

INFORME 20/2012

AYUNTAMIENTO DE  
L'AMETLLA DEL VALLÈS  
RECALIFICACIONES  
URBANÍSTICAS DE LA  
FINCA ELS AVELLANERS  
DE CAN PLANDOLIT  
Y LAS POSIBLES  
COMPENSACIONES  
ECONÓMICAS QUE  
COMPORTARON

INFORME 20/2012

**AYUNTAMIENTO DE  
L'AMETLLA DEL VALLÈS**  
RECALIFICACIONES  
URBANÍSTICAS DE LA  
FINCA ELS AVELLANERS  
DE CAN PLANDOLIT  
Y LAS POSIBLES  
COMPENSACIONES  
ECONÓMICAS QUE  
COMPORTARON

---

Nota: Este texto en castellano es una traducción no oficial que constituye sólo una herramienta de documentación.

MANEL RODRÍGUEZ TIÓ, secretario general de la Sindicatura de Cuentas de Cataluña,

CERTIFICADO:

Que en Barcelona, el día 26 de junio de 2012, reunido el Pleno de la Sindicatura de Cuentas, bajo la presidencia del síndico mayor, I. Sr. D. Jaume Amat Reyero, con la asistencia de los síndicos Sr. D. Andreu Morillas Antolín, Sra. D<sup>a</sup> Emma Balseiro Carreiras, Sr. D. Enric Genescà Garrigosa, Sr. D. Jordi Pons Novell, H. Sr. D. Joan-Ignasi Puigdollers Noblom y Sra. D<sup>a</sup> Maria Àngels Servat Pàmies, actuando como secretario el secretario general de la Sindicatura, Sr. D. Manel Rodríguez Tió, y como ponente el síndico H. Sr. D. Joan-Ignasi Puigdollers Noblom, previa deliberación se acuerda aprobar el informe de fiscalización 20/2012, relativo al Ayuntamiento de L'Ametlla del Vallès, recalificaciones urbanísticas de la finca Els Avellaners de Can Plandolit y las posibles compensaciones económicas que comportaron.

Y, para que así conste y surta los efectos que correspondan, firmo este certificado, con el visto bueno del síndico mayor.

Barcelona, 11 de julio de 2012

[Firma]

Vº Bº  
El síndico mayor

[Firma]

Jaume Amat Reyero

## ÍNDICE

ABREVIACIONES.....	6
1. INTRODUCCIÓN .....	7
1.1. INTRODUCCIÓN AL INFORME .....	7
1.1.1. Origen, objeto y finalidad .....	7
1.1.2. Metodología y limitaciones al alcance.....	8
1.2. INTRODUCCIÓN AL ENTE FISCALIZADO .....	8
1.2.1. Antecedentes .....	8
1.2.2. Organización y control interno.....	8
1.2.3. Información objeto de examen.....	13
2. FISCALIZACIÓN REALIZADA.....	14
2.1. RESOLUCIÓN DEL PARLAMENTO DE CATALUÑA Y ACTUACIONES JUDICIALES EN CURSO.....	14
2.2. ORIGEN DE LA PROPIEDAD DE LA FINCA ELS AVELLANERS DE CAN PLANDOLIT.....	15
2.3. TRAMITACIÓN DE LAS RECALIFICACIONES URBANÍSTICAS DE LA FINCA.....	16
2.3.1. Planeamiento general de L’Ametlla del Vallès .....	16
2.3.2. Primera modificación puntual del plan general de ordenación en el sector, plan parcial y proyecto de urbanización correspondientes.....	19
2.3.3. Segunda modificación del sector PP8 Els Avellaners de Can Plandolit a consecuencia del PAUM .....	48
2.3.4. Tercera modificación del planeamiento en el sector: modificación puntual del plan general de ordenación y del plan parcial correspondiente .....	51
2.4. COMPENSACIONES ECONÓMICAS QUE COMPORTARON LAS RECALIFICACIONES.....	64
2.4.1. Convenios formalizados .....	64
2.4.2. Tributación derivada de las actuaciones urbanísticas.....	72
3. CONCLUSIONES.....	77
3.1. OBSERVACIONES .....	77
4. TRÁMITE DE ALEGACIONES .....	91
5. COMENTARIOS A LAS ALEGACIONES PRESENTADAS.....	94

## ABREVIACIONES

ACA	Agencia Catalana del Agua
AIA	Autèntics Independents de l'Ametlla
BOPB	Boletín Oficial de la Provincia de Barcelona
BOPC	Boletín Oficial del Parlamento de Cataluña
CIU	Convergència i Unió
CTUB	Comisión Territorial de Urbanismo de Barcelona
DOGC	Diario Oficial de la Generalidad de Cataluña
DPTOP	Departamento de Política Territorial y Obras Públicas
DTS	Departamento de Territorio y Sostenibilidad
GIA	Grup Independent de l'Ametlla
GIAV-ERC-AM	Grup Independent de l'Ametlla del Vallès – Esquerra Republicana de Catalunya – Acord Municipal
GRA	Grup pel Rellançament de l'Ametlla
IBI	Impuesto sobre bienes inmuebles
OGTDB	Organismo de Gestión Tributaria de la Diputación de Barcelona
PAUM	Programa de actuación urbanística municipal
PGO	Plan general de ordenación
POUM	Plan de ordenación urbanística municipal
PSC-PM	Partit dels Socialistes de Catalunya – Progrés Municipal
VIL'A	Veïns Independents de l'Ametlla
VPO	Vivienda de protección oficial

## **1. INTRODUCCIÓN**

### **1.1. INTRODUCCIÓN AL INFORME**

#### **1.1.1. Origen, objeto y finalidad**

De conformidad con la normativa vigente, esta Sindicatura de Cuentas emite el presente informe de fiscalización, relativo al Ayuntamiento de L'Ametlla del Vallès.

La fiscalización practicada ha tenido el origen en la iniciativa del Parlamento de Cataluña, de acuerdo con su Resolución 759/VIII, por la que se aprueba el Dictamen de la Comisión de Investigación sobre las irregularidades detectadas en la gestión del Palau de la Música, publicada en el Boletín Oficial del Parlamento de Cataluña (BOPC) 786, de 30 de julio de 2010. El apartado 6.5 contiene los siguientes términos:

El Parlamento insta a la Sindicatura de Cuentas a modificar su programa anual para el año 2010, de conformidad con el artículo 37.3 de la Ley 18/2010, de 7 de junio, de la Sindicatura de Cuentas, para incorporar la realización de un informe sobre L'Ametlla del Vallès, con relación a las recalificaciones urbanísticas de la finca Els Avellaners de Can Plandolit y a las posibles compensaciones económicas que comportaron.

El 8 de septiembre de 2010 el Parlamento comunicó a la Sindicatura la Resolución 759/VIII indicada y el 14 de septiembre de ese mismo año la institución fiscalizadora incluyó el informe de referencia en su programa anual de actividades del ejercicio 2010.

El objeto del trabajo ha sido la fiscalización del planeamiento y, si procede, de la gestión urbanística efectuada por el Ayuntamiento de L'Ametlla del Vallès con relación a la finca Els Avellaners de Can Plandolit durante el período que incluye desde el momento en el que se inició la tramitación administrativa correspondiente a la primera recalificación de la finca –en el año 2001– hasta la actualidad, puesto que a la fecha de redacción de este informe –noviembre de 2011–, aún estaba en trámite la tercera y última recalificación.

En consecuencia, el objeto de este trabajo tiene un carácter limitado que no corresponde al de una fiscalización completa y, por lo tanto, las conclusiones no pueden utilizarse fuera de este contexto, ni extrapolarse al resto de la actividad desarrollada por el Ayuntamiento durante el período examinado.

La finalidad de este trabajo se ha dirigido a obtener una seguridad razonable sobre si en el desarrollo de la actividad urbanística mencionada se ha actuado de acuerdo con la normativa vigente en cada momento.

En las conclusiones del trabajo se hacen constar las observaciones por los incumplimientos y las anomalías detectadas en el transcurso del trabajo.

### **1.1.2. Metodología y limitaciones al alcance**

El trabajo de fiscalización se ha realizado de acuerdo con los principios y normas de auditoría del sector público generalmente aceptadas y ha incluido todas aquellas pruebas que se han considerado necesarias para poder expresar las conclusiones de este informe. No obstante, se ha visto limitado por determinadas carencias de información que hacen referencia, básicamente, a la ejecución de las obras de urbanización, tal y como se expone en las observaciones *m*, *n* y *o* del apartado 2.3.2.3.

## **1.2. INTRODUCCIÓN AL ENTE FISCALIZADO**

### **1.2.1. Antecedentes**

El municipio de L'Ametlla del Vallès está situado en la comarca de El Vallès Oriental, en la provincia de Barcelona. Su territorio es de 14 km<sup>2</sup> y su población en los años 2010 y 2011, de 8.112 y 8.111 habitantes, respectivamente, según los padrones municipales referidos a 1 de enero.

### **1.2.2. Organización y control interno**

#### **1.2.2.1. Organización de la corporación**

La calificación del régimen municipal de L'Ametlla del Vallès es la de régimen ordinario.

Desde el año 1997 el Ayuntamiento dispone de un Reglamento orgánico municipal propio, que regula el régimen organizativo y de funcionamiento de sus órganos municipales. El texto de este Reglamento ha sido modificado en dos ocasiones: la primera de ellas en el año 2004 y la segunda, que dio lugar al texto vigente en la actualidad, fue aprobada inicialmente el 2 de abril de 2008 –y publicada íntegramente en el Boletín Oficial de la Provincia de Barcelona (BOPB) 91, de 15 de abril de 2008–, y de forma definitiva el 2 de mayo del mismo año.

En el siguiente cuadro se muestran los grupos municipales del Ayuntamiento y el número de miembros que conformaban el Pleno desde el año 2001 –año en el que se inició la tramitación de la primera modificación puntual del plan general de ordenación del municipi-



pio con relación a la finca Els Avellaners de Can Plandolit– hasta mayo de 2011 –en que, a raíz del proceso electoral, se renovó el consistorio:

Grupo municipal	Número de miembros del Pleno en cada mandato		
	1999-2003	2003-2007	2007-2011
Grup Independent de l'Ametlla (GIA)	(a) 4	0	0
Convergència i Unió (CIU)	(a) 3	2	4
Partit dels Socialistes de Catalunya – Progrés Municipal (PSC-PM)	3	(b) 4	(c) 6
Autèntics Independents de l'Ametlla (AIA)	3	(b) 2	(c) 2
Veïns Independents de l'Ametlla (VIL'A)	0	3	0
Grup Independent de l'Ametlla del Vallès – Esquerra Republicana de Catalunya – Acord Municipal (GIAB-ERC-AM)	0	(b) 1	0
Grup pel Rellançament de l'Ametlla (GRA)	0	(b) 1	1
<b>Total miembros del Pleno</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>13</b>

Fuente: Elaboración propia a partir de la información facilitada por el Ayuntamiento.

Notas:

- (a) Durante el período 1999-2003 los grupos GIA y CIU gobernaron en coalición.
- (b) Durante el período 2003-2007 los grupos PSC-PM, AIA, GIAB-ERC-AM y GRA gobernaron en coalición, si bien el concejal de este último grupo abandonó el equipo de gobierno en 2006.
- (c) Durante el período 2007-2011 los grupos PSC-PM y AIA gobernaron en coalición, si bien a partir del 15 de enero de 2009 uno de los concejales del grupo AIA pasó a ser concejal no adscrito a ninguna agrupación política.

Asimismo, a continuación se detallan, para el período indicado, los miembros que integraban los órganos de gobierno que, además del Pleno, tuvieron potestades urbanísticas –Junta de Gobierno Local, alcalde y concejal responsable de urbanismo–, junto con su adscripción política:

Miembro	1999-2003			2003-2007			2007-2011		
	Junta de Gobierno	Alcalde/ alcaldesa	Concejal urbanismo	Junta de Gobierno	Alcalde/ alcaldesa	Concejal urbanismo	Junta de Gobierno	Alcalde/ alcaldesa	Concejal urbanismo
Albert Palay Vallespinós	GIA	GIA							
Josep Vila Camp	GIA		GIA						
Jaume Codina Torruella	CIU								
Josefa Ramírez Muñoz	CIU								
Jordi Pousa Engrofiat				PSC-PM	PSC-PM		PSC-PM (a)	PSC-PM (a)	
Pere Marieges Castells				PSC-PM		PSC-PM			
Josep García Martínez				AIA			AIA		AIA
Joaquim Vizcaíno Martínez				GIAY-ERC-AM					
Maria Àngels Cabello Jodar							PSC-PM	PSC-PM (a)	
Jaume Iglesias Yus							PSC-PM		
Salvador Valls Homs							PSC-PM (b)		
Joaquim Raga Serra							AIA (b)		

Fuente: Elaboración propia a partir de la información facilitada por el Ayuntamiento.

Notas:

(a) El 30.4.2010 Jordi Pousa cesa como concejal (y, por lo tanto, como alcalde) y es escogida alcaldesa Maria Àngels Cabello.

(b) El 8.7.2010 se aprueba un nuevo organigrama municipal y Salvador Valls pasa a formar parte de la Junta de Gobierno Local en sustitución de Joaquim Raga.

**1.2.2.2. Control interno**

La normativa establece y reserva el ejercicio de las funciones de control interno relativas a la gestión económica de las entidades locales y de sus entes dependientes –en su triple acepción: función interventora, para asegurar la observancia de la normativa aplicable a cada caso; función de control financiero, y función de control de eficacia– a funcionarios de Administración local con habilitación de carácter estatal, puesto que son funciones públicas necesarias en todas las corporaciones locales. Asimismo, atribuye el ejercicio y la responsabilidad de estas funciones al puesto de trabajo de la Intervención.

Las funciones de fe pública y las de asesoramiento legal preceptivo son reservadas por la normativa también a funcionarios de Administración local con habilitación de carácter estatal. En este caso, el puesto de trabajo al que se atribuye el ejercicio y la responsabilidad de las funciones es el de Secretaría.

En el siguiente cuadro se muestra la ocupación de los puestos reservados a funcionarios de Administración local con habilitación de carácter estatal que constaban en la plantilla de personal del Ayuntamiento aprobada al inicio de cada ejercicio y su situación, durante el período objeto de análisis:

Puesto	Grupo	Clase	Subescala	Ocupación
Secretaría	A	Segunda	Secretaría, categoría de entrada	Vacante (a)
Intervención	A	Segunda	Intervención-Tesorería, categoría de entrada	Vacante/ocupado (b)
Vicesecretaría	A y B	Tercera	Secretaría-Intervención	Ocupado (c)

Fuente: Elaboración propia a partir de la información facilitada por el Ayuntamiento.

Notas:

- (a) El puesto de Secretaría estuvo vacante durante todo el período analizado y las funciones correspondientes fueron desempeñadas por personas habilitadas mediante los diferentes sistemas de provisión del puesto previstos, alternativos al concurso de méritos.
- (b) El puesto de Intervención estuvo ocupado en propiedad por un funcionario con la habilitación estatal correspondiente, L.S., durante el período que va del 27 de septiembre de 2004 al 20 de septiembre de 2006.
- (c) El puesto de Vicesecretaría, que constaba en la plantilla de personal del Ayuntamiento hasta el ejercicio 2009 incluido, se amortizó en el año 2010. Desde el 5 de marzo de 2001 hasta el 21 de octubre de 2007 la plaza de Vicesecretaría estuvo ocupada en propiedad por un funcionario con la habilitación estatal correspondiente al puesto, R.O., si bien durante ese período esta persona estuvo desempeñando las funciones de secretario.

Las personas que desempeñaron las funciones de Secretaría y de Intervención durante el período objeto de análisis se indican, respectivamente, en los siguientes dos cuadros:

**Puesto de Secretaría de segunda clase, subescala Secretaría, categoría de entrada**

Nombre	Período		Relación de servicio con el Ayuntamiento
	Fecha inicio	Fecha final	
R.O. (a)	1.6.1998	21.10.2007	Funcionario de habilitación estatal, subescala Secretaría-Intervención
C.S. (b)	22.10.2007	16.1.2008	Funcionario, técnico de Administración especial (TAE) licenciado en económicas
A.M. (c)	16.1.2008	16.2.2010	Funcionaria, técnica de Administración general (TAG) licenciada en derecho
S.S. (d)	16.2.2010	16.3.2011	Funcionario interino, con la titulación exigida para el acceso a la subescala de Secretaría

Fuente: Elaboración propia a partir de la información facilitada por el Ayuntamiento.

Notas:

- (a) Titular del puesto de Vicesecretaría durante el período que va del 5 de marzo de 2001 al 21 de octubre de 2007, el cual, desde el año 1998, estuvo ocupando el puesto de Secretaría mediante comisiones de servicios y nombramientos provisionales de la Dirección General de Administración Local.
- (b) Persona que desempeñaba las funciones de interventor habilitado y que fue nombrada por el Ayuntamiento, con carácter accidental, para ocupar el puesto de Secretaría.
- (c) Persona habilitada por el Ayuntamiento con carácter accidental.
- (d) Persona nombrada por la Dirección General de Administración Local.

**Puesto de Intervención de segunda clase, subescala Intervención-Tesorería, categoría de entrada**

Nombre	Período		Relación de servicio con el Ayuntamiento
	Fecha inicio	Fecha final	
R.O. (a)	1.12.2000	12.9.2001	Funcionario de habilitación estatal, subescala Secretaría-Intervención
L.S. (b)	12.9.2001	20.9.2006	Funcionario de habilitación estatal, subescala Intervención-Tesorería, categoría de entrada
C.S. (c)	15.9.2006	actualidad	Funcionario, técnico de Administración especial (TAE) economista

Fuente: Elaboración propia a partir de la información facilitada por el Ayuntamiento.

Notas:

- (a) Persona que desempeñaba las funciones de Secretaría y que el Ayuntamiento habilitó, con carácter accidental, para ocupar el puesto de Intervención.
- (b) Titular del puesto de Intervención mediante diferentes resoluciones de la Dirección General de Administración Local (en comisión de servicios, provisionalmente, y finalmente, desde el 27 de septiembre de 2004 y hasta el 20 de septiembre de 2006, en propiedad).
- (c) Persona habilitada por el Ayuntamiento mediante nombramiento interino.

Por otra parte, las personas de los servicios técnicos del Ayuntamiento en el área de Urbanismo, que participaron en la transformación urbanística de la finca objeto de fiscalización, se reflejan en el siguiente cuadro:

**Servicios técnicos municipales del área de Urbanismo**

Puesto	Período		Nombre
	Fecha inicio	Fecha final	
Director/a del área (a)	5.3.2007	Actualidad	M.G.
Arquitecto/a municipal	13.9.1999 14.7.2008	14.7.2008 5.9.2011	A.A. (b) E.R. (c)
Ingeniero/a técnico/a	1.1.1992 5.3.2007	5.3.2007 Actualidad	M.G. (d) E.C.
Técnico/a de Medio ambiente	19.1.2005	Actualidad	J.P.

Fuente: Elaboración propia a partir de la información facilitada por el Ayuntamiento.

Notas:

- (a) Puesto creado en 2007 y ocupado por la persona que había estado en el puesto de ingeniera municipal.
- (b) De baja del 14 de julio de 2008 al 15 de julio de 2009. Sustituido por E.R.
- (c) Desde que sustituyó a A.A. ha estado desempeñando las funciones de arquitecto municipal.
- (d) De baja del 28 de junio al 5 de septiembre de 2005. Durante ese período fue sustituido por E.C.

En la fiscalización realizada se han puesto de manifiesto debilidades de control interno así como carencias graves en la actuación urbanística efectuada con relación a la finca objeto de análisis. Estas debilidades se comentan en los diferentes apartados de este informe.

**1.2.3. Información objeto de examen**

La información objeto de examen ha sido la siguiente:

- Los expedientes administrativos facilitados por el Ayuntamiento correspondientes a las figuras urbanísticas tramitadas con relación a la finca Els Avellaners de Can Plandolit.
- Los expedientes administrativos facilitados por el Departamento de Territorio y Sostenibilidad (DTS) –antes Departamento de Política Territorial y Obras Públicas (DPTOP)– relativos a los instrumentos de planeamiento aprobados definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Barcelona (CTUB) con relación a dicha finca.
- La información obtenida a través del Registro de planeamiento urbanístico de Cataluña del DTS.
- La información facilitada por el Registro de la Propiedad de Granollers.
- La información facilitada por la Fiscalía Superior de Cataluña.
- La información facilitada por el Organismo de Gestión Tributaria de la Diputación de Barcelona (OGTDB), en el que el Ayuntamiento tiene delegada la gestión y recaudación del Impuesto sobre bienes inmuebles (IBI).

## **2. FISCALIZACIÓN REALIZADA**

Para centrar la exposición del análisis realizado y facilitar su comprensión, esta parte del informe se ha estructurado de la siguiente manera: en el apartado 2.1 se reproduce parte de la Resolución del Parlamento que hace referencia a las recalificaciones de la finca objeto de este trabajo, y también se expone la situación en cuanto a la investigación judicial que se está llevando a cabo; en el 2.2 se describe el origen de la propiedad de la finca; en el 2.3 se analiza la tramitación realizada por el Ayuntamiento a efectos de las recalificaciones urbanísticas, y en el 2.4 se describen las compensaciones económicas que comportaron dichas recalificaciones.

### **2.1. RESOLUCIÓN DEL PARLAMENTO DE CATALUÑA Y ACTUACIONES JUDICIALES EN CURSO**

La Resolución 759/VIII del Parlamento de Cataluña, por la que se aprueba el Dictamen de la Comisión de Investigación sobre las irregularidades detectadas en la gestión del Palau de la Música, publicada en el BOPC de 30 de julio de 2010, en la parte introductoria del apartado de conclusiones indica que el trabajo se ha centrado en la vertiente estrictamente política, sobre todo a partir del seguimiento de cuatro grandes líneas, entre las que se encuentra el proceso de recalificación de unos terrenos en el término municipal de L'Ametlla del Vallès.

