'escau			3 mesos
	Si cal un nou text refós, caldrà fer novament informació pública i citació personal			Idem anterior
<hr/>				
APROVACIÓ DEFINITIVA	Acord d'aprovació definitiva (ple)	Art. 119.2a) TRLU		
	Publicació i Notificació a tots els interessats			De 6 a 8 mesos
	Resolució possibles recursos de reposició			1 mes
	Lliurar una còpia diligenciada a la CTUB	Art. 119 2g) TRLU		1 mes

La previsió de termini per a l'aprovació de la Divisió poligonal més ràpida, vol dir en el cas que no hi hagin informes desfavorables ni es presentin al·legacions que impliquin modificacions en el projecte i es controli escrupulosament les incidències que es puguin produir en les citacions personals es calcula en **18 MESOS**.

La previsió mes desfavorables, en el cas que es presentin al·legacions que impliquin modificacions substancials del projecte, es calcula en **26 MESOS** (sempre i quan es continuï impulsant i tutelant el procediment)

PROJECTE D'URBANITZACIÓ

	Tràmit urbanístic	Ref. Legislativa	Publicitat	Previsió termini
ACTES PREPARATORIS	Elaboració del projecte urbanització			
	Informe tècnic municipal			20 dies
APROVACIÓ INICIAL				
	Acord aprovació inicial (JGL)	Art. 119.2a) TRLU		
	Informació pública (edicte)	Art. 119.2c) TRLU	1 mes	2 mesos
	Demandar informe als org. Públics i a les empreses subministradores de serveis	Art. 89.6 TRLU	1 mes	
	Certificat Secretari sobre el tràmit d'informació pública			20 dies
	Informe de les al·legacions presentades, si s'escau			1 mesos
	Redacció text refós, si s'escau			3 mesos
	Si cal un nou text refós (modif. Subst) caldrà fer novament informació pública			Idem anterior
APROVACIÓ DEFINITIVA				
	Acord d'aprovació definitiva (ple)	Art. 119.2a) TRLU		15 dies
	Publicació			10 dies

La previsió de termini per a l'aprovació del projecte d'urbanització, en el cas més ràpid, vol dir que no hi hagin informes desfavorables ni es presentin al·legacions que impliquin modificacions en el projecte, es calcula en **5 MESOS**.

La previsió mes desfavorables, en el cas que es presentin al·legacions, o informes de les empreses subministradores afectades que impliquin modificació del projecte substancial, es calcula en **10 MESOS** (sempre i quan es continuï impulsant i tutelant el procediment)

PROJECTE REPARCEL·LACIÓ

ACTES PREPARATORIS	Tràmit urbanístic	Ref. Legislativa	Publicitat	Previsió termini
	Elaboració del projecte de reparcel·lació			
	Informe tècnic municipal			15 dies a 1 mes
	Informe Jurídic			15 dies a 1 mes
	Si informes desfavorables, requerir esmenes al redactor			3 mesos
APROVACIÓ INICIAL	Acord aprovació inicial (JGL)	Art. 119.2a) TRLU		
	Informació pública	Art. 119.2c) TRLU	1 mes	2 mesos
	Citació personal	Art. 119.2c) TRLU	1 mes	6 a 8 mesos
	Certificat Secretari sobre el tràmit d'informació pública			De 15 dies a 1 mes
	Informe de les al·legacions presentades, si s'escau			3 mesos
	Redacció text refós, si s'escau			3 mesos
	Si cal un nou text refós, caldrà fer novament informació pública i citació personal			Idem anterior
APROVACIÓ DEFINITIVA	Acord d'aprovació definitiva (JGL)	Art. 119.2a) TRLU		
	Publicació i Notificació a tots els interessats			De 6 a 8 mesos
	Resolució dels possibles recursos de reposició			1 mesos
	Certificat del Secretari de l'aprovació definitiva proj. Reparcel.	Art. 152 TRLU		De 15 dies a 1 mesos
	Tramesa al Registre de la Propietat			1 mes

La previsió de termini per a l'aprovació del projecte de reparcel·lació, més ràpida, vol dir que no hi hagin informes desfavorables ni es presentin al·legacions que impliquin modificacions en el projecte i es controli escrupolosament les incidències que es puguin produir de les citacions personals es calcula en **21 MESOS**.

La previsió mes desfavorables, en el cas que es presentin al·legacions, que impliquin modificacions del projecte, es calcula en **30 MESOS** (sempre i quan es continuï impulsant i tutelant el procediment)