A continuación se reproduce parte del punto 5.2.5 de las conclusiones de la Resolución, que hace referencia a dicho proceso de recalificación de los terrenos:

La Comisión también ha analizado la recalificación de unos terrenos rústicos de 44.443 m<sup>2</sup> en el término municipal de L'Ametlla del Vallès, que el planeamiento urbanístico calificaba, antiguamente, como suelo no urbanizable. En sus comparecencias del pasado 29 de junio, tanto el exalcalde de esta población, A.P., como el concejal de CiU J.C., reconocieron que la recalificación «no vino motivada por un interés municipal en desarrollar aquella zona, sino, sobre todo, porque necesitaban recursos para la biblioteca», por lo que queda acreditada la inexistencia de un interés urbanístico en esta modificación sustancial del planeamiento municipal. En el caso del exalcalde, este también declaró que en el expediente había memoria económica; pero un análisis de la documentación entregada por el ayuntamiento de este municipio y de la documentación que se puede encontrar en la Comisión provincial de urbanismo nos permite constatar la falta de un estudio económico y financiero, un documento que viene determinado por el artículo 23.3 de la refundición de los textos legales vigentes en Cataluña en materia urbanística aprobada por el Decreto legislativo 1/1990, de 12 de julio. Por otra parte, merece la pena subrayar que el proceso de recalificación, al margen de las cesiones obligatorias según la normativa urbanística, supuso un beneficio de 90.000 euros para el Ayuntamiento de L'Ametlla del Vallès (que se derivaba de esta modificación, a pesar de que el convenio no consta en el expediente urbanístico), cuando las valoraciones de las

plusvalías generadas por esta operación nos situarían más allá de los 10 millones de euros, según los análisis más prudentes.

[...]

En cualquier caso, en relación con la recalificación de L'Ametlla del Vallès, esta comisión ha constatado lo siguiente:

Hay indicios de irregularidades en el expediente urbanístico de recalificación de los terrenos de Els Avellaners de Can Plandolit, en el municipio de L'Ametlla del Vallès.

[...]

Por otra parte, en cuanto a la investigación judicial de la actuación urbanística realizada, hay que indicar que actualmente se encuentra en fase de instrucción de las diligencias previas 1385/2010, en el Juzgado de Instrucción número 1 de Granollers, según la información recibida el 22 de noviembre de 2011 de la Fiscalía Superior de Cataluña.

Hay que tener presente, no obstante, que el trabajo de la Sindicatura se ha basado principalmente en el análisis y la contrastación de evidencias documentales proporcionadas básicamente por el Ayuntamiento y por la CTUB, así como de otra información facilitada por registros y archivos de consulta pública. Por lo tanto, al no tratarse de un análisis centrado ni en la vertiente estrictamente política ni tampoco en la causa penal, la información analizada no incluye aquella que podría haber obtenido tanto la Comisión de investigación como las instancias judiciales correspondientes.

## **2.2. ORIGEN DE LA PROPIEDAD DE LA FINCA ELS AVELLANERS DE CAN PLANDOLIT**

La finca llamada Els Avellaners de Can Plandolit es una porción de terreno de una superficie de 44.443 m<sup>2</sup> situada al sur del casco urbano del municipio de L'Ametlla del Vallès.

Según consta en el Registro de la propiedad número 2 de Granollers, esta porción de terreno pertenece a una finca rústica mayor, de 436.326,61 m<sup>2</sup>, cuya parte más extensa está ubicada en el término municipal de L'Ametlla del Vallès (finca registral número 638, de 430.512 m<sup>2</sup>) y en una pequeña porción, en el término de Santa Eulàlia de Ronçana (finca registral número 589, de 5.814,61 m<sup>2</sup>). Su titularidad corresponde, por mitades indivisas, a los consortes F.M. y M.V.

Esta finca mayor proviene de la finca rústica original de 788.126,61 m<sup>2</sup>, denominada Heretat Manso Plandolit, que fue adquirida en el año 1995 por dicho matrimonio y por la empresa Vista Puerto, SL –propiedad también de los cónyuges F.M. y M.V.– en la proporción de 726.326,61 m<sup>2</sup> y 61.800 m<sup>2</sup>, respectivamente.

Posteriormente, en el año 1996, se segregaron 290.000 m<sup>2</sup> de la parte adquirida por el matrimonio (que pasaron a formar la finca registral número 4866), de modo que el resto de la finca 638, denominada Can Plandolit, quedó con una superficie de 436.326,61 m<sup>2</sup> (incluida la porción de 5.814,61 m<sup>2</sup> situada en Santa Eulàlia de Ronçana), que es la que consta en la actualidad en el Registro de la propiedad y, como ya se ha mencionado, donde está situado el terreno denominado Els Avellaners de Can Plandolit, de 44.443 m<sup>2</sup>, objeto de las recalificaciones urbanísticas analizadas en el presente informe.

En cuanto a la valoración, el precio de adquisición que consta en el Registro de la propiedad correspondiente a la parte comprada en el año 1995 por el matrimonio F.M. y M.V., de 726.326,61 m<sup>2</sup>, es de 205.906,75 €. Asimismo, la valoración de los 290.000 m<sup>2</sup> efectuada para la finca número 4866, segregada posteriormente, es de 85.764,43 €. Por lo tanto, el valor de compra que se deduce de la información que consta en el Registro de la propiedad para la superficie de 436.326,61 m<sup>2</sup> (donde se encuentra incluida la finca Els Avellaners de Can Plandolit, de 44.443 m<sup>2</sup>) es de 120.142,32 €.

Respecto a la información registral de la finca, es preciso aclarar de entrada que, a pesar de que la porción que se analiza, de aproximadamente un 10% de la superficie de la finca registral a la que pertenece, ha sido objeto de una transformación urbanística iniciada en el año 2001 y que para determinados actos del proceso de gestión urbanística es obligatorio realizar el pertinente asiento registral, en el Registro de la propiedad no consta que se haya realizado ninguna anotación que refleje el desarrollo y la situación urbanística de estos terrenos, los cuales continúan formando parte, sin distinción, de la finca de 436.326,61 m<sup>2</sup> de superficie, propiedad de los cónyuges F.M. y M.V. (a 15 de noviembre de 2010, fecha de la certificación emitida por el registrador).

## **2.3. TRAMITACIÓN DE LAS RECALIFICACIONES URBANÍSTICAS DE LA FINCA**

### **2.3.1. Planeamiento general de L'Ametlla del Vallès**

El Ayuntamiento de L'Ametlla del Vallès dispone de un plan general de ordenación (PGO), aprobado definitivamente por la CTUB el 14 de enero de 1987 y publicado en el Diario Oficial de la Generalidad de Cataluña (DOGC) el 5 de junio del mismo año.

Los PGO, llamados en la actualidad planes de ordenación urbanística municipal (POUM), son el instrumento flexible de planificación urbanística integral del territorio. Los PGO son más o menos complejos en función de las necesidades y peculiaridades municipales y de la estrategia que defina cada ayuntamiento.



Estos planes deben determinar, como mínimo, los siguientes aspectos: la clasificación del suelo (urbano, urbanizable y no urbanizable), para establecer su correspondiente régimen jurídico; la definición del modelo de implantación urbana y las determinaciones para el desarrollo urbanístico sostenible; la definición de la estructura general de ordenación del territorio y de las pautas de desarrollo para cada tipo de suelo, así como la vigencia del mismo plan y la identificación de las circunstancias que pueden producir su modificación o revisión.

El PGO del Ayuntamiento ha sido objeto de diferentes modificaciones puntuales con incidencia normativa, las cuales dieron lugar en el año 2005 a la aprobación por parte de la CTUB del Texto refundido de las normas urbanísticas del planeamiento general del municipio de L'Ametlla del Vallès vigentes hasta entonces, publicado en el DOGC el 27 de julio de 2005.

Por otra parte, y en cuanto al planeamiento general, el 14 de diciembre de 2006 la CTUB aprobó definitivamente el Programa de actuación urbanística municipal (PAUM) de L'Ametlla del Vallès para el sexenio 2006-2011, junto con determinadas modificaciones puntuales del PGO que afectaban al casco urbano. El acuerdo de aprobación y las normas urbanísticas correspondientes se publicaron en el DOGC de 3 de mayo de 2007.

Hay que decir que los PAUM son el instrumento de planeamiento, de carácter potestativo, mediante el cual los ayuntamientos definen las políticas municipales de suelo y de vivienda en un alcance temporal de seis años, como máximo. Estos programas contienen las previsiones y los compromisos asumidos para el desarrollo del POUM correspondiente en cuanto a la reforma y la mejora urbanas, los equipamientos y la generación de actividad económica, dentro del marco del desarrollo urbanístico sostenible.

Las propuestas del PAUM de L'Ametlla del Vallès van dirigidas a dar respuesta a la demanda de vivienda estimada para el período 2006-2011, tanto en cuanto al número total de viviendas y a las reservas para viviendas de protección oficial como en lo que concierne a su tipología, y se concretan en actuaciones de densificación y, si procede, de reconversión del tipo de vivienda (de unifamiliar a plurifamiliar) sobre determinados sectores residenciales periféricos y también del casco urbano histórico.

En cuanto a los terrenos de la finca objeto de este trabajo, Els Avellaners de Can Plandolit, cabe señalar que el PGO aprobado en el año 1987 no los incluyó dentro de los sectores de planeamiento a desarrollar sino que los clasificó como suelo no urbanizable, de acuerdo con el modelo y las previsiones de crecimiento urbanístico del municipio en aquel momento.

No obstante, la finca de referencia ha sido objeto de tres modificaciones con relación a su clasificación y calificación urbanística original, si bien la última de ellas aún no es definitiva,

puesto que a la fecha de redacción del presente informe, noviembre de 2011, aún no se ha enviado el expediente a la CTUB para que sea aprobado definitivamente.

En el siguiente cuadro se hace una síntesis de la evolución urbanística de la finca a partir de su condición inicial de suelo no urbanizable, la cual servirá de hilo conductor para el análisis más detallado que se describe en los apartados posteriores:

Objeto de la modificación sobre la finca Els Avellaners de Can Plandolit	Instrumento de planeamiento y, si procede, de ejecución	Aprobación provisional	Aprobación definitiva	Total máximo de viviendas a construir		
		Órg. / Fecha	Órg. / Fecha	Total	Privado	Ayto.
<b>Analizado en el apartado 2.3.2.</b> Modificación de la clasificación y calificación del suelo, que pasa de no urbanizable a urbanizable programado a desarrollar mediante un plan parcial, para construir 55 viviendas unifamiliares de régimen libre.	Modificación puntual PGO	Pleno Ayuntamiento 11.4.2002	CTUB 18.9.2002	55	-	-
	Plan parcial	Pleno Ayuntamiento 31.10.2002	CTUB 21.1.2003	55	49	6
	Proyecto de urbanización	Junta de Gobierno Local 3.4.2003 *	Junta de Gobierno Local 23.6.2004	55	49	6
<b>Analizado en el apartado 2.3.3.</b> Incremento (en 8 unidades) del número máximo de viviendas a construir en las parcelas municipales procedentes de la cesión del 10% del aprovechamiento, mediante la modificación de la tipología edificatoria, que pasa de viviendas unifamiliares a plurifamiliares.  Asimismo, se modifica el régimen de las viviendas a construir en estas parcelas, que pasan a ser de protección oficial (en vez de régimen libre).	PAUM	Pleno Ayuntamiento 26.7.2006	CTUB 14.12.2006	63	49	14
<b>Analizado en el apartado 2.3.4.</b> Incremento (en 66 unidades) del número total máximo de viviendas a construir en el sector, pero sin aumentar el techo máximo edificable fijado por el planeamiento vigente, sino mediante la modificación de la tipología edificatoria para todo el sector (de unifamiliares a plurifamiliares), así como de los parámetros de ocupación y de la altura reguladora máxima.  También se modifica el régimen de algunas de las viviendas a construir en las parcelas privadas (de las 105 totales previstas, se propone que 79 sean de régimen libre, 18 de precio concertado y 8 de protección oficial). En cuanto a las 24 viviendas a construir en las parcelas municipales, se propone que todas ellas sean de protección oficial.	Modificación puntual PGO	Pleno Ayuntamiento 3.7.2009	Pendiente de envío a la CTUB	129	-	-
	Modificación del plan parcial	Pleno Ayuntamiento 3.7.2009	Pendiente de envío a la CTUB	129	105	24

Fuente: Elaboración propia a partir de la información contenida en los expedientes administrativos facilitados por el Ayuntamiento.

\* Se refiere a la aprobación inicial, ya que al tratarse de un instrumento de ejecución urbanística tan solo se requiere la aprobación inicial y la definitiva, y en ambos casos corresponde al Ayuntamiento.

### **2.3.2. Primera modificación puntual del plan general de ordenación en el sector, plan parcial y proyecto de urbanización correspondientes**

Este apartado del informe se ha estructurado en tres bloques; en el primero de ellos se analiza la tramitación administrativa efectuada con relación a los instrumentos de planeamiento y de gestión que han sido necesarios para posibilitar el desarrollo urbanístico del sector, en el segundo se analizan los parámetros y las condiciones de ordenación y edificación fijados en dichos instrumentos de planeamiento y en el tercero se exponen las observaciones que se han puesto de manifiesto del análisis realizado.

#### **2.3.2.1. Tramitación administrativa de los instrumentos urbanísticos relativos a la primera modificación**

Con motivo de la solicitud presentada por el arquitecto redactor del proyecto en representación de los propietarios de la finca Els Avellaners de Can Plandolit –entrada en el registro del Ayuntamiento el 1 de agosto de 2001, junto con el proyecto técnico–, en septiembre de este mismo año el Ayuntamiento inició la tramitación de una modificación puntual del PGO en el sector de referencia a fin de cambiar la clasificación y calificación del suelo, de no urbanizable a urbanizable programado, y destinarlo a suelo residencial para poder construir en él 55 viviendas potenciales.

Asimismo, la propuesta de modificación preveía que el desarrollo urbanístico del sector se realizaría a través del correspondiente plan parcial, que es el instrumento de planeamiento derivado establecido para recoger todas las determinaciones necesarias para la ordenación urbanística detallada del sector.

Una vez realizada la tramitación pertinente, el 18 de septiembre de 2002 la CTUB acordó aprobar definitivamente la modificación puntual del PGO en el sector Els Avellaners de Can Plandolit, si bien, con determinadas prescripciones introducidas de oficio, y el 18 de febrero de 2003 se publicó el acuerdo en el DOGC junto con el anexo referido a las normas urbanísticas de la modificación, donde se fijaron las condiciones de ordenación y edificación.

Los actos administrativos más significativos con relación a la tramitación efectuada para llevar a cabo esta modificación puntual del PGO se resumen en el siguiente cuadro:

**Primera modificación puntual del PGO en el sector Els Avellaners de Can Plandolit**

Fecha	Acto administrativo	Órgano
1.8.2001	Entrada en el registro del Ayuntamiento de la solicitud de tramitación de una modificación puntual del PGO en el sector Els Avellaners de Can Plandolit, junto con el correspondiente proyecto técnico	
23.10.2001	Aprobación inicial de la modificación puntual del PGO	Pleno Ayuntamiento (a)
26.11.2001 y 30.11.2001	Publicación del acuerdo de aprobación inicial en el BOPB y en el DOGC, respectivamente	
7.2.2002	Acuerdo de apertura de un nuevo período de información pública del acuerdo de aprobación inicial (b)	Pleno Ayuntamiento (a)
23.2.2002 y 28.2.2002	Publicación del anuncio de la apertura de un nuevo período de información pública en el BOPB y en el DOGC, respectivamente	
11.4.2002	Aprobación provisional de la modificación puntual del PGO	Pleno Ayuntamiento (a)
18.9.2002	Aprobación definitiva de la modificación puntual del PGO, con determinadas prescripciones incorporadas de oficio por la misma Comisión	CTUB
18.2.2003	Publicación en el DOGC del acuerdo de aprobación definitiva de la modificación puntual del PGO, junto con el anexo referido a las normas urbanísticas correspondientes	

Fuente: Elaboración propia a partir de la información contenida en los expedientes administrativos facilitados por el Ayuntamiento.

Notas:

- (a) Acuerdo adoptado por mayoría absoluta, según prevé la normativa de aplicación para estos tipos de acuerdo.
- (b) Trámite que no era estrictamente necesario pero sí aconsejable, según pone de manifiesto el secretario del Ayuntamiento en el informe jurídico elaborado con relación a las alegaciones a la aprobación inicial presentadas durante el primer período de información pública.

Por otra parte, el 5 de julio de 2002, el alcalde, en representación del Ayuntamiento, y los propietarios de la finca firmaron un convenio de patrocinio y mecenazgo en virtud del cual estos se comprometían a efectuar una aportación económica a favor del Ayuntamiento de 90.151,82€, destinada a financiar la compra de mobiliario para la biblioteca pública municipal.

En el convenio se establece que el cobro de esta aportación en ningún caso se haría efectivo antes de la aprobación definitiva de la modificación puntual del PGO en el sector Els Avellaners de Can Plandolit, en trámite en aquel momento (véase análisis de los convenios formalizados en el apartado 2.4.1).

En cuanto al plan parcial derivado de la modificación puntual del PGO expuesta –cuya solicitud de tramitación presentada por el arquitecto representante de los propietarios, junto con el proyecto técnico, entró en el registro del Ayuntamiento el 13 de junio de 2002–, hay que indicar que el acuerdo de aprobación definitiva del plan por parte de la CTUB es de 21 de enero de 2003, si bien su publicación en el DOGC, y por lo tanto la eficacia del acuerdo, no se produjo hasta el 15 de noviembre de 2004 (respecto a este retraso, véase la observación *k* del apartado 2.3.2.3).

En el siguiente cuadro se resumen los actos más significativos con relación a la tramitación administrativa efectuada para la aprobación definitiva de este plan parcial:

**Plan parcial del sector Els Avellaners de Can Plandolit**

Fecha	Acto administrativo	Órgano
13.6.2002	Entrada en el registro del Ayuntamiento de la solicitud de tramitación del plan parcial del sector Els Avellaners de Can Plandolit, junto con el proyecto técnico	
19.6.2002	Aprobación inicial del plan parcial, pero condicionada a la aportación de un texto refundido que contenga las indicaciones expuestas en el informe técnico de 19 de junio de 2002, emitido a tal efecto por el arquitecto municipal. Asimismo, la eficacia de este acuerdo se condicionó a la publicación en el DOGC del acuerdo de la CTUB de aprobación definitiva de la modificación puntual del PGO, teniendo en cuenta que el plan parcial no puede alterar las prescripciones de la resolución que modifica el PGO.	Comisión de Gobierno del Ayuntamiento (a)
26.6.2002	Publicación del acuerdo de aprobación inicial del plan parcial en el BOPB	
28.10.2002	Entrada en el registro del Ayuntamiento de la solicitud, por parte de los propietarios, de tramitación del texto refundido del plan parcial, acompañada del proyecto técnico correspondiente, coherente con la resolución de la CTUB de aprobación definitiva de la modificación puntual del PGO de 18 de septiembre de 2002	
31.10.2002	Aprobación provisional del texto refundido del plan parcial, pero con la incorporación de oficio de las prescripciones fijadas en el informe técnico emitido por el arquitecto municipal el 28 de octubre de 2002 (b)	Pleno del Ayuntamiento (c)
21.1.2003	Aprobación definitiva del plan parcial, si bien con la eficacia condicionada a la presentación ante el Ayuntamiento de la garantía equivalente al 12% del coste total de implantación de los servicios y de ejecución de la obra de urbanización, y la publicación del acuerdo en el DOGC supeditada a la acreditación por el Ayuntamiento ante la CTUB de la formalización de dicha garantía	CTUB
7.4.2003	Constitución de la garantía a favor del Ayuntamiento por 71.851,92 €, equivalente a un 12% del coste total estimado de implantación de los servicios y de ejecución de la obra de urbanización	
30.6.2004	Envío a la CTUB de la documentación acreditativa de la constitución de la garantía del 12%, para poder continuar con la tramitación del plan parcial (d)	
15.9.2004	Acuerdo mediante el cual se da por cumplida la condición de eficacia señalada en el acuerdo de aprobación definitiva del plan parcial	CTUB
15.11.2004	Publicación en el DOGC del acuerdo de 21 de enero de 2003 de aprobación definitiva del plan parcial junto con las normas urbanísticas correspondientes y del acuerdo de 15 de septiembre de 2004 referido al cumplimiento de la condición de eficacia por haber acreditado la constitución de la garantía	

Fuente: Elaboración propia a partir de la información contenida en los expedientes administrativos facilitados por el Ayuntamiento.

Notas:

- (a) Competencia atribuida por la normativa vigente al alcalde y delegada por este en la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento (posteriormente denominada Junta de Gobierno Local).
- (b) Una de las prescripciones incorporadas de oficio es la necesidad de acondicionar el camino de Can Valls, desde el límite del plan hasta el barrio de Mas Fabrera, hecho que dio lugar a la firma del convenio de fecha 7 de julio de 2004 que se explica más adelante. Respecto al resto de las prescripciones, véase la observación *g* del apartado 2.3.2.3.
- (c) Acuerdo adoptado por mayoría simple, según prevé la normativa de aplicación para estos tipos de acuerdo.
- (d) El envío se demoró trece meses desde la constitución de la garantía. Respecto a este retraso, véase la observación *k* del apartado 2.3.2.3.

Finalmente, la tramitación administrativa para la aprobación definitiva del proyecto de urbanización del sector se inició el 28 de febrero de 2003, mediante la instancia presentada por el arquitecto redactor del proyecto al registro del Ayuntamiento, y finalizó el 23 de junio de 2004 con el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de aprobación definitiva del texto refundido del proyecto de urbanización del sector Els Avellaners de Can Plandolit.

Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad, en suelo urbanizable, llevar a la práctica los planes parciales. No pueden contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de edificación, y deben detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por un técnico diferente al autor del proyecto.

Los actos más relevantes en cuanto a la tramitación administrativa realizada para la aprobación definitiva de este instrumento se reflejan en el siguiente cuadro:

**Proyecto de urbanización del sector Els Avellaners de Can Plandolit**

Fecha	Acto administrativo	Órgano
28.2.2003	Entrada en el registro del Ayuntamiento de la solicitud de tramitación del proyecto de urbanización del sector Els Avellaners de Can Plandolit, junto con el proyecto técnico	
3.4.2003	Aprobación inicial del proyecto de urbanización, pero condicionada a la aportación de un texto refundido que contenga las prescripciones indicadas por el arquitecto municipal en el informe técnico emitido a tal efecto el 2 de abril de 2003	Comisión de Gobierno del Ayuntamiento *
18.4.2003 y 25.4.2003	Publicación del acuerdo de aprobación inicial del proyecto de urbanización en el BOPB y en el DOGC, respectivamente	
23.3.2004	Entrada en el registro del Ayuntamiento de la solicitud de aprobación del texto refundido del proyecto de urbanización acompañada del proyecto técnico correspondiente, el cual incorpora las prescripciones técnicas indicadas en el acuerdo de aprobación inicial	
23.6.2004	Aprobación definitiva del texto refundido del proyecto de urbanización del sector Els Avellaners de Can Plandolit	Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento *
27.7.2004	Envío a la CTUB del proyecto de urbanización aprobado definitivamente por el Ayuntamiento junto con el expediente administrativo	
15.9.2004	La CTUB se da por enterada de la aprobación definitiva del proyecto de urbanización del sector Els Avellaners de Can Plandolit	CTUB

Fuente: Elaboración propia a partir de la información contenida en los expedientes administrativos facilitados por el Ayuntamiento.

\* Competencia atribuida por la normativa vigente al alcalde y delegada por este en la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento (posteriormente denominada Junta de Gobierno Local).

Estas obras se realizaron parcialmente, pero no se ha podido concretar el período en el que se ejecutaron (véanse las observaciones *m*, *n* y *o* del apartado 2.3.2.3).

Por otra parte, en cumplimiento de una de las prescripciones incorporadas en el acuerdo del Pleno de 31 de octubre de 2002, de aprobación provisional del plan parcial, el 7 de julio de 2004, el alcalde, en representación del Ayuntamiento, y los propietarios de la finca firmaron un convenio con el objeto de completar la red viaria del plan a través del camino de Can Valls (actualmente calle Casas), mediante la ejecución de unas obras complementarias a las fijadas por el proyecto de urbanización y a cargo exclusivo de los propietarios (véase el análisis de los convenios formalizados en el apartado 2.4.1).

### **2.3.2.2. *Parámetros y condiciones de ordenación y edificación del sector relativos a la primera modificación***

Como ya se ha dicho, el 1 de agosto de 2001 se solicitó la tramitación de una modificación puntual del PGO con el objeto de cambiar la clasificación y calificación del suelo de la finca Els Avellaners de Can Plandolit, para pasar de suelo no urbanizable a urbanizable programado y destinarlo a suelo residencial para construir en él 55 viviendas potenciales.

Esta finca, de 44.443m<sup>2</sup>, se sitúa al sur del casco urbano del municipio y linda, por una parte, con los terrenos forestales que pertenecen al resto de la finca de Can Plandolit (véase el apartado 2.2) y, por la otra, con la urbanización de Can Reixach, con un grado de urbanización completo en aquel momento.

Según el PGO vigente entonces, la clasificación urbanística de los 44.443m<sup>2</sup> de terreno era la de suelo no urbanizable, de los que 10.910m<sup>2</sup> estaban calificados como suelo forestal (clave: subzona 10b en los planos) y el resto, de 33.533m<sup>2</sup>, como suelo rústico (clave: subzona 10c en los planos).

De acuerdo con la documentación presentada, la justificación para la modificación del PGO propuesta se fundamentó en los siguientes dos aspectos: en primer lugar, en que la urbanización de Can Reixach habría agotado su suelo residencial y, por lo tanto, las expectativas de este tipo de suelo en aquella zona se situaban en un nivel bajo y, en segundo lugar y como refuerzo a la propuesta, en que existía una calle ya urbanizada (calle Casas) compartida por la finca objeto de modificación y por dicha urbanización así como la circunstancia de que la finca en cuestión pudiese acoger el grado de urbanización que la rodea, teniendo en cuenta la disposición de los accesos y las infraestructuras existentes para acceder a Can Reixach.

En cuanto al desarrollo urbanístico del suelo residencial, la propuesta establecía que sería conforme con las mismas prescripciones y condiciones de ordenación y edificación que las que desarrollaron la urbanización de Can Reixach; es decir, las correspondientes a la tipología de viviendas calificada como subzona 6a1 intensidad 1, destinada a viviendas unifamiliares aisladas y según el modelo de ciudad jardín (si bien el PGO permite con esta calificación la agrupación de viviendas en conjuntos de adosadas).

El Ayuntamiento aprobó inicial y provisionalmente la propuesta de modificación puntual del PGO presentada sin ningún tipo de modificación. No obstante, en la resolución de aprobación definitiva, la CTUB incorporó de oficio una serie de prescripciones como también un plano anexo, mediante las cuales se estableció la definición del sector, los parámetros y estándares correspondientes, y los criterios de ordenación y de edificación de acuerdo con dicho plano.

Las comparaciones entre la propuesta de modificación del PGO aprobada inicial y provisionalmente por el Ayuntamiento –igual a la presentada por los propietarios– y la aprobada definitivamente por la CTUB, en cuanto a los parámetros y estándares del sector y en cuanto a las principales condiciones de ordenación y edificación incluidas en las correspondientes normas urbanísticas, se muestran, respectivamente, en los siguientes dos cuadros:

#### Primera modificación puntual del PGO en el sector Els Avellaners de Can Plandolit

Parámetros y estándares del sector	Según aprobación provisional del Ayuntamiento de 11.4.2002		Según aprobación definitiva de la CTUB de 18.9.2002	
	Superficie (m <sup>2</sup> )	Porcentaje	Superficie(m <sup>2</sup> )	Porcentaje
<b>Superficies de zonificación:</b>				
Zona verde	(a) 10.910	24,55	(b) 3.353	10,00
Viales	6.012	13,53	(b) 4.929	14,70
Equipamientos y servicios	1.778	4,00	(b) 1.778	5,30
<b>Total suelo público de cesión</b>	<b>18.700</b>	<b>42,08</b>	<b>10.060</b>	<b>30,00</b>
<b>Suelo residencial</b>	<b>25.743</b>	<b>57,92</b>	<b>(c) 23.473</b>	<b>(c) 70,00</b>
<b>Total superficie del sector</b>	<b>44.443</b>	<b>100,00</b>	<b>33.533</b>	<b>100,00</b>
Suelo de cesión forestal (fuera del ámbito)	0		(a) 10.910	
<b>Total superficie de la finca</b>	<b>44.443</b>		<b>44.443</b>	
Número de viviendas a construir	55		55	
Índice de edificabilidad bruta del sector	0,32 (m <sup>2</sup> techo / m <sup>2</sup> suelo) (d)		No especificado (g)	
Índice de edificabilidad neta por parcela	0,40 (m <sup>2</sup> techo / m <sup>2</sup> solar) (e)		0,53 (m <sup>2</sup> techo / m <sup>2</sup> solar) (g)	
Techo residencial edificable (aprovechamiento del sector)	10.297 m <sup>2</sup> techo (f)		12.441 m <sup>2</sup> techo (g)	

Fuente: Elaboración propia a partir de la información contenida en los proyectos y en los expedientes administrativos facilitados por el Ayuntamiento.

Notas:

- Corresponde a la superficie calificada en el PGO como suelo forestal (clave 10b) antes de la modificación, la cual se propone recalificar como zona verde. En la resolución de la CTUB esta superficie se establece fuera del sector, como suelo de cesión para sistemas de bosque (véase la observación c del apartado 2.3.2.3).
- En la resolución de la CTUB se fijan estos estándares mínimos de cesión en porcentaje. La superficie en metros cuadrados se ha obtenido por aplicación del porcentaje asignado respecto a la superficie total del sector, de 33.533 m<sup>2</sup>.
- Obtenido por diferencia.
- Coefficiente que multiplicado por la superficie total del sector da la superficie de techo total que se permite edificar en él. En este caso, para la tipología de vivienda propuesta (al igual que la de la urbanización de Can Reixach), el PGO establece un índice de edificabilidad bruta de un 0,32.
- Coefficiente que multiplicado por la superficie de la parcela edificable da la superficie de techo total que se permite construir en ella. En este caso, para la tipología de vivienda propuesta, el PGO establece un índice de un 0,40.
- Es el resultado de multiplicar el suelo residencial del sector (25.743 m<sup>2</sup>) por el índice de edificabilidad neta por parcela (0,40 m<sup>2</sup> techo / m<sup>2</sup> solar).
- A pesar de que en las modificaciones puntuales del PGO el parámetro básico a considerar es el índice de edificabilidad bruta del sector, en la resolución de aprobación definitiva la CTUB solo especifica un parámetro que textualmente establece: techo 53%. Del análisis de la documentación existente se ha podido deducir que este parámetro hace referencia al índice de edificabilidad neta. Asimismo, por deducción, el techo máximo edificable que resulta es de 12.441 m<sup>2</sup> y, por lo tanto, superior al de la propuesta presentada por los propietarios (véase la observación d del apartado 2.3.2.3).



**Primera modificación puntual del PGO en el sector Els Avellaners de Can Plandolit**

Normas urbanísticas de la modificación del PGO: Principales condiciones de ordenación y edificación	Según aprobación provisional del Ayuntamiento de 11.4.2002 (a)	Según aprobación definitiva de la CTUB de 18.9.2002 (a)
Tipología de viviendas	Clave 6a1 intensidad 1	Clave 6a1 intensidad 1
Superficie mínima de la parcela	400 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>
Índice de edificabilidad neta por parcela	0,40 (m <sup>2</sup> techo / m <sup>2</sup> solar)	0,40 (m <sup>2</sup> techo / m <sup>2</sup> solar) (b)
Ocupación máxima en planta	30% de la parcela	30% de la parcela
Fachada mínima al vial	15 m	15 m
Altura reguladora máxima	7 m = planta baja + un piso	7 m = planta baja + un piso
Separaciones mínimas a vial y a otras parcelas	6 m y 3 m, respectivamente	6 m y 3 m, respectivamente

Fuente: Elaboración propia a partir de la información contenida en los proyectos y en los expedientes administrativos facilitados por el Ayuntamiento.

Notas:

- (a) Corresponde a la tipología de viviendas unifamiliares aisladas y/o agrupaciones de viviendas según el modelo de ciudad jardín. En la resolución de la CTUB se introduce explícitamente la posibilidad de hacer agrupaciones máximas de cuatro viviendas adosadas delante de la calle Camí de Can Valls (actualmente calle Casas).
- (b) El índice de edificabilidad neta que consta en las normas urbanísticas de la modificación puntual del PGO en el sector, de un 0,40, es incoherente con el que consta en la resolución, de un 0,53 (véase la observación *d* del apartado 2.3.2.3).

Asimismo, en cuanto al plan parcial derivado –que, como ya se ha dicho, desarrolla detalladamente la ordenación del ámbito de la modificación–, los parámetros y estándares del sector y las condiciones de ordenación y edificación fijadas en el texto refundido del plan parcial y en las normas urbanísticas incluidas en el plan, en comparación con las de la modificación puntual del PGO, ambos instrumentos aprobados definitivamente por la CTUB, se muestran, respectivamente, en los siguientes dos cuadros:

**Primera modificación puntual del PGO en el sector Els Avellaners de Can Plandolit y plan parcial correspondiente**

Parámetros y estándares del sector	Según la modificación puntual del PGO aprobada definitivamente por la CTUB el 18.9.2002		Según el texto refundido del plan parcial aprobado definitivamente por la CTUB el 21.1.2003	
	Superficie (m <sup>2</sup> )	Porcentaje	Superficie (m <sup>2</sup> )	Porcentaje
<b>Superficies de zonificación:</b>				
Zona verde	3.353	(a) 10,00	4.445	13,26
Viales	4.929	(a) 14,70	4.272	(b) 12,74
Equipamientos y servicios	1.778	(a) 5,30	1.778	5,30
<b>Total suelo público de cesión</b>	<b>10.060</b>	<b>30,00</b>	<b>10.495</b>	<b>31,30</b>
Suelo residencial privado	no especificado	no especificado	20.626	no especificado
Suelo de cesión al Ayto. (10% aprovechamiento)	no especificado	no especificado	(c) 2.412	no especificado
<b>Total suelo residencial</b>	<b>23.473</b>	<b>70,00</b>	<b>23.038</b>	<b>68,70</b>
<b>Total superficie del sector</b>	<b>33.533</b>	<b>100,00</b>	<b>33.533</b>	<b>100,00</b>
Suelo de cesión forestal (fuera del ámbito)	10.910		10.910	
<b>Total superficie de la finca</b>	<b>44.443</b>		<b>44.443</b>	
Número máximo de viviendas	55		55	
Índice de edificabilidad neta por parcela	0,53 (m <sup>2</sup> techo / m <sup>2</sup> solar)		0,53 (m <sup>2</sup> techo / m <sup>2</sup> solar)	
Techo residencial máximo edificable (aprovechamiento del sector)	12.441 m <sup>2</sup> techo		12.210 m <sup>2</sup> techo (d)	

Fuente: Elaboración propia a partir de la información contenida en los proyectos y en los expedientes administrativos facilitados por el Ayuntamiento.

Notas en la página siguiente.

Notas:

- (a) En la resolución de la CTUB se fijan estos estándares de cesión en porcentaje respecto a la superficie del sector, los cuales tienen la condición de mínimos.
- (b) El porcentaje de cesión para viales que consta en el plan parcial aprobado definitivamente por la CTUB, de un 12,74%, es inferior al mínimo fijado en la modificación puntual del PGO, aprobada también definitivamente por la CTUB, de un 14,70%. Este hecho supone una incongruencia entre ambos instrumentos (véase la observación *g* del apartado 2.3.2.3).
- (c) La superficie a ceder, correspondiente al 10% del aprovechamiento medio, se calculó del siguiente modo:  
Superficie mínima a ceder 2.304 m<sup>2</sup> (10% de 23.038 m<sup>2</sup>).  
Número de viviendas a ceder: 6 (10% de 55 viviendas totales = 5,5; en unidades 6 viviendas).  
Así, para ubicar sobre el terreno las 6 viviendas, se previó que la superficie de cesión necesaria tenía que ser de 2.412 m<sup>2</sup>, identificada en el plano de parcelación y aprovechamiento medio, adjunto al proyecto del texto refundido del plan parcial, donde se prevé la edificación de tres agrupaciones de dos viviendas cada una.
- (d) Es el resultado de multiplicar el suelo residencial total del sector (23.038 m<sup>2</sup>) por el índice de edificabilidad neta por parcela (0,53 m<sup>2</sup> techo / m<sup>2</sup> solar).

### Primera modificación puntual del PGO en el sector Els Avellaners de Can Plandolit y plan parcial correspondiente

Normas urbanísticas: Principales condiciones de ordenación y de edificación	Según la modificación puntual del PGO aprobada definitivamente por la CTUB el 18.9.2002	Según el texto refundido del plan parcial aprobado definitivamente por la CTUB el 21.1.2003
Tipología de viviendas	Clave 6a1 intensidad 1	Clave 6a1 intensidad no identificada
Superficie mínima de la parcela	400 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>
Índice de edificabilidad neta por parcela	0,40 (m <sup>2</sup> techo / m <sup>2</sup> solar)	0,52 (m <sup>2</sup> techo / m <sup>2</sup> solar)*
Ocupación máxima en planta	30% de la parcela	30% de la parcela
Fachada mínima al vial	15 m	15 m
Altura reguladora máxima	7 m = planta baja + un piso	7 m = planta baja + un piso
Separaciones mínimas a vial y a otras parcelas	6 m y 3 m, respectivamente	6 m y 3 m, respectivamente

Fuente: Elaboración propia a partir de la información contenida en los proyectos y en los expedientes administrativos facilitados por el Ayuntamiento.

\* Este índice de edificabilidad neta que consta en las normas urbanísticas del texto refundido del plan parcial, de un 0,52, es incoherente con el que consta en la resolución de la CTUB de aprobación definitiva del plan mismo, de un 0,53, y también con el que consta en las normas urbanísticas de la modificación puntual del PGO en el sector, de un 0,40 (véase la observación *g* del apartado 2.3.2.3).

Otros aspectos contenidos en el texto refundido del plan parcial aprobado definitivamente que cabe destacar son los siguientes:

- El proceso de urbanización será en una única etapa, con un coste estimativo de las obras de 528.700 €.
- El sistema de actuación para la ejecución de las obras será el de compensación, a cuyo fin los propietarios se comprometen a constituir la Junta de compensación. Asimismo, se comprometen a no enajenar ninguna parcela ni tampoco a iniciar la obra urbanizadora hasta la constitución de dicha Junta (respecto a la constitución de la Junta véase la observación *h* del apartado 2.3.2.3).

- El mantenimiento y conservación de las obras de urbanización y de los servicios públicos instalados en el suelo objeto de cesión será a cargo del Ayuntamiento una vez se haya ejecutado la obra, se haya cedido al Ayuntamiento y este la haya aceptado mediante el acto de recepción definitiva.
- El mantenimiento y conservación de los viales interiores, que tendrán carácter comunitario, correrá a cargo de la comunidad de propietarios que se establecerá a tal efecto. En el proyecto de compensación se establecerán las unidades de propietarios y su régimen interior.
- Finalmente, en cuanto a la preceptiva justificación de la potencial suficiencia financiera de los propietarios con relación a la evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización y de la implantación de los servicios, en el documento se explicita que esta suficiencia queda justificada por el valor de la finca incluida en el ámbito del plan parcial. Además, en el documento se indica que los propietarios, con medios propios y con la previsión de incorporar en el momento de constituir la Junta de Compensación una empresa urbanizadora de reconocida solvencia, garantizan con creces la capacidad suficiente para terminar las obras y servicios (respecto a esta justificación véase la observación *i* del apartado 2.3.2.3).

### **2.3.2.3. Observaciones con relación a la primera modificación**

Las observaciones que se han puesto de manifiesto con relación a la primera modificación son las siguientes:

#### **a) Motivación de la recalificación**

Tal y como se ha expuesto anteriormente, la justificación para la modificación del PGO propuesta se fundamentó, principalmente, en que la urbanización de Can Reixach (contigua a Els Avellaners de Can Plandolit) habría agotado su suelo residencial, con lo cual las expectativas de este tipo de suelo en aquella zona se situaban en un nivel bajo.

Hay que señalar, no obstante, que la necesidad de esta modificación del planeamiento en el sector sur del municipio no estaba apoyada con ningún tipo de análisis cuantitativo que valorase y confirmase su conveniencia y oportunidad, por lo que el interés público de la recalificación no estaba suficientemente motivado.

Según los datos que constan en la memoria del PAUM de L'Ametlla del Vallès para el sexenio 2006-2011, que están basados en datos reales referidos al grado de desarrollo del planeamiento vigente a finales del año 2004, el potencial del número de viviendas que se encontraba pendiente de ejecución en aquel momento se cuantificó en 1.388 unidades (excluidas las 55 previstas en el plan parcial Els Avellaners de Can Plandolit). De estas 1.388 viviendas al menos 246 se situaban en el sector sur del municipio, tal y como se muestra en el siguiente cuadro:

Zonas del municipio con suelo ordenado por el PGO aprobado en el año 1987	Potencial del número de viviendas a finales de 2004	
	En el municipio	En el sector sur
<b>En instrumentos de planeamiento (a):</b>		
• <b>En suelo urbano</b>		
<i>Planes especiales de mejora urbana:</i>		
Camino antiguo de Caldes	15	
Can Bigoti	6	6
Can Guineu	28	28
Calle Figueró	38	
Calle Granollers	26	
Carretera de La Garriga	16	
Sant Genís	21	
<i>Unidades de actuación:</i>		
Calle Roca	8	
Calle Ribas	9	
Carretera de Sant Feliu	12	
• <b>En suelo urbanizable programado</b>		
<i>Planes parciales:</i>		
Can Carlons	83	
Can Millet	62	
Camino Cementerio	45	
Maset Nou	138	138
Coromines-Millet	69	
Can Draper	74	74
• <b>En suelo urbanizable no programado</b>		
Can Ciurons	62	
Camino Puiggraciós	56	
La Garriga	11	
<b>Total en instrumentos de planeamiento</b>	<b>779</b>	<b>246</b>
<b>Estimación en vacíos urbanos:</b>		
En las urbanizaciones	(b) 463	
En el casco urbano	146	
<b>Total en vacíos urbanos</b>	<b>609</b>	
<b>Total</b>	<b>1.388</b>	<b>246</b>

Fuente: Elaboración propia a partir de la información contenida en el PAUM de L'Ametlla del Vallès para el sexenio 2006-2011.

Notas:

- (a) Instrumentos previstos en el PGO aprobado en 1987 cuya ejecución, a finales del año 2004, se encontraba en diferentes grados de desarrollo.
- (b) Cuantificación efectuada en el PAUM para el global de las urbanizaciones, lo cual no ha permitido identificar la parte correspondiente al sector sur del municipio.

Teniendo en cuenta que el planeamiento previsto en el PGO, aprobado en 1987, se diseñó para absorber un potencial de población de 14.000 habitantes y que en el año 2004 la

población censada era de 7.111 habitantes, se puede deducir que la reserva de suelo residencial existente en el año 2004 –y, por lo tanto, más aún en el año 2001, en el que se inició la tramitación de la recalificación– era suficiente para satisfacer la posible demanda de viviendas.

Asimismo, debe hacerse constar que en el Dictamen de la Comisión de Investigación sobre las irregularidades detectadas en la gestión del Palau de la Música se pone de manifiesto que el alcalde de L’Ametlla del Vallès en aquel momento, en la comparecencia ante la Comisión, reconoció que la recalificación “no vino motivada por un interés municipal en desarrollar aquella zona, sino, sobre todo, porque necesitaban recursos para la biblioteca”, por lo que en el Dictamen se concluye que “queda acreditada la inexistencia de un interés urbanístico en esta modificación sustancial del planeamiento municipal”.

#### **b) Falta del estudio económico-financiero**

De acuerdo con la normativa, la modificación de cualquiera de los elementos de una figura de planeamiento urbanístico está sujeta, en general, a las mismas disposiciones que las establecidas para su formación.

Así, entre los diferentes documentos fijados para desarrollar las determinaciones del planeamiento, la normativa exige la aportación de un estudio económico-financiero con el siguiente contenido:

- La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio –sistemas generales de comunicación, con sus zonas de protección; de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes, y de equipamiento comunitario y centros públicos– y a la implantación de los servicios.
- La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del planeamiento, con la suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyan al sector público y al privado, y con indicación, si procede, del organismo o entidad pública que asume el importe de la inversión.

Hay que señalar que en el expediente de la modificación puntual del PGO en el sector de referencia, aprobada definitivamente por la CTUB el 18 de septiembre de 2002, no consta el preceptivo estudio económico-financiero. El secretario del Ayuntamiento ya puso de manifiesto este hecho en el informe jurídico emitido el 18 de octubre de 2001 para la aprobación inicial de la modificación.

Asimismo, este estudio tampoco consta en el expediente del plan parcial correspondiente, cuyo texto refundido fue aprobado definitivamente por la CTUB el 21 de enero de 2003.

### **c) Cesión de una franja de suelo forestal**

Antes de la modificación, el PGO clasificaba los terrenos de la finca analizada, de 44.443m<sup>2</sup>, como suelo no urbanizable, dentro de los cuales, una franja de 10.910m<sup>2</sup> de superficie y de 22 metros de ancho que rodea la finca en gran parte y que pertenece a un bosque de dimensiones medias, estaba calificada como suelo forestal.

En cuanto a los suelos forestales, las normas urbanísticas del PGO establecen, entre otros aspectos, que deben ser objeto de especial protección para preservar sus valores ecológicos y paisajísticos y, en consecuencia, no pueden tener ninguna utilización que cambie su destino o que deforme la imagen del paisaje. Asimismo, respecto a sus usos, el PGO autoriza solo los forestales, agrarios y pecuarios, y establece explícitamente que son primordiales las finalidades de conservación y repoblación forestal así como la preservación de las especies animales y vegetales existentes.

No obstante, en el proyecto de modificación puntual del PGO presentado por los propietarios y aprobado por el Ayuntamiento se propuso la recalificación de esta franja de bosque como zona verde, dentro de la clasificación de suelo urbanizable, con lo cual los 10.910m<sup>2</sup> de suelo computaban para determinar las superficies mínimas de suelo público de cesión obligatoria.

No obstante, es preciso indicar que a raíz del informe preceptivo emitido por el Departamento de Medio Ambiente con relación a la modificación propuesta, que desaconsejaba la recalificación de esta franja de bosque, la CTUB, en la Resolución de 18 de septiembre de 2002, de aprobación definitiva de la modificación puntual del PGO, excluyó estos terrenos del sector urbanizable y estableció la cesión al Ayuntamiento de los 10.910m<sup>2</sup> como sistemas de bosque; es decir, cesión de terrenos sin modificar su calificación urbanística y sin entrar en el cómputo de las superficies mínimas de suelo público de cesión obligatoria del sector.

Esta cesión de bosque tiene las siguientes implicaciones: por una parte, puede suponer un coste de mantenimiento para el Ayuntamiento, tal y como se explica en los siguientes párrafos, y por otra, fue la contrapartida a efectos de mantener el aprovechamiento del sector, lo cual se efectuó mediante el incremento de la edificabilidad neta permitida (en cuanto a este aspecto véase la observación *d* siguiente).

El Decreto 64/1995, de 7 de marzo, por el que se establecen medidas de prevención de incendios forestales, prevé que las urbanizaciones que no tengan una continuidad inmediata con la trama urbana y que estén situadas a menos de 500 metros de terrenos forestales –como es el caso del sector objeto de análisis– deben disponer de una zona de protección de 25 metros de ancho, a contar desde el perímetro exterior. Esta zona de protección consiste en una franja de terreno permanentemente libre de vegetación baja y arbustos, con la masa forestal aclarada, las ramas bajas podadas y limpia de vegetación

seca y muerta durante la época de máximo riesgo de incendio, así como de cualquier tipo de residuo vegetal o de otro tipo que pueda favorecer la propagación del fuego.

Así, en el texto refundido del plan parcial del sector, aprobado definitivamente por la CTUB el 21 de enero de 2003, se menciona el suelo de cesión para sistemas de bosque, de 10.910m<sup>2</sup>, en el sentido de que la franja perimetral de bosque, de 22 metros de ancho, junto con la separación que la normativa prescribe para las edificaciones, de 3 metros de ancho desde el límite de la parcela edificable, serviría de franja de protección (de 25 metros de ancho) para cumplir el citado Decreto 64/1995.

Independientemente de que esta agregación de suelo (forestal de titularidad pública y urbano de titularidad privada) cumpla o no dicha normativa, hay que indicar que la cesión al Ayuntamiento de 10.910m<sup>2</sup> de bosque puede conllevar la responsabilidad y el coste de mantenerlo en las condiciones establecidas por la normativa sobre medidas de prevención de incendios forestales, puesto que no se ha formalizado ningún compromiso mediante el cual se traspase el coste de esta obligación a los propietarios de las parcelas.

#### **d) Aprobación definitiva de la modificación puntual del PGO en el sector**

Tal y como se ha explicado en la parte descriptiva, el Ayuntamiento aprobó la modificación puntual del PGO sin ningún cambio con relación a la propuesta presentada por los propietarios. No obstante, la CTUB, en su resolución de aprobación definitiva de 18 de septiembre de 2002, estableció de forma expresa que incorporaba de oficio una serie de prescripciones y también una nueva propuesta de ordenación plasmada en un plano anexo, mediante las cuales se modificaron, entre otros, los siguientes aspectos:

- Con relación a la definición del sector, y a raíz del informe emitido por el Departamento de Medio Ambiente, se excluyó del ámbito urbanizable la superficie de suelo forestal, de 10.910m<sup>2</sup>, la cual se determinó como sistema de bosque de cesión al Ayuntamiento, tal y como se ha expuesto en la observación *c* anterior. Así, la superficie del sector quedó delimitada a 33.533m<sup>2</sup>, en lugar de los 44.443m<sup>2</sup> iniciales.
- En cuanto a los parámetros y estándares del sector, y como consecuencia de la exclusión mencionada en el párrafo anterior, se modificaron los porcentajes correspondientes a las superficies mínimas de suelo público de cesión obligatoria, que se fijaron en un 10% para zona verde; un 5,30% para equipamientos y servicios, y un 14,70% para viales –en términos globales un 30%, equivalente a 10.060m<sup>2</sup> de los 33.533m<sup>2</sup> totales del sector.

Esta modificación implicó una disminución en 2.270m<sup>2</sup> de la superficie máxima destinada al suelo residencial, que pasó de los 25.743m<sup>2</sup> propuestos a un total máximo de 23.473m<sup>2</sup> (aunque el porcentaje de este suelo respecto a la superficie total del sector se incrementó), si bien se mantuvo en 55 el número máximo de viviendas a construir.

- En cuanto a los criterios de ordenación y de edificación, se introdujo la posibilidad de hacer agrupaciones máximas de cuatro viviendas adosadas frente al camino de Can Valls (actualmente calle Casas). Respecto a esta prescripción, véase la observación g de este apartado.
- Finalmente, en la resolución de la CTUB se especifica un parámetro que textualmente establece: techo 53%.

Del análisis de la documentación incluida en el expediente se ha podido deducir que este parámetro hace referencia al índice de edificabilidad neta, que pasó del 0,40 ( $\text{m}^2$  techo /  $\text{m}^2$  solar) propuesto, a un 0,53, con lo cual el techo residencial máximo edificable permitido se incrementó en  $2.144 \text{ m}^2$  respecto al de la propuesta presentada (de  $10.297 \text{ m}^2$ ) y pasó a ser de  $12.441 \text{ m}^2$  (aunque en el plan parcial el techo residencial edificable se fijó en  $12.210 \text{ m}^2$ ).

Asimismo, de la documentación facilitada por la Dirección General de Urbanismo del DTS se deduce que este incremento fue el resultado de haber mantenido el aprovechamiento inicialmente asignado al sector –determinado por el número de viviendas a construir permitido, de 55, ya que, por las características topográficas y por la tipología de viviendas, el aprovechamiento se midió básicamente por este parámetro. El incremento se consideró factible bajo el punto de vista de la capacidad del territorio para admitir la ordenación propuesta y así se plasmó en el plano de ordenación anexo al acuerdo de aprobación de la CTUB, elaborado por los servicios técnicos de la CTUB.

Puesto que ni el Ayuntamiento ni la CTUB modificaron el contenido del documento sometido a aprobación definitiva (con la incorporación de las prescripciones aprobadas definitivamente), el instrumento de modificación puntual del PGO definitivo presenta, entre otras de menor entidad, las siguientes incoherencias:

- Se produce una incongruencia entre el índice que consta en la resolución de aprobación definitiva de la CTUB, de un 0,53, y el índice que consta en las normas urbanísticas de la modificación, de un 0,40, las cuales se publicaron en el DOGC como anexo a dicha resolución de la CTUB.
- La edificabilidad neta permitida es contradictoria a lo que se pone de manifiesto y se argumenta en el apartado Justificación del documento, donde se indica expresamente que el desarrollo urbanístico del suelo residencial se haría con las mismas prescripciones y condiciones de ordenación que las que desarrollaron la urbanización contigua de Can Reixach, clasificada en el PGO vigente con una intensidad edificatoria 1 y con un índice de edificabilidad neta de un 0,40 ( $\text{m}^2$  techo /  $\text{m}^2$  solar).

En el siguiente cuadro se comparan los parámetros brutos fijados en el PGO del Ayuntamiento para el tipo de intensidad 1 y también para el índice de edificabilidad neta co-



respondiente a la tipología de viviendas 6a1, con los parámetros que resultan para el sector analizado, una vez aprobada definitivamente por la CTUB la modificación puntual:

Superficie del sector delimitada a 33.533 m <sup>2</sup> y tipología de viviendas clave 6a1, intensidad 1 (unifamiliar aislada y adosada, según el modelo de ciudad jardín)		
	Definidos en el PGO del Ayuntamiento	Aprobados para la modificación puntual del PGO en el sector
<b>Parámetros y estándares brutos para la intensidad 1:</b>		
Cesiones mínimas para sistemas, total	36% de la superficie del sector	30% de la superficie del sector (a)
Densidad máxima del sector	14 (viviendas/hectárea)	16,5 (viviendas/hectárea) (d)
Índice de edificabilidad bruta máxima	0,32 (m <sup>2</sup> techo / m <sup>2</sup> suelo)	0,46 (m <sup>2</sup> techo / m <sup>2</sup> suelo) (d)
<b>Parámetro neto para la tipología de vivienda 6a1:</b>		
Índice de edificabilidad neta máxima	0,40 (m <sup>2</sup> techo / m <sup>2</sup> solar)	0,53 (m <sup>2</sup> techo / m <sup>2</sup> solar) (b)
<b>Concreción de los parámetros y estándares para un sector de 33.533 m<sup>2</sup>:</b>		
Superficie de cesiones mínimas, total	12.072 m <sup>2</sup>	10.060 m <sup>2</sup> (d)
Superficie de suelo residencial	21.461 m <sup>2</sup>	23.473 m <sup>2</sup> (d)
Número máximo de viviendas permitido	46 viviendas	55 viviendas (c)
Edificabilidad bruta máxima permitida	10.731 m <sup>2</sup> techo total	15.425 m <sup>2</sup> techo total (d)
Edificabilidad neta máxima permitida	8.584 m <sup>2</sup> techo residencial	12.441 m <sup>2</sup> techo residencial (d)

Fuente: Elaboración propia a partir de la información contenida en los proyectos y en los expedientes administrativos facilitados por el Ayuntamiento.

Notas:

- (a) Porcentaje total determinado en la resolución de aprobación definitiva de la CTUB (por la suma algebraica de sus componentes). Este porcentaje de cesiones no incluye los 10.910 m<sup>2</sup> correspondientes al suelo de cesión para sistemas de bosque fijada por la CTUB (aunque no era obligatoria según la normativa).
- (b) Índice determinado expresamente en la resolución de aprobación definitiva de la CTUB, a pesar de no corresponder a un parámetro de los que se definen en una figura de planeamiento general para un sector de suelo urbanizable.
- (c) Número determinado de forma expresa en la resolución de aprobación definitiva de la CTUB con el fin de mantener el aprovechamiento del sector respecto al de la propuesta aprobada provisionalmente por el Ayuntamiento y en términos del número de viviendas a construir.
- (d) Datos obtenidos por deducción a partir de los parámetros definidos en las notas anteriores.

De la comparación expuesta en el cuadro anterior se puede deducir que los parámetros y estándares asignados a la tipología de viviendas a construir en el sector analizado, clave 6a1, intensidad 1, son muy diferentes de aquellos definidos en el PGO del Ayuntamiento con la misma denominación.

Por otra parte, en lo que se refiere a la actuación efectuada por la CTUB, cabe señalar que, de acuerdo con la normativa de aplicación, la competencia de la CTUB para aprobar definitivamente los instrumentos municipales de planeamiento general no incluye la posibilidad de introducir directamente de oficio las determinaciones propuestas.

En todo caso, si la CTUB apreciase deficiencias en el instrumento, debería devolver el expediente al Ayuntamiento para que las subsanase y, si las modificaciones a introducir fuesen sustanciales, se requeriría un nuevo período de información pública con un nuevo acuerdo de aprobación provisional. En cambio, si las rectificaciones fuesen de escasa relevancia, la CTUB, en el acuerdo de aprobación, podría condicionar la ejecutividad del instrumento a la introducción por parte del Ayuntamiento de las enmiendas prescritas y a la posterior comunicación a la Comisión para que ordene su publicación.

No obstante, y pese a que en la propuesta de resolución formulada por los servicios técnicos de la CTUB se señalaba expresamente la necesidad de supeditar la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el DOGC a la presentación de un texto refundido con la incorporación de las nuevas prescripciones, verificado por el Ayuntamiento y debidamente diligenciado, el Ayuntamiento solicitó a la CTUB que fuese ella misma quien las incorporase de oficio, y en la resolución de la CTUB solo se indica que dichas prescripciones se incorporan de oficio, pero sin haber redactado un nuevo documento que refundiese todas las determinaciones del planeamiento del sector aprobado definitivamente.

### **e) Aprobación inicial del plan parcial**

El 13 de junio de 2002 entró en el registro del Ayuntamiento la solicitud de tramitación del proyecto del plan parcial derivado de la modificación puntual del PGO que en aquel momento se encontraba en trámite de aprobación definitiva por parte de la CTUB, y el día 19 del mismo mes la Comisión de Gobierno acordó su aprobación inicial, pero condicionada a la aprobación definitiva por parte de la CTUB de la modificación puntual del PGO que lo amparaba, entre otros aspectos técnicos.

En el acuerdo de aprobación inicial se mencionan los informes técnico y jurídico emitidos y, si bien en el expediente consta el informe técnico redactado por el arquitecto municipal –de fecha igual a la de aprobación del Plan, 19 de junio de 2002–, no consta el preceptivo informe jurídico del secretario, el cual, según manifestaciones del Ayuntamiento, no ha sido localizado.

La normativa de aplicación establece que antes de tomar el acuerdo de aprobación inicial de un plan parcial de iniciativa particular, los servicios jurídicos del Ayuntamiento deben emitir un informe respecto al cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias.

Con relación a la normativa de aplicación en el momento de la aprobación inicial del plan parcial, hay que tener en cuenta lo siguiente:

- El 21 de junio de 2002 entraba en vigor la Ley 2/2002, de 14 de marzo, de urbanismo, la cual, entre otros aspectos, aumentaba las determinaciones relativas a las reservas mínimas de suelo de cesión obligatoria y gratuita para equipamientos y servicios.
- De acuerdo con la disposición transitoria octava de la misma Ley 2/2002, aquellas figuras de planeamiento derivado que ya se hubiesen aprobado inicialmente en el momento de la entrada en vigor de la Ley, se regían, tanto en cuanto a los aspectos formales como para los sustantivos, por la normativa anterior a dicha Ley.
- Dado que el plan parcial del sector se aprobó inicialmente el 19 de junio de 2002, la normativa de aplicación era el Decreto legislativo 1/1990, de 12 de julio, por el que se aprobaba la refundición de los textos legales vigentes en Cataluña en materia urbanística.

No obstante, hay que tener presente que unos meses antes de esta aprobación inicial, concretamente el 22 de febrero de 2002, el Ayuntamiento había recibido del Departamento de Medio Ambiente el informe preceptivo con relación a la propuesta de modificación puntual del PGO en el sector, el cual condicionaba su pronunciamiento favorable a la modificación, siempre que se mantuviese la calificación de la franja de bosque, de 10.910 m<sup>2</sup>, como suelo forestal.

Este informe, una copia del cual fue enviada por el Ayuntamiento a los propietarios el 27 de febrero de 2002, implicaba un cambio significativo con relación a las determinaciones de las reservas mínimas de suelo público de cesión y, consiguientemente, un cambio también en la determinación del aprovechamiento del sector. Sin embargo, el proyecto del plan parcial presentado para su aprobación inicial no se había formulado considerando este hecho sino de acuerdo con la propuesta inicial de modificación puntual del PGO.

Por lo tanto, la aprobación inicial del plan parcial se acordó con las siguientes deficiencias:

- Falta del preceptivo informe jurídico del secretario respecto al cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias.
- Falta del preceptivo estudio económico-financiero (tal y como se ha expuesto en la observación *b* de este apartado).
- Existencia previa, conocida por el Ayuntamiento y por la propiedad, de un informe emitido por el Departamento de Medio Ambiente relativo a la propuesta de modificación puntual del PGO en el sector, desfavorable a la recalificación de una parte significativa del sector urbanizable propuesto, en cuya virtud debería modificarse el cómputo de las superficies mínimas de suelo público de cesión obligatoria del sector.

En consecuencia, se considera que la tramitación del expediente debería haberse dejado en suspenso hasta que las deficiencias señaladas hubiesen sido enmendadas.

#### **f) Aprobación provisional del plan parcial**

El 28 de octubre de 2002 entró en el registro del Ayuntamiento la solicitud de tramitación del texto refundido del plan parcial del sector para su aprobación provisional, cuyo contenido, según consta en el documento, se había adaptado a lo que establecía la resolución de la CTUB, de 18 de septiembre de 2002, de aprobación definitiva de la modificación puntual del PGO correspondiente.

Tres días más tarde, el 31 del mismo mes, el Pleno del Ayuntamiento acordó la aprobación provisional de dicho texto refundido, si bien con las prescripciones señaladas por el arquitecto municipal en el informe técnico emitido el mismo día en el que se presentó la solicitud de tramitación (respecto a las prescripciones del arquitecto véase la observación *g* siguiente).

En el procedimiento y la tramitación efectuada para tomar el acuerdo de aprobación provisional de este texto refundido hubo los siguientes incumplimientos:

- A pesar de que en el acuerdo de aprobación provisional se deja constancia de que durante el período de exposición pública del acuerdo de aprobación inicial del plan no se formularon alegaciones, en el expediente no consta el certificado del secretario que así lo acredite, tal y como determina la normativa de aplicación.
- Debido a la trascendencia de los cambios en los parámetros y estándares que la CTUB introdujo en el acuerdo de aprobación definitiva de la modificación puntual del PGO, expuestos en la observación e anterior, el contenido del texto refundido del plan parcial se modificó sustancialmente con relación al aprobado inicialmente, lo cual debería haber conllevado la apertura de un nuevo período de información pública.

#### **g) Determinaciones del plan parcial aprobado definitivamente**

Como ya se ha dicho, el Pleno del Ayuntamiento aprobó provisionalmente el texto refundido del plan parcial del sector junto con las prescripciones señaladas por el arquitecto municipal en el informe emitido a tal efecto y lo envió a la CTUB, que lo aprobó definitivamente.

No obstante, hay que señalar que el plan parcial aprobado definitivamente presenta incongruencias y otros incumplimientos de la normativa, los cuales, junto con el hecho de no haberse tenido en cuenta las prescripciones del arquitecto, dieron lugar a un documento con un contenido incoherente, tanto internamente como en relación con el instrumento de planeamiento general que lo ampara.

Las incongruencias e incumplimientos mencionados son los siguientes:

- De acuerdo con la modificación puntual del PGO aprobada definitivamente, la superficie mínima de suelo público de cesión para viales se fijó en un 14,70% de la del sector, la cual representa una superficie mínima de 4.929 m<sup>2</sup>.

No obstante, en el plan parcial, aprobado también definitivamente, la superficie de cesión para viales se establece en 4.272 m<sup>2</sup>, equivalentes a un 12,74% de la del sector y, por lo tanto, inferior en 657 m<sup>2</sup> a la superficie mínima permitida por el PGO (en cuanto a este hecho véase la observación j de este apartado, referente a la demanda interpuesta por los propietarios).

- Según la modificación puntual del PGO, la superficie mínima de suelo público de cesión para equipamientos y servicios se fijó en un 5,30% de la del sector, que corresponde a un mínimo de 1.778 m<sup>2</sup>. Esta superficie de cesión es la misma que la determinada en el plan parcial.

No obstante, la superficie mínima de cesión que correspondería de acuerdo con lo establecido por la normativa aplicada –el Decreto legislativo 1/1990, de 12 de julio, por el que se aprueba la refundición de los textos legales vigentes en Cataluña en materia urbanística– se ha calculado en 1.891 m<sup>2</sup>. Consiguientemente, la superficie fijada es inferior en 113 m<sup>2</sup> a la mínima permitida legalmente.

- La resolución de la CTUB de aprobación de la modificación puntual del PGO estableció un índice de edificabilidad neta de un 0,53 (m<sup>2</sup> techo / m<sup>2</sup> solar) el cual, tal y como se ha expuesto en la observación *d* de este apartado, es incongruente con el índice que consta en las normas urbanísticas correspondientes, de un 0,40.

Asimismo en el plan parcial hay una incongruencia interna similar. Así, aunque el aprovechamiento del sector se establece de acuerdo con el índice del 0,53 (m<sup>2</sup> techo / m<sup>2</sup> solar), el índice que consta en las normas urbanísticas del plan es de un 0,52, con lo que el planeamiento del sector fija tres índices de edificabilidad neta diferentes para el mismo concepto.

- La resolución de la CTUB de aprobación definitiva de la modificación puntual del PGO introdujo la posibilidad de hacer agrupaciones máximas de cuatro viviendas adosadas delante del camino de Can Valls (actualmente calle Casas).

Sin embargo, en el plano número 8, de parcelación y aprovechamiento medio, incluido en el plan parcial aprobado definitivamente, donde se especifica la ubicación de las parcelas, constan tres agrupaciones de dos viviendas que no dan a la calle indicada, sino a una interior.

El hecho de que la agrupación de viviendas se tuviese que restringir a los terrenos que dan a la calle Casas fue una de las prescripciones señaladas por el arquitecto municipal e introducidas por el Pleno en el acuerdo de aprobación provisional del documento.

- Otra de las prescripciones del arquitecto fue que la superficie de suelo donde se tenía que emplazar la estación transformadora, de 25 m<sup>2</sup>, según se identifica en el plano número 8 mencionado en el punto anterior, debía incluirse en el plan parcial como superficie de equipamientos técnicos (clave 2h).

Sin embargo, la CTUB no consideró esta prescripción en la aprobación del documento del plan parcial y, por lo tanto, el terreno indicado consta en las superficies de zonificación del plan como suelo residencial, en vez de constar como suelo público de cesión en concepto de equipamientos técnicos.

- En cuanto a la vialidad, el arquitecto prescribió que los arcenes deberían tener una anchura mínima de 2 metros, de modo que la calzada se podría reducir a 6 metros, y que la disposición de la dotación de aparcamiento en la vía implicaría la necesidad de organizar la movilidad de vehículos en sentido único de la marcha.

Aun así, en el plano número 6 de Red viaria incluido en el plan parcial se mantienen los arcones con una anchura de 1,5 metros y la movilidad de vehículos se organiza en ambos sentidos de la marcha.

- En cuanto a las características y al trazado de la red de conducción y distribución de gas, así como al emplazamiento de los depósitos, en el plan parcial no se considera esta determinación y, en contra de lo que establece la normativa, tampoco hay ninguna explicación que justifique la no procedencia de la instalación de este servicio.

Respecto a esta cuestión, que no mencionó el arquitecto municipal en su informe relativo a la aprobación provisional del plan parcial, véase la observación / de este apartado, relativa al proyecto de urbanización.

- Finalmente, en cuanto al plano número 8 de parcelación y aprovechamiento medio, que como ya se ha dicho forma parte del plan parcial y en el que se señalan los terrenos de cesión al Ayuntamiento para sistemas, hay que señalar que la clave urbanística asignada a los terrenos de cesión forestal así como la asignada a la zona verde son erróneas, puesto que los primeros están identificados con la clave 1a (jardines urbanos según el PGO) en vez de la clave 10b (suelo forestal según el PGO) y viceversa.

El hecho de que la CTUB aprobase definitivamente el plan parcial del sector con las deficiencias expuestas en los párrafos anteriores pone de manifiesto una conducta poco diligente por parte de esta Comisión, puesto que una de las funciones principales que debe desempeñar es la de velar por que el planeamiento derivado sometido a aprobación se ajuste a las determinaciones del planeamiento originario y a la normativa de aplicación.

#### **h) Compromisos incluidos en el plan parcial: sistema de actuación por compensación**

De acuerdo con el plan parcial aprobado definitivamente, el sistema de actuación para la ejecución de las obras de urbanización debería ser el de compensación y, por lo tanto, en el documento se explicita el compromiso de constituir la Junta de Compensación y el de no enajenar ninguna parcela ni tampoco iniciar la obra urbanizadora hasta que se haya constituido dicha Junta. Asimismo, se indica la previsión de incorporar a la Junta, en el momento de constituirse, una empresa urbanizadora de solvencia reconocida.

Para ejecutar las obras de urbanización por el sistema de compensación la normativa urbanística establece un procedimiento complejo que, en aquel momento y en síntesis, es como sigue:

- Constitución de la Junta de Compensación de acuerdo con el procedimiento fijado, entre otros: redacción por parte de los propietarios del proyecto de Estatutos y bases de

actuación; aprobación inicial y definitiva de estos por el Ayuntamiento; con la información pública previa correspondiente, elevación a escritura pública; inscripción en el Registro de entidades urbanísticas colaboradoras, etc.

Según la normativa, se puede no constituir la Junta de Compensación cuando los terrenos pertenezcan a un solo titular o bien a una comunidad pro indiviso –como sería en este caso el matrimonio formado por F.M. y M.V. Sin embargo, la excepción no se aplica si se incorpora un promotor diferente del propietario como empresa urbanizadora. Esta previsión se plasmó en el texto del plan parcial junto con el compromiso explícito de constituir la Junta de Compensación.

- Inscripción en el Registro de la propiedad de una nota marginal en la que se haga constar la afección de los terrenos incluidos en la unidad de actuación al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación.
- Formulación, por la Junta, del proyecto de compensación, de acuerdo con las determinaciones establecidas por la normativa y con el objeto de distribuir los beneficios y las cargas de la ordenación urbanística.

En los casos de propietario único, el proyecto de compensación se limitará a expresar la localización de los terrenos de cesión obligatoria y de las reservas que establezca el plan, así como la localización de las parcelas edificables, con la identificación de esas en las que se sitúa el 10% del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento.

- Aprobación definitiva del proyecto de compensación por parte del Ayuntamiento, la cual produce los mismos efectos jurídicos que la del proyecto de reparcelación. En el momento de la aprobación definitiva se produce la transmisión a favor del Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de los derechos sobre los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.
- Inscripción en el Registro de la propiedad del contenido del proyecto de compensación aprobado definitivamente, mediante el certificado emitido por el secretario o, si procede, mediante escritura pública.

Hay que hacer constar que, pese a que en el documento del plan parcial se indica expresamente el compromiso de no iniciar la obra urbanizadora hasta que no se haya constituido la Junta de Compensación, en el expediente no consta que se hubiese realizado ninguno de los actos anteriormente indicados.

El hecho de prescindir de esta tramitación tiene especial trascendencia, particularmente la referida al proyecto de compensación, puesto que mediante el acto de aprobación definitiva de este instrumento se produce, por ministerio de la ley, la transmisión a favor del Ayuntamiento de la titularidad de los terrenos sujetos a cesión. Además, este acto es el

título material para que, mediante certificación del secretario o bien mediante escritura pública, pueda inscribirse la cesión en el Registro de la propiedad; eso independientemente de que se trate de propietario único o no.

Así, dado que no se formalizó ni se aprobó el proyecto de compensación y que tampoco hubo ningún acuerdo que declarase la innecesariedad de la reparcelación, el Ayuntamiento no ha adquirido aún la condición jurídica de titular de los terrenos de cesión gratuita y obligatoria. Este hecho provoca incongruencias e irregularidades con relación a la ejecución de las obras de urbanización y a las modificaciones del planeamiento del sector efectuadas posteriormente, como más adelante se comentará.

### **i) Otros compromisos incluidos en el plan parcial: suficiencia financiera del promotor**

En los planes parciales de iniciativa privada la normativa urbanística exige, entre otros aspectos, la justificación de la potencial suficiencia financiera del promotor con relación a la evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización y de la implantación de los servicios.

Hay que señalar, no obstante, que la argumentación aducida en el documento del plan parcial (el valor de la finca, los medios propios de la propiedad y la previsión de incorporar a la Junta de Compensación una empresa urbanizadora de reconocida solvencia) es insuficiente para justificar esta supuesta capacidad financiera.

No obstante, ya que la normativa no especifica la forma en que se tiene que acreditar esta potencial suficiencia financiera, en algún caso la jurisprudencia ha considerado que esta carencia se resuelve con la supeditación de la eficacia del plan parcial a la acreditación de la aportación de la garantía equivalente al 12% del coste de implantación de los servicios y de ejecución de la obra de urbanización.

### **j) Recurso contra el estándar urbanístico relativo a viales**

Como ya se ha dicho, en la Resolución de la CTUB de 18 de septiembre de 2002, de aprobación definitiva de la modificación puntual del PGO, la superficie mínima de suelo público de cesión para viales se fijó en un 14,70% de la superficie del sector, mientras que en el plan parcial, aprobado también definitivamente por la CTUB el 21 de enero de 2003, la superficie que se establece para viales es de un 12,74% y, por lo tanto, inferior a la mínima permitida por el planeamiento general.

Este hecho motivó que el 18 de marzo de 2003 F.M. y M.V. presentasen un recurso ante la Dirección General de Urbanismo del DPTOP, para que se rectificase el porcentaje del 14,70% fijado en el PGO, por el del 12,74%, ya que consideraban que se trataba de un error material aritmético de medición.



Posteriormente, el 2 de abril de 2003, el DPTOP envió una copia del recurso al Ayuntamiento a fin de que en el plazo de diez días alegase todo aquello que considerase pertinente. No se tiene constancia de que el Ayuntamiento hubiese respondido a dicha demanda.

Según manifestaciones de dicho Departamento, este recurso no fue objeto de resolución expresa y, por lo tanto, debe entenderse desestimado por silencio administrativo, con lo cual se sigue manteniendo la discrepancia en el sentido de que la superficie para viales fijada por el plan parcial es inferior en 657 m<sup>2</sup> a la mínima permitida por el instrumento de planeamiento de rango superior, el PGO.

### **k) Demora en la eficacia del acuerdo de aprobación definitiva del plan parcial**

Como se ha explicado en la parte descriptiva, el 21 de enero de 2003 la CTUB aprobó definitivamente el plan parcial del sector, si bien condicionó la eficacia de la aprobación a la presentación ante el Ayuntamiento de la garantía equivalente al 12% del coste de implantación de los servicios y de ejecución de la obra de urbanización, y supeditó la publicación en el DOGC de este acuerdo hasta que el Ayuntamiento acreditase ante la CTUB la formalización de dicha garantía.

El 7 de abril de 2003 el propietario constituyó la garantía a favor del Ayuntamiento en forma de aval y por 71.851,92 €, equivalente a un 12% del presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización, de 598.765,93 €, consignado en el proyecto de urbanización correspondiente, el cual, en aquel momento, ya había sido aprobado inicialmente por el Ayuntamiento.

Casi trece meses más tarde, el 30 de junio de 2004, el Ayuntamiento envió a la CTUB la documentación acreditativa de la garantía formalizada, al efecto de poder publicar en el DOGC el acuerdo de aprobación definitiva del plan parcial junto con las normas urbanísticas correspondientes. Esta publicación es del 15 de noviembre de 2004, después de que la CTUB tomase el acuerdo del 15 de septiembre, de dar por cumplida la condición de eficacia mencionada en la aprobación definitiva del plan.

Cabe señalar que esta demora en el envío a la CTUB de la documentación necesaria para que el plan parcial resultara ejecutivo no estaba justificada, aunque se podría explicar porque el posicionamiento del equipo que gobernaba en aquel momento (surgido de las elecciones municipales de mayo de 2003) había sido contrario a la recalificación de los terrenos.

A pesar de que la normativa urbanística solo prevé el plazo para la constitución de la garantía –un mes a contar desde el día siguiente al de la notificación del requerimiento hecho por el Ayuntamiento al propietario–, se puede entender que este plazo máximo de un mes es el que debe regir para que el Ayuntamiento acredite la formalización de dicha

garantía ante la CTUB. Este plazo es el mismo que el que la normativa fija para que la corporación envíe a la Comisión, para su aprobación definitiva, el expediente de los planes parciales de iniciativa particular aprobados provisionalmente.

### **I) Aprobación inicial y definitiva del proyecto de urbanización**

En la tramitación realizada por el Ayuntamiento para la aprobación, tanto inicial como definitiva, del proyecto de urbanización del sector se han puesto de manifiesto las siguientes deficiencias:

- Entre la fecha en la que los propietarios presentaron al Ayuntamiento el proyecto de urbanización para su aprobación –28 de febrero de 2003– y la fecha en la que el Ayuntamiento lo aprobó inicialmente –3 de abril de 2003–, F.M. y M.V. presentaron un recurso ante la Dirección General de Urbanismo del DPTOP para que se modificase el porcentaje para viales fijado en la modificación puntual del PGO, de un 14,70%, por el establecido en el plan parcial, de un 12,74%, ambos instrumentos aprobados definitivamente por la CTUB, tal y como se ha explicado en la observación *j* de este apartado.

Este recurso (desestimado por silencio administrativo) se presentó ante el DPTOP el 18 de marzo de 2003 y el Ayuntamiento recibió una copia el 2 de abril de 2003; por lo tanto, a partir de ese momento tenía conocimiento de la existencia de un recurso donde se ponía de manifiesto la incongruencia del plan parcial respecto al PGO (instrumento de rango superior).

Sin embargo, al día siguiente –el 3 de abril–, el Ayuntamiento, sin considerar el hecho mencionado, aprobó inicialmente el proyecto de urbanización del sector en el que, según se expone en el documento, la vialidad queda determinada por la documentación gráfica y está de acuerdo con las indicaciones del plan parcial.

- Según consta en el certificado emitido por el secretario de la corporación e incluido en el expediente, la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento, en la sesión del 3 de abril de 2003, aprobó inicialmente el proyecto de urbanización del sector, condicionado a que mediante un texto refundido se incorporasen las prescripciones indicadas por el arquitecto municipal al informe técnico emitido al efecto el día anterior.

No obstante, en el Libro de actas de la Comisión de Gobierno, el acuerdo de la sesión de 3 de abril de 2003 que lleva por título “Aprobación inicial proyecto de urbanización sector Els Avellaners de Can Plandolit” no hace referencia al sector indicado sino al del Pou del Glaç, y en la sesión de ese día no hay ningún otro acuerdo relativo al sector analizado.

- En el expediente no consta ningún informe jurídico ni tampoco el certificado del secretario mediante el cual se ponga de manifiesto que durante el período de exposición pública del acuerdo de aprobación inicial del proyecto no se presentaron reclamaciones ni tampoco sugerencias.

- Según el informe técnico preceptivo emitido por la Agencia Catalana del Agua (ACA) con relación a la modificación puntual del PGO y al plan parcial del sector, recibido por el Ayuntamiento el 15 de abril de 2003, la ACA es favorable a las figuras de planeamiento mencionadas, si bien condiciona este pronunciamiento al hecho de que se tengan en consideración determinados aspectos técnicos –relativos a la inundabilidad, al saneamiento de residuos pluviales y al abastecimiento de agua–, así como a que se presente ante la Agencia el proyecto de urbanización que desarrolle el plan parcial.

Hay que indicar, no obstante, que en el expediente no consta que se haya cumplido este requisito.

- El 23 de junio de 2004 la Junta de Gobierno Local aprobó definitivamente el texto refundido del proyecto de urbanización del sector –presentado por los propietarios el 23 de marzo del mismo año–, el cual debía incorporar determinadas prescripciones indicadas por el arquitecto municipal. Entre estas prescripciones había la necesidad de aportar el informe favorable de la compañía concesionaria del servicio de suministro de agua, así como el informe favorable o convenio con las compañías suministradoras de los servicios de electricidad y teléfono.

A pesar de que en el documento del texto refundido se indica que se habían solicitado dichos informes, en el expediente no consta que se hubiese obtenido respuesta.

- Tal y como ya se ha dicho, el plan parcial aprobado definitivamente no incluye ninguna determinación relativa a la instalación para el servicio de suministro de gas. Asimismo, en el proyecto de urbanización aprobado definitivamente tampoco se tiene en cuenta esta instalación y, por lo tanto, en la documentación gráfica no se concreta ni el emplazamiento de los depósitos de gas ni el trazado de la red de conducción y distribución correspondiente. Tampoco se incluye ningún importe por este concepto en el presupuesto de ejecución de las obras.

Respecto a esta carencia, que no se menciona en el informe del arquitecto municipal de 2 de abril de 2003, posteriormente (durante la segunda mitad del año 2007 y parte de 2008) hubo una serie de solicitudes de enmiendas y de informes técnicos para determinar la ubicación de los depósitos de gas, cuestión que no quedó resuelta, tal y como se explica en la observación *n* de este apartado.

- El Ayuntamiento aprobó definitivamente el texto refundido del proyecto de urbanización sin que en aquel momento se hubiese completado la condición para que el plan parcial que lo amparaba hubiese adquirido ejecutividad inmediata, la cual no se produjo hasta cinco meses más tarde, el 15 de noviembre de 2004, mediante la publicación en el DOGC del acuerdo de la CTUB de aprobación definitiva del plan junto con las normas urbanísticas correspondientes.

Sin embargo, el Ayuntamiento no condicionó la eficacia de la aprobación definitiva del proyecto de urbanización a la publicación en el DOGC del acuerdo de aprobación definitiva del plan parcial y de sus normas urbanísticas, como era necesario.

La CTUB no advirtió de este hecho en la sesión de 15 de septiembre de 2004, en la que constató que se daba por enterada de la aprobación definitiva por parte del Ayuntamiento del proyecto de urbanización (fecha de la diligencia estampada en la documentación del proyecto y referida al cumplimiento del trámite indicado).

- Finalmente, en el expediente no consta que el acuerdo del Ayuntamiento de aprobación definitiva del proyecto de urbanización se hubiese publicado en el BOPB, tal y como exige la normativa.

### **m) Condiciones para iniciar la ejecución de las obras de urbanización**

Como ya se ha expuesto en la observación anterior, el 3 de abril de 2003 el Ayuntamiento aprobó inicialmente el proyecto de urbanización del sector, condicionado a que mediante un texto refundido se le incorporasen determinadas prescripciones indicadas por el arquitecto; entre ellas y con relación al desarrollo de la ejecución de la obra, se estableció lo siguiente:

- En lo que se refiere a la organización de los trabajos, se indica que la intervención de los servicios técnicos municipales se concretará en inspecciones al replanteo de la obra y en el momento de la ejecución de las bases de pavimentos y de la implantación de los servicios, a efectos de coordinación.
- Respecto a la seguridad y salud, se especifica que al acta de comprobación del replanteo se aportará el aviso previo del promotor a la Dirección de Trabajo competente, para cumplir el Real decreto 162/97, referido a las disposiciones mínimas en materia de seguridad y salud aplicables en las obras de construcción.
- En cuanto a los residuos, se prescribe que al inicio de las obras debe aportarse el convenio o el compromiso del promotor de las obras y el gestor de los escombros.
- En cuanto a las condiciones para la entrega de la licencia, se indica que esta se entregará una vez se haya efectuado la entrega digital del texto refundido que se apruebe definitivamente. Asimismo, se establece que al final de la obra se aportará el documento que refleje lo que realmente se ha ejecutado.

No obstante, y aunque en el documento del texto refundido aprobado definitivamente el 23 de junio de 2004 se introdujeron expresamente estas prescripciones, en el expediente no consta que ninguna de ellas se haya cumplido dado lo siguiente:

- A pesar de que las obras de urbanización se ejecutaron parcialmente (véase la observación *n* siguiente), no hay acta de comprobación del replanteo de las obras y, por lo tanto, no se puede determinar la fecha en la que se iniciaron. Asimismo, tampoco constan las hojas de visita de obra por inspecciones efectuadas por los técnicos municipales durante la ejecución.

- En el expediente no consta que antes del inicio de las obras se hubiese realizado el preceptivo aviso del promotor a los Servicios Territoriales de Trabajo de la Generalidad. Tampoco consta ningún documento que pruebe la existencia de un convenio o de un compromiso con el gestor de los escombros.
- Respecto a la licencia, hay que indicar que, de acuerdo con la jurisprudencia, su exigencia es improcedente para el caso de los proyectos de urbanización aprobados debidamente. En todo caso, no hay constancia de que el Ayuntamiento hubiese otorgado ninguna licencia para la ejecución de estas obras, como tampoco de que al final de la obra se hubiese aportado el documento donde se refleje lo que realmente se ejecutó.

Los hechos expuestos denotan una falta de control interno por parte del Ayuntamiento.

#### **n) Determinación del período de ejecución material de las obras de urbanización**

El 23 de junio de 2004 el Ayuntamiento acordó aprobar definitivamente el proyecto de urbanización del sector y el 22 de julio del mismo año notificó el acuerdo a los propietarios.

En cuanto al período de ejecución de las obras, en el proyecto de urbanización –dentro de la memoria del Estudio de seguridad incluido en el documento– solo se indica que la programación de este plazo sería de diez meses a partir de su aprobación definitiva.

Por consiguiente, si las obras se hubiesen iniciado de acuerdo con lo que consta en la documentación mencionada, el plazo de ejecución habría sido desde el 22 de julio de 2004, fecha de la notificación a los propietarios de la aprobación definitiva del proyecto, hasta el 22 de mayo de 2005 (diez meses más tarde).

No obstante, al no disponer ni del acta de comprobación del replanteo ni de hojas de visita de obra, tal y como se ha expuesto en la observación *m* anterior, no se ha podido determinar el día en que empezaron las obras. En todo caso, se puede deducir –ya que no se dispone de ninguna otra documentación anterior– que en julio de 2007 las obras de urbanización ya se habían ejecutado parcialmente, dado lo siguiente:

- El 12 de julio de 2007 los propietarios presentaron una instancia mediante la cual solicitaban al Ayuntamiento que se les informase por escrito de la necesidad de retirar diez faroles de los instalados en la calle Casas, ya que, según consta en la instancia, el Ayuntamiento consideraba que había un exceso de luminarias.
- Los días 13 y 26 de julio de 2007 los propietarios presentaron, a petición del arquitecto municipal, unos informes técnicos de las compañías suministradoras a efectos de justificar el emplazamiento propuesto para la instalación del centro de transformación eléc-

trica y la de los depósitos de gas licuado propano, así como el plano de replanteo con la ubicación de dichas instalaciones.

- Durante los días siguientes a la entrega de dicho plano, se sucedieron una serie de informes de los técnicos municipales y de requerimientos a los propietarios, de más detalle o de enmienda de deficiencias en la documentación aportada, hasta que el 20 de diciembre de 2007 F.M., con el objeto de que se estudiase la posibilidad de implantar el servicio de gas natural en vez de gas propano en el sector, solicitó la suspensión del trámite de corrección de deficiencias o bien la prórroga del plazo otorgado.

No obstante, hay que indicar que en el expediente no consta que el Ayuntamiento hubiese adoptado ninguna resolución al respecto.

- Finalmente, el 25 de enero de 2008 los propietarios presentaron una instancia en la que solicitaban al Ayuntamiento que fuesen informados por escrito sobre la viabilidad de la ubicación de las instalaciones de los depósitos de gas propano, de acuerdo con unos planos que se adjuntaban.

En este caso, tampoco consta en el expediente ningún escrito de contestación. Solo hay un informe de fecha 14 de febrero de 2008, de un técnico municipal, en el que se pone de manifiesto que el emplazamiento señalado en el plano para los depósitos de gas se sitúa dentro de la franja de cesión forestal y que según el PGO vigente esta zona tiene la calificación urbanística de suelo no urbanizable, subzona 10b, suelo forestal.

De lo que se ha expuesto puede deducirse que entre el 22 de julio de 2004 –fecha de notificación a los propietarios del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de urbanización– y el mes de julio de 2007 se ejecutaron parcialmente las obras de urbanización. Sin embargo, al no disponer de la documentación pertinente, no se puede identificar el período concreto de la ejecución material de las obras. Tampoco se tiene constancia de la empresa o empresas que las ejecutaron ni del coste producido hasta aquel momento para llevarlas a cabo.

Por otra parte, cabe indicar que el hecho de que las obras de urbanización se iniciasen sin que previamente se hubiese formulado ni aprobado el proyecto de compensación correspondiente, tal y como se ha explicado en la observación *h* de este apartado, contraviene la normativa urbanística, que no prevé la posibilidad de iniciar las obras antes de la aprobación de este instrumento.

#### **o) Paralización de las obras de urbanización**

Desde el 25 de enero de 2008 –fecha en la que los propietarios solicitaron al Ayuntamiento un informe escrito sobre la viabilidad de la ubicación de las instalaciones de gas– hasta el 19 de abril de 2010 –fecha en la que la patrulla de la policía local hizo un comunicado de

desperfectos con peligrosidad en la zona de obras del sector–, no se dispone de ninguna evidencia documental sobre el desarrollo de las obras de urbanización.

Asimismo, hay que tener en cuenta que, tal y como se expone en los apartados 2.3.3 y 2.3.4, en junio de 2007 F.M. había interpuesto un recurso contra la aprobación definitiva del PAUM, publicada en el DOGC de 3 de mayo de 2007, y que en el próximo mes de marzo de 2009 se había iniciado la tramitación de otra modificación puntual del PGO en el sector para construir 129 viviendas en lugar de las 63 previstas por el planeamiento vigente en aquel momento.

Consiguientemente, de la situación descrita en la observación *n* anterior y en los párrafos precedentes se podría deducir que a mediados del año 2007 las obras se habían paralizado.

En cuanto a los desperfectos detectados por la policía, el 20 de abril de 2010 el Ayuntamiento realizó un requerimiento a los propietarios para que, con carácter de urgencia –y con relación a una lista de deficiencias que suponían un peligro evidente para las personas físicas (pozos de alcantarillado sin tapas, armarios de servicios rotos, etc.)–, tomaran las medidas de seguridad adecuadas y, en cualquier caso, cerrasen el perímetro fijo de todo el sector, para evitar el acceso de cualquier persona ajena a la obra.

No obstante, no hay constancia de que el Ayuntamiento efectuase ninguna inspección para comprobar si se habían subsanado los desperfectos señalados en el requerimiento, ni tampoco de que hubiese incoado ningún expediente disciplinario por el incumplimiento de la obligación de conservación.

En cuanto a la enmienda de las deficiencias, y a raíz del informe elaborado por los servicios técnicos el 18 de noviembre de 2011 (un año y medio más tarde) que se comenta en la observación *p* siguiente, parece ser que en la actualidad no hay situación de peligro, puesto que han sido clausurados los accesos rodados al sector y se han colocado planchas metálicas soldadas en sustitución de las tapas de alcantarillado sustraídas.

#### **p) Situación actual de las obras de urbanización**

A petición de esta Sindicatura, el 18 de noviembre de 2011 los servicios técnicos del Ayuntamiento emitieron un informe para evaluar el grado de ejecución de las obras y el grado de deterioro que presentaban en esa fecha.

Según se expone en el informe, las estimaciones se realizaron mediante inspección ocular (y fotográfica) y con la comprobación únicamente de aquellos aspectos visibles en la superficie, es decir, sin hacer comprobaciones de las obras de rasas y soterramientos que se hubiesen podido realizar.

El grado de ejecución de las obras de urbanización se determinó en su conjunto en un 85% de las partidas fijadas en el proyecto de urbanización, teniendo en cuenta que ni los

depósitos ni la red de distribución de gas propano estaban previstos en este proyecto, tal y como ya se ha explicado.

No obstante, en cuanto a la instalación de este servicio, en el informe se destaca que, aunque no se ha emplazado ningún depósito, se ha comprobado que en el sistema de acometidas de los armarios de obra está instalada la llegada de un tubo destinado a la conducción de gas y que también está instalada la caja para colocar un contador. Sin embargo, no se ha podido determinar hasta qué punto la red de distribución de gas está ejecutada.

En cuanto al grado de deterioro que presentan las obras, en el informe se detallan los elementos de obra que han sido sustraídos o bien que están deteriorados, a la vista de los cuales parece que estas obras podrían haberse dejado en estado de abandono.

### **2.3.3. Segunda modificación del sector PP8 Els Avellaners de Can Plandolit a consecuencia del PAUM**

Como ya se ha expuesto al principio de esta parte del informe, después de un largo proceso de tramitación iniciado en febrero de 2005, el 14 de diciembre de 2006 la CTUB aprobó definitivamente el PAUM de L'Ametlla del Vallès para el sexenio 2006-2011, junto con determinadas modificaciones del PGO que afectaban al casco urbano. El acuerdo de aprobación definitiva y las normas urbanísticas afectadas se publicaron en el DOGC de 3 de mayo de 2007.

Las propuestas del PAUM se concretaron en actuaciones de densificación y, en su caso, de reconversión del tipo de vivienda, de unifamiliar a plurifamiliar, sobre el casco urbano histórico y también sobre ocho sectores residenciales periféricos, entre ellos el del plan parcial Els Avellaners de Can Plandolit, llamado PP8 a partir de este instrumento de planeamiento general.

En este caso, dado que el alcance del PAUM afectaba a todo el municipio y que la tramitación administrativa efectuada para su aprobación definitiva fue de gran calado, el trabajo realizado se ha centrado, básicamente, en analizar las modificaciones introducidas por el PAUM en el planeamiento relativo al sector objeto de fiscalización.

Así, la modificación que introdujo el PAUM en el ámbito del PP8 Els Avellaners de Can Plandolit consistió en aumentar en 8 unidades el número máximo de viviendas a construir en las parcelas municipales procedentes de la cesión del 10% del aprovechamiento, que pasaron de 6 a 14; eso, sin incrementar su edificabilidad, sino mediante la modificación de la tipología edificatoria, que pasó de unifamiliar a plurifamiliar. Asimismo, con el PAUM se modificó el régimen de las viviendas a construir en esas parcelas, que pasó a ser de protección oficial, en vez de régimen libre.

La comparación entre el planeamiento detallado del sector existente antes de la aprobación definitiva del PAUM –consistente en el plan parcial aprobado definitivamente por la



CTUB el 21 de enero de 2003– y el que resultó después de su aprobación se muestra en el siguiente cuadro:

**Segunda modificación del planeamiento del sector Els Avellaners de Can Plandolit (a consecuencia del PAUM)**

Parámetros y estándares del sector	Planeamiento del sector según el plan parcial aprobado definitivamente por la CTUB el 21.1.2003 (a)		Planeamiento del sector a partir de la aprobación definitiva del PAUM por la CTUB el 14.12.2006	
	Superficie (m <sup>2</sup> )	Porcentaje	Superficie (m <sup>2</sup> )	Porcentaje
<b>Superficies de zonificación:</b>				
Zona verde	4.445	13,26	4.445	13,26
Viales	4.272	12,74	4.272	12,74
Equipamientos y servicios	1.778	5,30	1.778	5,30
<b>Total suelo público de cesión</b>	<b>10.495</b>	<b>31,30</b>	<b>10.495</b>	<b>31,30</b>
Suelo residencial privado	20.626		20.626	
Suelo de cesión al Ayto. (10% aprovech.)	(b) 2.412		2.412	
<b>Total suelo residencial</b>	<b>23.038</b>	<b>68,70</b>	<b>23.038</b>	<b>68,70</b>
<b>Total superficie del sector</b>	<b>33.533</b>	<b>100,00</b>	<b>33.533</b>	<b>100,00</b>
Suelo de cesión forestal (fuera del ámbito)	10.910		10.910	
<b>Total superficie de la finca</b>	<b>44.443</b>		<b>44.443</b>	
<b>Índice de edificabilidad neta por parcela</b>	<b>0,53 (m<sup>2</sup> techo / m<sup>2</sup> solar)</b>		<b>0,53 (m<sup>2</sup> techo / m<sup>2</sup> solar)</b>	
<b>Techo residencial máximo edificable</b>				
En las parcelas privadas	10.932 m <sup>2</sup> techo (c)		10.932 m <sup>2</sup> techo	
En las parcelas municipales	1.278 m <sup>2</sup> techo (c)		1.278 m <sup>2</sup> techo	
<b>Total techo residencial máximo edificable</b>	<b>12.210 m<sup>2</sup> techo</b>		<b>12.210 m<sup>2</sup> techo</b>	
<b>Número de viviendas a construir y tipología</b>				
En las parcelas privadas	49, clave 6a1 (de renta libre)		49, clave 6a1 (de renta libre)	
En las parcelas municipales	6, clave 6a1 (de renta libre)		14, clave 5VPO (de protec. oficial) (d)	
<b>Total número de viviendas a construir</b>	<b>55</b>		<b>63</b>	

Fuente: Elaboración propia a partir de la información contenida en los proyectos y en los expedientes administrativos facilitados por el Ayuntamiento.

Notas:

- (a) Este instrumento de planeamiento derivado contiene las incongruencias y deficiencias expuestas en la observación g del apartado 2.3.2.3.
- (b) Superficie de cesión prevista para la edificación de tres agrupaciones de dos viviendas cada una, la cual está identificada en el plano de parcelación y aprovechamiento medio incluido en el texto refundido del plan parcial aprobado definitivamente.
- (c) Es el resultado de multiplicar, respectivamente, el suelo residencial privado (de 20.626 m<sup>2</sup>) y el municipal (de 2.412 m<sup>2</sup>) por el índice de edificabilidad neta por parcela (0,53 m<sup>2</sup> techo / m<sup>2</sup> solar).
- (d) Es el resultado de dividir el techo máximo edificable correspondiente a las parcelas municipales (de 1.278 m<sup>2</sup>) por el módulo de 90 m<sup>2</sup>/vivienda.

Asimismo, en el artículo 1 de las normas urbanísticas del PAUM publicadas como anexo en el DOGC de 3 de mayo de 2007, además de la ficha normativa del sector PP8 donde

se identifica sobre el plano la superficie afectada por esta modificación, se establece lo siguiente:

- Se crea una nueva zonificación 5VPO, que se implanta en las parcelas municipales obtenidas por la cesión de aprovechamiento urbanístico en los sectores PP3, PP5, PP8 del PGO.
- Para la regulación de esta zonificación, según ordenación de volumetría específica o edificación aislada con tipología plurifamiliar, una ordenación de volúmenes a desarrollar determinará los parámetros básicos y de composición de las edificaciones.
- En esta zonificación 5VPO se mantiene el techo de la parcela, y el número máximo de viviendas será el resultado de aplicar el módulo de 70 m<sup>2</sup> al techo de parcela.

A continuación se exponen las observaciones que se han puesto de manifiesto en el análisis de esta segunda modificación del planeamiento del sector:

#### **a) Titularidad del 10% del aprovechamiento del sector PP8 Els Avellaners de Can Plandolit**

Como se ha expuesto anteriormente, la modificación introducida por el PAUM en el ámbito del PP8 consistió en aumentar la densidad de las viviendas a construir en las parcelas donde debía materializarse la cesión del 10% del aprovechamiento. Eso, bajo la presunción de que la titularidad de estas parcelas era municipal.

No obstante, puesto que no se formalizó ni se aprobó el proyecto de compensación relativo al sector y que tampoco se efectuó ningún acuerdo que declarase la innecesariedad de la reparcelación, el Ayuntamiento aún no había adquirido la condición jurídica de titular de esos terrenos, tal y como se ha explicado en la observación *h* del apartado 2.3.2.3.

#### **b) Recurso contra el acuerdo de aprobación definitiva del PAUM**

Con fecha de 6 de junio de 2007 F.M. interpuso recurso de alzada ante el DPTOP contra el acuerdo de la CTUB de 14 de diciembre de 2006, de aprobación definitiva del PAUM, publicado en el DOGC de 3 de mayo de 2007.

El recurso planteaba que, tanto para el PP8 Els Avellaners de Can Plandolit como para el PP5 Coromines-Millet (del que F.M. era propietario en un 50%, aproximadamente), el PAUM preveía una densificación residencial –incremento del número de viviendas– única y exclusivamente en cuanto al suelo municipal procedente del 10% del aprovechamiento, lo cual no se producía en otros cuatro sectores afectados también por el PAUM, donde la densificación aprobada había sido para el conjunto del suelo residencial.

Dado que, según se alegó, este hecho implicaba un tratamiento discriminatorio entre los diferentes propietarios de suelo y alteraba el reparto equitativo de beneficios y cargas previsto en el planeamiento general de L'Ametlla del Vallès por suponer un incremento sustancial del aprovechamiento residencial privado en aquellos cuatro sectores donde la densificación afectaba a su conjunto, el recurso proponía que se modificasen las previsiones del PAUM en cuanto al PP8 y al PP5 y se reconociese un incremento racional y proporcional del aprovechamiento residencial privado de estos dos sectores.

Hay que hacer constar, no obstante, que durante el período de exposición pública del PAUM F.M. no presentó ninguna alegación.

Posteriormente, el 13 de junio de 2007, el Ayuntamiento recibió del DPTOP una copia del recurso para que en el plazo de diez días alegase todo lo que considerase conveniente. Como respuesta, el alcalde, mediante una carta de 27 de julio de 2007, puso de manifiesto con relación al PP8 Els Avellaners de Can Plandolit que la corporación podría plantearse un cierto incremento de densidad únicamente en el caso de que la modificación llevase consigo facilitar el acceso a la vivienda a precios razonables a los vecinos de L'Ametlla.

Finalmente, dado que el recurso en cuestión aún estaba pendiente de resolución, el alcalde, mediante decreto de fecha 11 de octubre de 2007 –ratificado por el Pleno el 21 de noviembre del mismo año–, resolvió solicitar al consejero del DPTOP la suspensión de la resolución del recurso a fin de aportar el punto de vista municipal, ya que se habían detectado diferentes aspectos que querían revisar. Esta resolución de Alcaldía y el certificado de su ratificación por parte del Pleno se enviaron al DPTOP el 11 de octubre y el 29 de noviembre de 2007, respectivamente.

En cuanto a la resolución final de este recurso, cabe indicar que la propuesta no fue objeto de resolución expresa y que, por lo tanto, se entendió desestimada por silencio administrativo, según la respuesta de dicho Departamento a la solicitud de información sobre este tema realizada por la Sindicatura.

#### **2.3.4. Tercera modificación del planeamiento en el sector: modificación puntual del plan general de ordenación y del plan parcial correspondiente**

Al igual que en el apartado 2.3.2, este apartado se ha estructurado en tres bloques. En el primero se analiza la tramitación administrativa efectuada hasta la actualidad con relación a la modificación del planeamiento vigente, en el segundo se analizan los parámetros y las condiciones de ordenación y edificación del sector que se propone modificar y en el tercero se exponen las observaciones que se han puesto de manifiesto.

#### **2.3.4.1. Tramitación administrativa de los instrumentos urbanísticos relativos a la tercera modificación**

El 6 de marzo de 2009 entró en el registro del Ayuntamiento una solicitud presentada por el matrimonio F.M. y M.V., mediante la cual se proponía la tramitación para aprobar una modificación puntual del PGO en el ámbito del PP8 Els Avellaners de Can Plandolit, así como la modificación del plan parcial correspondiente, ambos instrumentos técnicos elaborados por una sociedad mercantil.

La propuesta consistía en aumentar en 66 unidades el número total de viviendas a construir en el sector, de manera que se construirían 129 en lugar de las 63 previstas por el planeamiento vigente. Esto no se haría aumentando el techo máximo edificable sino mediante la modificación de la tipología edificatoria para todo el sector, que pasaría de viviendas unifamiliares a plurifamiliares, así como la de los parámetros de ocupación y de altura reguladora máxima.

Asimismo, se planteó la modificación del régimen de algunas de las viviendas, de manera que de las 105 a construir en las parcelas privadas, se propuso que 79 fuesen de régimen libre, 18 de precio concertado y 8 de protección oficial. En cuanto a las viviendas a construir en las parcelas municipales, en un número total de 24, la propuesta era que todas ellas fuesen de protección oficial.

En el próximo mes de marzo de 2009 el Ayuntamiento inició la tramitación simultánea de ambas modificaciones –la del PGO en el ámbito del PP8 y la del plan parcial correspondiente–, si bien en expedientes separados, tal y como establece la normativa. No obstante, a la fecha de redacción del presente informe (noviembre de 2011) la modificación de las dos figuras de planeamiento aún no ha culminado, teniendo en cuenta lo siguiente:

- La aprobación de las modificaciones por parte del Ayuntamiento quedó condicionada a la aprobación definitiva y firma de un convenio –entre el Ayuntamiento y F.M. y M.V.– para la modificación puntual del plan parcial y otras actuaciones urbanísticas en el sector Els Avellaners de Can Plandolit.
- Desde el mes de agosto de 2009 el convenio en cuestión se encuentra publicado y aprobado definitivamente por el Ayuntamiento (al no haberse presentado alegaciones). No obstante, aún está pendiente de formalizar mediante la firma de las partes (véanse los términos del convenio en el apartado 2.4.1).
- Al no haberse firmado el convenio, el Ayuntamiento no ha enviado aún a la CTUB los expedientes y la documentación necesaria para la aprobación definitiva de ambas modificaciones.

Así, los actos administrativos más significativos con relación a la tramitación efectuada hasta la actualidad son los que se resumen en el siguiente cuadro:

**Tercera modificación del planeamiento del sector Els Avellaners de Can Plandolit**

Fecha	Acto administrativo	Órgano
6.3.2009	Entrada en el registro del Ayuntamiento de la solicitud de tramitación de una modificación puntual del PGO en el ámbito del PP8 y también de modificación del plan parcial correspondiente, junto con los proyectos técnicos respectivos	
18.3.2009	Aprobación inicial de la modificación puntual del PGO y también de la modificación del plan parcial correspondiente	Pleno del Ayuntamiento (a)
19.3.2009 y 28.3.2009	Publicación de los acuerdos de aprobación inicial en el BOPB y en el DOGC, respectivamente	
3.7.2009	Aprobación provisional de la modificación puntual del PGO y de la modificación del plan parcial correspondiente, ambas modificaciones condicionadas a la aprobación definitiva y a la firma de un convenio con relación a la modificación del plan parcial y otras actuaciones urbanísticas en el sector	Pleno del Ayuntamiento (a)
3.7.2009	Aprobación inicial de la minuta de convenio entre el Ayuntamiento y F.M. y M.V. para la modificación del plan parcial y otras actuaciones urbanísticas en el sector Els Avellaners de Can Plandolit, con la consideración de que si durante el plazo de exposición pública no se presentan alegaciones se tendrá por definitivamente aprobada (b)	Pleno del Ayuntamiento
16.7.2009	Publicación en el BOPB del acuerdo de aprobación inicial de la minuta de convenio junto con su texto íntegro	
2.9.2009	Diligencia de la secretaria del Ayuntamiento mediante la cual se hace constar que durante el período de exposición pública del acuerdo de aprobación y del texto íntegro del convenio no se presentaron alegaciones	
21.10.2009	Comunicación a la CTUB mediante la cual se indica que tan pronto como se haya firmado el convenio le será enviada la documentación de los expedientes de modificación del planeamiento correspondientes para su aprobación definitiva	

Fuente: Elaboración propia a partir de la información contenida en los expedientes administrativos facilitados por el Ayuntamiento.

Notas:

(a) Acuerdo adoptado por mayoría absoluta, según prevé la normativa de aplicación para estos tipos de acuerdo.

(b) Véanse los términos del convenio en el apartado 2.4.1.

#### **2.3.4.2. Parámetros y condiciones de ordenación y edificación del sector relativos a la tercera modificación**

Según consta en la documentación presentada, la justificación de la conveniencia y oportunidad de la modificación del planeamiento propuesta para el sector PP8 se fundamentó, básicamente, en los siguientes dos aspectos (véase la observación *a* del apartado 2.3.4.3):

- En el hecho de que el modelo de expansión urbanística basado en urbanizaciones de baja densidad genera un mayor impacto ambiental y paisajístico, a la vez que desperdicia un recurso escaso como es el suelo y conlleva un encarecimiento de los costes de los servicios públicos de limpieza, recogida de basura, mantenimiento, seguridad, transporte público, etc.
- En el hecho de que, atendiendo al principio de desarrollo urbano sostenible y con el objetivo de favorecer la cohesión social, se considera que el aumento de la densidad edificatoria se ajusta a una óptima ocupación del suelo, a la vez que el incremento de las viviendas protegidas en 36 unidades permite satisfacer la demanda de colectivos específicos.

La comparación entre el planeamiento vigente del sector –que consiste en el plan parcial y el PAUM, aprobados definitivamente por la CTUB el 21 de enero de 2003 y el 14 de diciembre de 2006, respectivamente– y las propuestas de modificación puntual del PGO y

del plan parcial correspondiente, aprobadas inicial y provisionalmente por el Ayuntamiento en el año 2009, se muestra en los siguientes tres cuadros:

### Tercera modificación del planeamiento del sector Els Avellaners de Can Plandolit

Parámetros y estándares del sector	Planeamiento vigente del sector: plan parcial (a) y PAUM		Planeamiento propuesto por el propietario y aprobado inicial y provisionalmente por el Ayuntamiento	
	Superficie (m <sup>2</sup> )	Porcentaje	Superficie (m <sup>2</sup> )	Porcentaje
<b>Superficies de zonificación:</b>				
Sistemas de bosque	0	0,00	(b) 10.910	24,55
Zona verde	4.445	13,26	(c) 5.105	11,48
Viales	4.272	12,74	(d) 4.631	10,42
Equipamientos y servicios	1.778	5,30	(e) 2.225	5,01
Servicios técnicos	0	0,00	(f) 387	0,87
<b>Total suelo público de cesión</b>	<b>10.495</b>	<b>31,30</b>	<b>23.258</b>	<b>52,33</b>
Suelo residencial privado	20.626		(g) 18.270	
Suelo de cesión al Ayto. (10% aprovech.)	2.412		(g) 2.915	
<b>Total suelo residencial</b>	<b>23.038</b>	<b>68,70</b>	<b>(g) 21.185</b>	<b>47,67</b>
<b>Total superficie del sector</b>	<b>33.533</b>	<b>100,00</b>	<b>44.443</b>	<b>100,00</b>
Suelo de cesión forestal (fuera del ámbito)	10.910		(b) 0	
<b>Total superficie de la finca</b>	<b>44.443</b>		<b>44.443</b>	
<b>Índice de edificabilidad neta por parcela</b>	<b>0,53 (m<sup>2</sup> techo / m<sup>2</sup> solar)</b>		<b>Parámetros urbanísticos individualizados para cada parcela (g)</b>	
<b>Techo residencial máximo edificable:</b>				
En las parcelas privadas	10.932 m <sup>2</sup> techo		10.389 m <sup>2</sup> techo (g)	
En las parcelas municipales	1.278 m <sup>2</sup> techo		1.821 m <sup>2</sup> techo (g)	
<b>Total techo residencial máximo edificable</b>	<b>12.210 m<sup>2</sup> techo</b>		<b>12.210 m<sup>2</sup> techo (g)</b>	
<b>Número de viviendas a construir y tipología:</b>				
En las parcelas privadas	49 clave 6a1 (de renta libre)		105 clave 6c2 (79 libres y 26 protec. oficial)	
En las parcelas municipales	14 clave 5VPO (protec. oficial)		24 clave 5VPO.2 (protec. oficial)	
<b>Total número de viviendas a construir</b>	<b>63</b>		<b>129</b>	

Fuente: Elaboración propia a partir de la información contenida en los proyectos y en los expedientes administrativos facilitados por el Ayuntamiento.

Notas:

- Este instrumento de planeamiento derivado contiene las incongruencias y deficiencias expuestas en la observación g del apartado 2.3.2.3.
- A pesar de que en el planeamiento vigente esta superficie de suelo queda fijada como suelo de cesión para sistemas de bosque (fuera del sector), en esta tercera modificación se trata como si se tuviese que volver a ceder al Ayuntamiento, pero en este caso con la clave urbanística 1, destinada a sistema de espacios libres de dominio y uso público (véase la observación c del apartado 2.3.4.3).
- El incremento de 660 m<sup>2</sup> de terreno para zona verde, respecto al planeamiento existente, está fijado por la normativa urbanística de aplicación, la cual establece una reserva complementaria de espacios libres o de equipamiento de 10 m<sup>2</sup> por cada nueva vivienda.
- Respecto a la superficie de cesión destinada a viales, que según el PGO vigente debe ser de 4.929 m<sup>2</sup>, como mínimo, véase la observación d del apartado 2.3.4.3).
- La modificación del PGO propuesta determina la cesión de un 5% de la superficie del sector para equipamientos y servicios.
- Superficie de cesión destinada a servicios técnicos –25 m<sup>2</sup> para la estación transformadora y 362 m<sup>2</sup> para los depósitos de gas– (respecto a esta superficie última, véase la observación c del apartado 2.3.4.3).
- Se propone un conjunto de edificaciones ordenadas regularmente formado por 14 bloques y distribuidos en 16 parcelas, dos de ellas destinadas a espacios libres al servicio de la edificación de uso comunitario. Véase la distribución de la superficie y del techo de las parcelas en el siguiente cuadro.

**Tercera modificación del planeamiento del sector Els Avellaners de Can Plandolit**

Planeamiento propuesto por el propietario y aprobado inicial y provisionalmente por el Ayuntamiento: Edificabilidad y número de viviendas por parcela					
Parcela	m <sup>2</sup> suelo	m <sup>2</sup> techo	Número viviendas	Régimen de las viviendas	Módulo: m <sup>2</sup> /vivienda (b)
<b>Parcelas privadas, tipología de viviendas 6c2 (a):</b>					
Parcela 1.1	1.346	862,90	8	De renta libre	107,86
Parcela 1.2	1.218	862,90	8	De renta libre	107,86
Parcela 1.3	1.235	970,60	9	De renta libre	107,84
Parcela 1.4	1.280	970,60	9	De renta libre	107,84
Parcela 1.5: Zona comunitaria	647	-	-	-	-
<b>Total parcelas 1</b>	<b>5.726</b>	<b>3.667,00</b>	<b>34</b>		
Parcela 2.1	1.814	970,60	9	De renta libre	107,84
Parcela 2.2	1.325	970,60	9	De renta libre	107,84
Parcela 2.3	1.296	970,60	9	De renta libre	107,84
Parcela 2.4	1.201	970,60	9	De renta libre	107,84
Parcela 2.5	1.289	970,60	9	De renta libre	107,84
Parcela 2.6: Zona comunitaria	2.046	-	-	-	-
<b>Total parcelas 2</b>	<b>8.971</b>	<b>4.853,00</b>	<b>45</b>		
<b>Parcela 4</b>	<b>1.475</b>	<b>639,00</b>	<b>8</b>	VPO régimen gral. protec. oficial	79,88
Parcela 5.1	1.081	615,00	(c) 9	VPO precio concertado	(c) 68,33
Parcela 5.2	1.017	615,00	(c) 9	VPO precio concertado	(c) 68,33
<b>Total parcelas 5</b>	<b>2.098</b>	<b>1.230,00</b>	<b>18</b>		
<b>Total aprovechamiento privado</b>	<b>18.270</b>	<b>10.389,00</b>	<b>105</b>		
<b>Parcelas municipales, tipología de viviendas 5VPO.2 (a):</b>					
Parcela 3.1	1.701	910,50	12	VPO régimen gral. protec. oficial	75,88
Parcela 3.2	1.214	910,50	12	VPO régimen gral. protec. oficial	75,88
<b>Total parcelas 3</b>	<b>2.915</b>	<b>1.821,00</b>	<b>24</b>		
<b>Total aprovechamiento Ayuntamiento</b>	<b>2.915</b>	<b>1.821,00</b>	<b>24</b>		
<b>Total aprovechamiento del sector</b>	<b>21.185</b>	<b>12.210,00</b>	<b>129</b>		

Fuente: Elaboración propia a partir de la información contenida en los proyectos y en los expedientes administrativos facilitados por el Ayuntamiento.

Notas:

- Tipología de viviendas plurifamiliares en bloques aislados de planta baja más dos plantas piso (véase la observación *g* del apartado 2.3.4.3, relativa a la clave urbanística asignada).
- Superficie por vivienda. Dato obtenido por esta Sindicatura como resultado de dividir los metros cuadrados de techo de cada parcela por el número de viviendas a construir.
- Para estas parcelas el potencial máximo de viviendas a construir sería de 8, en lugar de las 9 que se proponen (véase la observación *g* del apartado 2.3.4.3).

**Tercera modificación del planeamiento del sector Els Avellaners de Can Plandolit**

Normas urbanísticas: Principales condiciones de ordenación y edificación	Planeamiento vigente del sector: plan parcial (a) y PAUM	Planeamiento propuesto por el propietario y aprobado inicial y provisionalmente por el Ayuntamiento
<b>En las parcelas privadas:</b>	<b>49 viviendas</b>	<b>105 viviendas</b>
Tipología de viviendas	Clave 6a1 intensidad no identificada	Clave 6c2
Superficie mínima de la parcela	400 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>
Índice de edificabilidad neta por parcela	0,52 (m <sup>2</sup> techo / m <sup>2</sup> solar)	Techo edificable máximo para cada parcela (c)
Ocupación máxima en planta	30% de la parcela	35% de la parcela
Fachada mínima de parcela al vial	15 m	20 m
Altura reguladora máxima	7 m = Planta baja + un piso	9,60 m = Planta baja + dos pisos
Separaciones mínimas a vial y a otras parcelas	6 m y 3 m, respectivamente	6 m y 3 m, respectivamente
<b>En las parcelas municipales:</b>	<b>14 viviendas</b>	<b>24 viviendas</b>
Tipología de viviendas	Clave 5VPO	Clave 5VPO.2
Superficie mínima de la parcela	No determinado (b)	600 m <sup>2</sup>
Índice de edificabilidad neta por parcela	No determinado (b)	Techo edificable máximo para cada parcela (c)
Ocupación máxima en planta	No determinado (b)	35% de la parcela
Fachada mínima de parcela al vial	No determinado (b)	20 m
Altura reguladora máxima	No determinado (b)	9,60 m = Planta baja + dos pisos
Separaciones mínimas a vial y a otras parcelas	No determinado (b)	6 m y 3 m, respectivamente

Fuente: Elaboración propia a partir de la información contenida en los proyectos y en los expedientes administrativos facilitados por el Ayuntamiento.

Notas:

- (a) Este instrumento de planeamiento derivado contiene las incongruencias y deficiencias expuestas en la observación *g* del apartado 2.3.2.3).
- (b) Según se estableció en la normativa del PAUM, para regular esta zonificación 5VPO, según ordenación de volumetría específica o edificación aislada con tipología plurifamiliar, una ordenación de volúmenes a desarrollar determinará los parámetros básicos y de composición de las edificaciones. En esta zonificación 5VPO se mantiene el techo de la parcela, y el número máximo de viviendas será el resultado de aplicar el módulo de 70 m<sup>2</sup> al techo de parcela (véase la observación *g* del apartado 2.3.4.3).
- (c) No se fija un índice de edificabilidad sino que en las normas urbanísticas se establecen para cada parcela el techo máximo edificable y el número máximo de viviendas a construir, de acuerdo con los metros cuadrados de suelo, los metros cuadrados de techo y el número de viviendas que constan en el cuadro anterior.

En cuanto a los otros aspectos contenidos en el documento de propuesta de modificación del plan parcial, aprobado inicial y provisionalmente por el Ayuntamiento en los meses de marzo y julio de 2009, respectivamente, cabe destacar los siguientes:

- Por lo que respecta a la estructura de la propiedad, se explicita que el ámbito de actuación está comprendido por una única finca de 44.443 m<sup>2</sup>, propiedad de los consortes F.M. y M.V. (véase la observación *b* del apartado 2.3.4.3).
- En cuanto a la situación de las infraestructuras de los servicios, en el documento se indica que el sector se encuentra urbanizado en su totalidad y que cuenta con los siguientes servicios urbanísticos básicos: redes de alcantarillado, de energía eléctrica, de abastecimiento de agua potable y de telefonía, así como la instalación del alumbrado



público. Además, en el documento se indica que se ha construido una nueva estación transformadora. (Respecto a la situación actual de las obras de urbanización véase la observación p del apartado 2.3.2.3.)

- El desarrollo del sector será en un único polígono, aunque se prevé que las viviendas se ejecutarán en dos fases.
- El sistema de actuación para la ejecución de las obras será el de reparcelación en la modalidad de compensación básica. Asimismo, en el documento se indica que habrá que redactar un proyecto de urbanización que adecue las infraestructuras de servicios a la nueva parcelación y al nuevo número de viviendas.
- Finalmente, con relación a la viabilidad económica de la promoción, expuesta en el anexo de la documentación específica que deben contener los planes parciales de iniciativa privada, esta se ha basado en los siguientes datos (respecto al contenido de esta información véase la observación e del apartado 2.3.4.3.):

Coste aproximado de las obras de urbanización (a)	Cálculo	Importe total
Vialidad	4.631 m <sup>2</sup> × 220 €/m <sup>2</sup>	1.018.820
Zonas verdes	5.105 m <sup>2</sup> × 50 €/m <sup>2</sup>	255.250
Cesión forestal	10.910 m <sup>2</sup> × 5 €/m <sup>2</sup>	54.550
Otros gastos		300.000
<b>Total costes (excluido el IVA)</b>		<b>1.628.620</b>

  

Repercusión de los costes de urbanización (b)	Cálculo	Importe por m <sup>2</sup>
Por metro cuadrado de techo	1.628.620 € / 12.210 m <sup>2</sup> techo	133,38 €/m <sup>2</sup> techo
Por metro cuadrado de suelo neto	1.628.620 € / 21.185 m <sup>2</sup> suelo	76,88 €/m <sup>2</sup> suelo

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia a partir de la información contenida en los proyectos y en los expedientes administrativos facilitados por el Ayuntamiento.

Notas:

- La mayor parte de las obras de urbanización ya han sido ejecutadas, según se explicita en el documento de propuesta de modificación del plan parcial.
- En el documento de propuesta de modificación del plan parcial, elaborado en febrero de 2009, se indica que estas repercusiones son asumibles tal y como se encuentran los precios de mercado.

### 2.3.4.3. Observaciones con relación a la tercera modificación

Las observaciones que se han puesto de manifiesto con relación a la tercera modificación son las siguientes:

#### a) Motivación de la recalificación

Tal y como se ha expuesto en la parte descriptiva, la justificación de la conveniencia y oportunidad de esta tercera modificación del planeamiento del sector PP8 –que consiste en aumentar a 66 el número de viviendas a construir– se fundamentó en la idea de que el

modelo de expansión basado en urbanizaciones de baja densidad, además de generar un mayor impacto ambiental y paisajístico, desperdicia un recurso escaso como es el suelo y encarece el coste de los servicios públicos y que, por lo tanto, el aumento de la densidad edificatoria se ajusta a una óptima ocupación del suelo a la vez que el incremento de las viviendas protegidas favorece la cohesión social.

Hay que hacer constar que la necesidad de esta modificación del planeamiento en este caso tampoco estaba apoyada con ningún tipo de estudio o de análisis cuantitativo que valorase la conveniencia y oportunidad para el conjunto del municipio.

En todo caso, hay que tener en cuenta que esta modificación –que se propone en el próximo mes de marzo de 2009– se plantea en el siguiente contexto urbanístico:

- Dos años antes, el 3 de mayo de 2007, había comenzado la vigencia del PAUM para el sexenio 2006-2011, el cual programaba para este período las políticas municipales del suelo y de la vivienda de acuerdo con unos estudios y valoraciones previos con relación al crecimiento de población previsto, la demanda estimada de viviendas así como el potencial de estas viviendas pendientes de ocupar y su tipología, entre otros aspectos.
- Las propuestas del PAUM, concretadas en actuaciones de densificación y de reconversión del tipo de vivienda (de unifamiliar a plurifamiliar) sobre determinados ámbitos del municipio, se basaban en la misma idea que la que se argumenta para justificar la modificación propuesta –una óptima ocupación del suelo a través del aumento de la densidad edificatoria y del incremento de las viviendas protegidas.

No obstante, el PAUM ya consideró las posibilidades existentes en el ámbito del PP8 y determinó que la densificación que en aquel momento le correspondía de acuerdo con los estudios y valoraciones realizados suponía pasar de 55 a 63 viviendas y no a 129 como se pretende con esta modificación.

Además, tal y como se ha explicado en la observación *b* del apartado 2.3.3, el recurso interpuesto por F.M. en el año 2007 en relación con la densificación programada en el PAUM para el sector PP8 fue desestimado por silencio administrativo.

- A pesar de que la vigencia del PAUM es indefinida, su alcance temporal es para un período de seis años. Al final de este período (en el año 2012), deberá analizarse el grado de desarrollo conseguido para actualizarlo.

No obstante, en el año 2009 ya se podía avanzar que el crecimiento de población previsto en el PAUM para el período que va desde el año 2005 hasta el 2009 fue bastante optimista con relación al real –para el año 2009, con una población censada de 7.949 habitantes, el exceso de población estimada fue de 582 habitantes y el exceso acumulado durante el período indicado, de 1.387–, lo cual implica que, probablemente, la oferta de viviendas programadas por el PAUM para el sexenio 2006-2011 superaría con creces la demanda real.

De lo que se ha expuesto se puede deducir que en el año 2009 ya se tenía información suficiente para cuestionarse la necesidad y oportunidad de esta modificación, teniendo en cuenta, además, que en aquel año la coyuntura económica –y en particular la del sector inmobiliario– no auguraba un futuro favorable.

### **b) Delimitación del sector y titularidad de los terrenos de cesión obligatoria**

En cuanto a la estructura de la propiedad, en los instrumentos de modificación del planeamiento que actualmente se encuentran en tramitación –modificación puntual del PGO y del plan parcial correspondiente– se indica expresamente que el ámbito de actuación es una única finca de 44.443 m<sup>2</sup>, propiedad del matrimonio formado por F.M. y M.V.

Por lo tanto, pese a que años atrás el sector de referencia fue objeto de una transformación urbanística, en la documentación que da soporte a la propuesta del año 2009 se parte de una situación irregular, puesto que, a pesar de haberse ejecutado parcialmente las obras de urbanización, aún no se ha producido la transmisión a favor del Ayuntamiento de la titularidad de los terrenos de cesión obligatoria porque en su día no se formalizó ni se aprobó el proyecto de compensación que habría sido necesario para hacer efectiva la cesión, tal y como se ha explicado en la observación *h* del apartado 2.3.2.3.

Así, la propuesta presentada en el año 2009 delimita el sector urbanizable y determina nuevamente las superficies y el emplazamiento de los terrenos de cesión obligatoria de acuerdo con la superficie total de 44.443 m<sup>2</sup> y, por lo tanto, con determinadas variaciones respecto al planeamiento vigente, algunas de ellas de especial trascendencia, como es el caso de la franja de suelo forestal, la cual se explica en la observación *c* siguiente.

### **c) Reclasificación de la franja de suelo forestal a suelo urbanizable**

De acuerdo con el planeamiento vigente, el sector PP8 Els Avellaners de Can Plandolit quedó delimitado a una superficie de 33.533 m<sup>2</sup> (en lugar de los 44.443 m<sup>2</sup> propuestos inicialmente), puesto que la resolución de la CTUB del año 2002, de aprobación definitiva de la modificación puntual del PGO, excluyó del ámbito urbanizable la franja perimetral de suelo forestal de 10.910 m<sup>2</sup>, la cual quedó determinada como sistema de bosque de cesión al Ayuntamiento, no urbanizable y fuera del sector, tal y como se ha expuesto en la observación *c* del apartado 2.3.2.3.

No obstante, la propuesta de modificación del planeamiento en trámite lleva implícita la reclasificación a urbanizable de estos terrenos forestales, teniendo en cuenta lo siguiente:

- En la propuesta se parte de una superficie del sector de 44.443 m<sup>2</sup> –y no de los 33.533 m<sup>2</sup> delimitados por el PGO vigente como suelo urbanizable–, ya que la franja de bosque de 10.910 m<sup>2</sup>, clasificada como suelo no urbanizable, se volvió a incluir dentro del ámbito.

- Con esta superficie total de 44.443 m<sup>2</sup> se determinaron nuevamente las superficies de suelo público de cesión y, entre ellas, se definió como suelo de cesión para sistemas de bosque una superficie de suelo forestal de 10.910 m<sup>2</sup>, pero en este caso con la clave urbanística 1, correspondiente según el PGO al suelo urbanizable destinado a sistema de espacios libres de dominio y uso público, en vez de la clave 10b existente, referida a la calificación de suelo forestal no urbanizable, lo cual es incongruente.

Asimismo, aunque la superficie en metros cuadrados fuese la misma, de 10.910 m<sup>2</sup>, en los planos esta franja de bosque experimentó una pequeña variación en cuanto a su trazado. Esta variación tenía el objeto de excluir del extremo derecho de la franja un espacio destinado a emplazar los depósitos de gas, de 362 m<sup>2</sup> –con la clave urbanística 2h, correspondiente a edificios o instalaciones para servicios técnicos– y, para compensarlo, añadir en su parte central una superficie equivalente (incluida dentro de la zona calificada por el planeamiento vigente como zona verde, clave 1).

No obstante, hay que señalar que ni en los documentos de modificación del planeamiento propuesto ni tampoco en los informes técnicos y jurídicos emitidos a tal efecto por el Ayuntamiento se pone de manifiesto de forma expresa esta reclasificación del suelo, la cual, ya en el año 2002, fue objeto de un informe desfavorable por parte del Departamento de Medio Ambiente y fue la causa de que la CTUB excluyese de la delimitación del sector esta franja de bosque.

#### **d) Superficie del suelo público de cesión para viales**

Tal y como ya se ha explicado, el planeamiento vigente del sector presenta una incongruencia en cuanto a la superficie del suelo público de cesión para viales, ya que en el PGO esta se establece en un mínimo de 4.929 m<sup>2</sup>, mientras que en el plan parcial se fija en 4.272 m<sup>2</sup> y, por lo tanto, inferior en 657 m<sup>2</sup> a la mínima permitida por el planeamiento general y, pese a que esto fue objeto de recurso interpuesto por F.M. y M.V. ante el DPTOP para igualar el porcentaje fijado en el PGO al establecido en el plan parcial, el recurso fue desestimado por silencio administrativo.

Ahora, en la documentación del año 2009 de modificación del plan parcial, la superficie que se determina para viales es de 4.631 m<sup>2</sup> y, dado que en la propuesta de modificación puntual del PGO que la ampara no se menciona esta superficie, se mantendría la incongruencia en el sentido de que sería inferior en 298 m<sup>2</sup> a la mínima permitida por el planeamiento general.

Justo es decir, sin embargo, que en el año 2009 el vial de referencia ya se encontraba ejecutado y que en la documentación de la actual propuesta de modificación no se observa ninguna diferencia topográfica con relación a la del planeamiento vigente. Por lo tanto, dicha incongruencia no quedará resuelta mientras no se modifique el planeamiento general del sector, en el sentido de adaptarlo a su realidad física, convenientemente medida y documentada.

### **e) Tramitación de la modificación de los instrumentos de planeamiento vigentes en el sector**

En la tramitación efectuada por el Ayuntamiento para llevar a cabo la tercera modificación del planeamiento del sector PP8 Els Avellaners de Can Plandolit –modificación puntual del PGO y del plan parcial correspondiente– se han puesto de manifiesto las siguientes carencias:

- La documentación incluida en el expediente para su aprobación inicial no incluye la solicitud del preceptivo informe ambiental, que debe efectuarse con carácter previo a la presentación a trámite de la modificación.

Este informe, que debe ser solicitado por el promotor de la modificación al órgano ambiental competente –en este caso el Departamento de Medio Ambiente y Vivienda–, debe formar parte de la documentación objeto de aprobación inicial y sometida a información pública.

- Pese a que en el documento del plan parcial consta el informe de evaluación económico-financiera, y que entre la documentación específica que deben contener los planes de iniciativa privada se incluye la relativa a la viabilidad económica de la promoción, la información proporcionada por estos documentos no es suficiente para justificar la viabilidad económica de la promoción, puesto que solo se consideran los costes de la urbanización y no se tienen en cuenta los ingresos globales del desarrollo del sector, ponderados de acuerdo con los diferentes regímenes de las viviendas a construir (libres y de protección oficial).

Igualmente, tampoco consta el informe de sostenibilidad económica que pondere el impacto de las actuaciones previstas en las finanzas del Ayuntamiento, responsable de la implantación y mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.

- El Ayuntamiento solo solicitó, simultáneamente al trámite de información pública, un informe al Departamento de Medio Ambiente y Vivienda como organismo afectado por razón de sus competencias sectoriales; por lo tanto, faltaría la solicitud de informe al resto de los organismos afectados, entre ellos la ACA (por razón de las materias referentes al ciclo integral del agua), tal y como indicó en su informe dicho Departamento.

### **f) Informe preceptivo del Departamento de Medio Ambiente y Vivienda**

En febrero de 2010 el Ayuntamiento recibió los informes emitidos por el Departamento de Medio Ambiente y Vivienda relativos a las modificaciones de referencia, los cuales habían sido solicitados para cumplir la normativa de aplicación un año antes (el 16 de marzo de 2009), y en los que el Departamento concluye lo siguiente:

- Hay que recabar el informe de la ACA en el ámbito de sus competencias y, si procede, incorporar sus prescripciones.

- Debe garantizarse el cumplimiento de las medidas de prevención de los incendios forestales y conjugarlo con la salvaguardia del bosque existente. Sobre este aspecto, véase la observación c del apartado 2.3.2.3.
- Para cumplir la normativa sobre la preservación de los terrenos con pendiente elevada, la ordenación del sector prevista por la modificación del plan parcial que se propone deberá minimizar la edificación en los terrenos con pendiente superior al 20%.

Asimismo, en cuanto al medio biótico, y dado que el ámbito de actuación se interseca con un bosque donde se desarrolla un hábitat de interés comunitario no prioritario de encinares y carrascales, hay que salvaguardar la parte de este bosque aún no dañada, puesto que, en ejecución del plan parcial que ahora se modifica, una parte de este ya ha sido dañada por la construcción del vial en curva de la parte oeste.

En consecuencia, ya que los valores ambientales expuestos referentes al relieve y al medio biótico se encuentran en terrenos incluidos en zonas propuestas como edificables, deberá liberarse de edificación el suelo de las parcelas que se indican en el siguiente cuadro, y sin que eso suponga un incremento de la altura de las demás edificaciones:

Parcela	m <sup>2</sup> suelo	m <sup>2</sup> techo	Número viviendas	Régimen de las viviendas	Módulo: m <sup>2</sup> /vivienda
<b>Parcelas privadas, tipología 6c2:</b>					
Parcela 4	1.475	639,00	8	VPO régimen gral. protec. oficial	79,88
<b>Parcelas municipales, tipología 5VPO.2:</b>					
Parcela 3.1	1.701	910,50	12	VPO régimen gral. protec. oficial	75,88
Parcela 3.2	1.214	910,50	12	VPO régimen gral. protec. oficial	75,88
<b>Subtotal</b>	<b>2.915</b>	<b>1.821,00</b>	<b>24</b>		
<b>Total del suelo residencial</b>	<b>4.390</b>	<b>2.460,00</b>	<b>32</b>	VPO régimen gral. protec. oficial	
<b>Parcela de cesión para equipamientos y servicios*</b>	<b>2.225</b>				
<b>Total a liberar de edificación</b>	<b>6.615</b>				

Fuente: Elaboración propia a partir de la información contenida en los informes del Departamento de Medio Ambiente y Vivienda.

\* Sistema de equipamientos comunitarios y dotaciones, con la clave urbanística 2, pero sin especificar su finalidad. Según el PGO la edificabilidad debe seguir, en general, la estructura tipológica de donde se inserte.

Esta limitación conlleva que el número máximo de viviendas a construir en el sector pasaría de 129 a 97, a la vez que tendría que replantearse, además de la determinación y el emplazamiento de los terrenos de cesión obligatoria, la ordenación de las viviendas y el número mínimo de aquellas que, de acuerdo con la normativa, deberían ser de protección oficial.

**g) Tipología de viviendas propuesta**

La actual propuesta de modificación del plan parcial plantea la construcción de una tipología de viviendas plurifamiliares en bloques aislados de planta baja más dos plantas de piso, y asigna la clave urbanística 6c2 a las 105 viviendas a construir en las parcelas privadas, independientemente de que se trate de viviendas de renta libre o de protección oficial, y la clave 5VPO.2 a las 24 de protección oficial a edificar en las parcelas municipales procedentes del 10% del aprovechamiento.

Cabe indicar que en las Normas urbanísticas del planeamiento general del municipio (incluidas en el PGO), solo están determinadas las condiciones de ordenación y edificación relativas a la clave urbanística 6c, correspondiente a la tipología de vivienda plurifamiliar en general.

Asimismo, con la aprobación del PAUM, en diciembre de 2006, se introdujo la clave 5VPO para las viviendas de protección oficial a construir en las parcelas municipales obtenidas por la cesión del aprovechamiento urbanístico de determinados sectores, entre ellos el PP8.

No obstante, en cuanto a la regulación de esta zonificación –según ordenación de volumetría específica o edificación aislada de tipología plurifamiliar y en la que el número máximo de viviendas es el resultado de aplicar el módulo de 70 m<sup>2</sup> al techo de la parcela–, se estableció que una ordenación de volúmenes a desarrollar determinaría los parámetros básicos y de composición de las edificaciones. Sin embargo, esta ordenación aún no se ha desarrollado.

Lo que se ha expuesto tiene las siguientes implicaciones:

- En la propuesta de modificación del planeamiento se asignan unas claves urbanísticas 6c2 y 5VPO.2 –no definidas en el PGO y específicas para las parcelas privadas y municipales del sector PP8, respectivamente– cuya diferencia se encuentra en la titularidad futura de las parcelas, y no, como sería lógico, en el régimen de protección de las viviendas, puesto que en algunos aspectos las determinaciones urbanísticas pueden ser muy diferentes.
- Si se hubiese asignado la clave 5VPO.2 a las 26 viviendas en régimen de protección oficial a construir en las parcelas privadas (8 en la parcela 4 y 18 en las parcelas 5), el número máximo de viviendas permitido habría sido de 24, ya que, pese a no estar aún determinados en el PGO vigente los parámetros básicos y de composición de las edificaciones con este régimen, sí que se establece la limitación en cuanto al número máximo de viviendas, que debe ser el resultado de aplicar el módulo de 70 m<sup>2</sup> al techo de la parcela.

Por consiguiente, para las parcelas privadas 5.1 y 5.2, con un techo edificable de 615 m<sup>2</sup> cada una, el potencial máximo de viviendas a construir por parcela es de 8, en lugar de las 9 que se proponen.

## **2.4. COMPENSACIONES ECONÓMICAS QUE COMPORTARON LAS RECALIFICACIONES**

Tal y como se ha expuesto al principio de este informe, la resolución del Parlamento por la que se encomienda a esta Sindicatura la realización del presente trabajo de fiscalización hace una referencia expresa a las posibles compensaciones económicas que comportaron las recalificaciones de la finca objeto de análisis.

No obstante, hay que tener en cuenta que, como ya se ha comentado en el apartado 2.1, el trabajo de esta Sindicatura se ha fundamentado básicamente en el análisis y contraste de evidencias documentales incluidas en los expedientes administrativos y en los registros del Ayuntamiento y, por lo tanto, no incluye aquella otra información que tanto la Comisión de investigación creada por el Parlamento como las instancias judiciales que investigan el caso podrían haber obtenido por otros medios.

Así, con independencia de las cesiones obligatorias y gratuitas de terrenos (propias de la actuación urbanística realizada) que deberían haber tenido lugar, pero que, como ya se ha explicado, el Ayuntamiento aún no es su titular, en este apartado se analizan aquellos aspectos que, con relación a las recalificaciones efectuadas, fueron susceptibles de comportar compensaciones económicas o ingresos para el Ayuntamiento a través de los convenios formalizados o bien mediante la correspondiente tributación derivada. Estos aspectos se analizan en los apartados 2.4.1 y 2.4.2 siguientes, respectivamente.

### **2.4.1. Convenios formalizados**

En el proceso de tramitación de las recalificaciones urbanísticas de la finca Els Avellaners de Can Plandolit, descrito en el apartado 2.3 anterior, se han mencionado tres convenios formalizados entre el Ayuntamiento y F.M. y M.V., cuyo contenido se resume a continuación:

- Convenio de patrocinio y mecenazgo firmado el 5 de julio de 2002, cuya naturaleza, según lo que se indica explícitamente en su parte expositiva, se enmarca dentro de los convenios de colaboración regulados en el artículo 68, con relación a la disposición adicional 6ª, de la Ley 30/1994, de 24 de noviembre, de fundaciones y de incentivos fiscales a la participación privada en actividades de interés general. (Respecto a la naturaleza de este convenio, véase la observación a de este apartado.)

En virtud de este convenio los propietarios de la finca se comprometían a realizar una aportación a favor del Ayuntamiento de 90.151,82€ –con carácter irrevocable y garantizada mediante aval bancario–, destinada a financiar la compra de mobiliario para la biblioteca pública municipal.

Esta aportación debía cobrarse en el momento de hacer frente a los pagos derivados de dicha adquisición y a simple solicitud y acreditación del gasto efectuado por parte



del Ayuntamiento. No obstante, se establece de forma expresa que en ningún caso se haría efectiva antes de la aprobación definitiva de la modificación puntual del PGO en el sector Els Avellaners de Can Plandolit, en trámite en aquel momento.

Asimismo, en el convenio se especifica que el Ayuntamiento se comprometía a expedir a F.M. y M.V. una certificación acreditativa de la efectividad de la aportación dineraria realizada en cada anualidad, la cual tendría que contener los requisitos expresados en el artículo 66 de la citada Ley 30/1994 (requisitos necesarios para tener derecho a las deducciones fiscales reguladas por esta Ley).

El Ayuntamiento cobró esta aportación el 13 de noviembre de 2009, en ejecución del aval bancario (véase la observación *b* de este apartado).

- Convenio de 7 de julio de 2004, firmado en cumplimiento de una de las prescripciones incorporadas al acuerdo del Pleno de 31 de octubre de 2002, de aprobación provisional del plan parcial del sector, con el objeto de completar la red viaria del plan a través del camino de Can Valls (calle Casas en la actualidad), mediante la ejecución de unas obras complementarias a las del proyecto de urbanización.

En los pactos del convenio se estableció la ejecución, a cargo exclusivo de los propietarios, de las obras de pavimentación del camino de Can Valls, desde el límite del plan parcial hasta el barrio de Mas Fabrera, además de las obras necesarias para la evacuación de aguas pluviales.

Estas obras, que debían realizarse en un plazo máximo de cuatro meses a contar desde la firma del convenio, tenían que ser ejecutadas bajo la supervisión y las indicaciones de los servicios técnicos municipales, y una vez finalizadas y previa conformidad de estos servicios, debían ser entregadas al Ayuntamiento (véase la observación *c* de este apartado).

- Convenio para la modificación puntual del plan parcial y otras actuaciones urbanísticas en el sector Els Avellaners de Can Plandolit. Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento y publicado en el BOPB el 3 y el 16 de julio de 2009, respectivamente.

Hay que recordar que, tal y como se ha expuesto en el apartado 2.3.4.1, el Ayuntamiento condicionó la aprobación provisional de la modificación del planeamiento, iniciada en el año 2009, a la aprobación definitiva y a la firma de este convenio. No obstante, como aún está pendiente de formalizar mediante la firma de las partes, el Ayuntamiento no ha enviado a la CTUB los expedientes y la documentación necesaria para la aprobación definitiva de los correspondientes instrumentos urbanísticos (véase la observación *f* de este apartado).

En cuanto a los términos del convenio, entre las manifestaciones se indica que F.M. y M.V. han cedido suelos de forma anticipada y han urbanizado varios viales, como parte de los siguientes compromisos complementarios adquiridos:

- Entrega de un aval bancario –de 90.000 €, según el literal del convenio– en concepto del pago de los muebles de la biblioteca municipal. El aval se hará efectivo en el momento de la recepción definitiva de las obras de urbanización del sector Els Avellaners de Can Plandolit.

Este aval hace referencia al convenio de patrocinio y mecenazgo del año 2002 mencionado anteriormente y, pese a que en esta manifestación se indica que se hará efectivo en el momento de la recepción definitiva de las obras de urbanización, el aval se ejecutó en noviembre de 2009, en cumplimiento de los pactos de aquel convenio (sin que se hubiese producido la recepción de las obras) y por 90.151,82 €.

- Pavimentación del camino de Els Avellaners de Can Plandolit hasta el camino de Turons del Vallès. Obras que hacen referencia al convenio del año 2004 mencionado anteriormente, relativo a las obras de acondicionamiento del camino de Can Valls, desde el límite del plan parcial hasta el barrio de Mas Fabrera.
- Cesiones de suelo anticipadas siguientes (véase la observación *d* de este apartado):
  - a) Cesión gratuita de suelo para instalar una antena wifi al lado del sector denominado Coromines-Millet.
  - b) Cesión de una finca situada en la confluencia del camino del Verder con la carretera de Puiggraciós para construir una rotonda.
  - c) Cesión gratuita de una parte de la finca de Can Plandolit para poder construir una rotonda fruto de la ejecución del plan parcial número 4 Maset Nou, en que se modificó la alineación del vial y la colocación de la torre de alta tensión.

Así, según se pone de manifiesto, mediante este convenio se recoge en un único documento el contenido de los diferentes acuerdos negociados y alcanzados en este proceso y, en consecuencia, las partes acordaron lo siguiente (véase la observación *e* de este apartado):

- 1º: El Ayuntamiento tramitará hasta su aprobación definitiva la modificación del PAUM y del plan parcial y el proyecto de reparcelación del sector Els Avellaners para que pueda ejecutarse la ordenación en los términos de la propuesta presentada por don F.M. y doña M.V.
- 2º: En el momento de la aprobación del proyecto de reparcelación, don F.M. y doña M.V. cederán al Ayuntamiento en concepto del 10% de aprovechamiento urbanis-

tico, el suelo necesario para la construcción de 24 viviendas de protección oficial en las parcelas señaladas en el plano anexo al convenio.

3º: Don F.M. y doña M.V. se comprometen en este acto a efectuar en su día la urbanización del vial que conecte el sector con la C-17 a través del barrio Mas Fabrera y del polígono industrial Monguit (de acuerdo con las especificaciones técnicas fijadas). Esta actuación incluirá todos los conceptos derivados de la ejecución (expropiaciones, obras hidráulicas, adecuación de servicios existentes e instalación y construcción de los que se propongan).

Esta actuación justifica el interés público de la modificación de planeamiento en el sector y se inscribe en el marco de las conversaciones que se mantienen para establecer la ordenación definitiva que el sector Can Plandolit debe ver recogido en la versión del POUM que finalmente se redacte, en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley de urbanismo.

Los suelos necesarios para la ejecución del vial serán cedidos anticipadamente al Ayuntamiento en concepto de cargas urbanísticas del futuro sector de suelo urbanizable Can Plandolit que tendrá que recoger el POUM en el momento de su revisión.

La ejecución de esta variante del vial será efectuada directamente por F.M. y M.V., a su cargo y en el plazo de dos años a contar desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización, y una vez se hayan tramitado los instrumentos de planeamiento que permitan su ejecución.

En todo caso se tendrán que haber aprobado los instrumentos relativos al plan parcial Els Avellaners descritos en el acuerdo primero, la Modificación del PAUM, si procede, que ordene el nuevo vial y la aprobación inicial de la revisión del POUM.

Las observaciones que se han puesto de manifiesto con relación a estos convenios son las siguientes:

#### **a) Naturaleza del convenio de patrocinio y mecenazgo firmado el 5 de julio de 2002**

Como se ha expuesto al inicio de este apartado, el convenio de patrocinio y mecenazgo firmado entre el Ayuntamiento y F.M. y M.V. el 5 de julio de 2002 hace referencia expresa al hecho de que se trata de un convenio de colaboración de los regulados en la Ley 30/1994, de fundaciones y de incentivos fiscales a la participación privada en actividades de interés general.

No obstante, en el convenio se vincula la efectividad del cobro de la aportación comprometida para financiar la compra de mobiliario para la biblioteca municipal, de 90.151,82 €, a la aprobación definitiva de la modificación puntual del PGO en el sector objeto de análisis, en trámite en aquel momento, lo cual desvirtúa totalmente la naturaleza pretendida de este convenio, considerando lo siguiente:

- El convenio de colaboración en actividades de interés general previsto en la Ley mencionada es un acuerdo que suscriben, por una parte, el colaborador, y por la otra, la entidad beneficiaria del mecenazgo, en cuya virtud aquel entrega una ayuda económica para la realización de las actividades propias de la entidad sin ánimo de lucro, y esta se compromete a difundir, por cualquier medio, la participación del colaborador en estas actividades.
- El objetivo de estos convenios es favorecer la consecución de los fines perseguidos por las entidades sin ánimo de lucro, motivo por el que se otorga a las entidades y/o personas físicas colaboradoras un incentivo fiscal importante.

De lo que se ha expuesto se puede deducir que para los propietarios la finalidad del convenio era la recalificación de los terrenos de la finca, y para la corporación, la obtención de recursos para la compra de mobiliario, lo cual implica que el cambio del planeamiento tramitado por el Ayuntamiento no obedeció a criterios de ordenación urbanística, sino a un interés, aunque de naturaleza pública, diferente al previsto por la normativa urbanística.

#### **b) Cobro de la aportación comprometida en el convenio firmado el 5 de julio de 2002**

De acuerdo con el convenio, una vez aprobada definitivamente la modificación puntual del PGO, la aportación comprometida, de 90.151,82€, se podía cobrar en cualquier momento en que el Ayuntamiento tuviese que hacer frente a algún pago derivado de la adquisición del mobiliario para la biblioteca, con una simple solicitud y con acreditación del gasto efectuado.

El 18 de septiembre de 2002 la CTUB aprobó definitivamente la modificación puntual del PGO. Asimismo, las órdenes de pago de las facturas correspondientes a la compra del mobiliario, por un total de 136.667,63€, se emitieron en el segundo semestre de 2003 y, por lo tanto, desde el año 2003 se daban las condiciones para que el Ayuntamiento pudiese cobrar los 90.151,82€.

Sin embargo, esta aportación no se hizo efectiva hasta seis años más tarde, el 13 de noviembre de 2009, cuando el Ayuntamiento requirió la ejecución del aval bancario, según se acordó en la Junta de Gobierno Local de 11 de noviembre del mismo año.

Hay que indicar, además, que en dicho acuerdo de la Junta de Gobierno se determinó que la cantidad de 90.151,82€ quedaría reservada a la Tesorería municipal, puesto que, tal y como se expone en el informe jurídico emitido al efecto, se encuentra abierto un procedimiento judicial contra F.M. y debe reservarse dicha cantidad a la espera de cualquier posible requerimiento por parte del juzgado.

No obstante, de acuerdo con la información facilitada por el Ayuntamiento, este importe – que se contabilizó en la partida presupuestaria Otros ingresos varios– no se depositó en una cuenta bancaria restringida y diferenciada del resto de las cuentas abiertas con entidades financieras, con lo cual no se cumplió dicho acuerdo.

**c) Ejecución de las obras comprometidas en el convenio firmado el 7 de julio de 2004**

En el convenio firmado el 7 de julio de 2004 se estableció la ejecución, a cargo exclusivo de los propietarios, de las obras de acondicionamiento del camino de Can Valls, desde el límite del plan parcial hasta el barrio de Mas Fabrera –obras complementarias al proyecto de urbanización, cuyo coste se estimó en 50.349,15€, de acuerdo con un presupuesto presentado a los propietarios por una empresa constructora en junio de 2004 y comunicado al Ayuntamiento.

Según manifestaciones del Ayuntamiento estas obras se realizaron. No obstante, en contra de lo que se pactó en el convenio, no hay ningún documento donde se indique el período de ejecución, la existencia de supervisión por parte de los servicios técnicos así como la entrega de las obras al Ayuntamiento.

**d) Cesiones de suelos expuestas en el convenio aprobado por el Pleno el 3 de julio de 2009**

En las manifestaciones expuestas en el convenio entre el Ayuntamiento y F.M. y M.V., aprobado por el Pleno y publicado en el BOPB el 3 y el 16 de julio de 2009, respectivamente, pero aún pendiente de firma, se menciona que el matrimonio F.M. y M.V. han cedido de forma anticipada los siguientes suelos:

- Suelo al lado del sector Coromines-Millet para instalar una antena wifi.
- Finca situada en la confluencia del camino del Verder con la carretera de Puiggraciós para construir una rotonda.
- Parte de la finca de Can Plandolit para construir una rotonda, fruto de la ejecución del plan parcial número 4, Maset Nou, en el que se modificó la alineación del vial y se colocó una torre de alta tensión.

Sin embargo, no se ha podido constatar con documentación acreditativa que estas cesiones se hubiesen formalizado correctamente, teniendo en cuenta lo siguiente:

- En cuanto al suelo situado al lado del sector Coromines-Millet para instalar la antena wifi, según manifestaciones del Ayuntamiento, no hay constancia de ninguna documentación relacionada con esta cesión, a pesar de que el Ayuntamiento construyó en él la rotonda donde se encuentra instalada la antena.
- La cesión de la finca localizada en la confluencia del camino del Verder con la carretera de Puiggraciós para construir una rotonda se sustenta en un convenio urbanístico firmado el 19 de abril de 2007 entre el Ayuntamiento y M.V. y Vista Puerto SL –propiedad del matrimonio F.M. y M.V.–, mediante el cual y en síntesis se pactó lo siguiente:

Este matrimonio cedería una porción de terreno de 320,46 m<sup>2</sup> –calificada de jardín urbano según el PGO– una vez se hubiese aprobado definitivamente una pretendida modificación puntual del planeamiento en el sector PP2, Can Millet, a fin de poder construir en la parcela del sector que les pertenecía dos viviendas en lugar de una, como estaba programado. Este terreno debía cederse en lugar de la reserva complementaria de suelos para sistemas de espacios libres, de 10 m<sup>2</sup> por cada nueva vivienda a construir, establecida en la normativa.

Según el Ayuntamiento, la CTUB no aprobó la modificación del planeamiento propuesta para el sector PP2 y, por lo tanto, la cesión no se llevó a cabo. Sin embargo, el Ayuntamiento urbanizó la rotonda.

- Finalmente, la cesión gratuita de una parte de la finca de Can Plandolit para ejecutar una rotonda se ampara en un convenio urbanístico firmado el 5 de junio de 2009 –que, a su vez, desarrolla un acuerdo del Pleno de 18 de julio de 2007– a través del cual se pactó lo siguiente:

F.M. y M.V. cedían al Ayuntamiento –gratuitamente y mediante el acto de la firma de dicho convenio de 5 de junio de 2009– una porción de terreno, de 437,82 m<sup>2</sup>, incluida en una de las parcelas situadas en el paraje de Can Plandolit y calificada en el PGO de suelo rústico protegido, con el fin de construir una rotonda –una vez modificada la calificación de los terrenos afectados como vial público–, de modo que se mantuviese en su interior la torre de alta tensión que ya existía (procedente de la ejecución del PP4, Maset Nou).

Según puso de manifiesto el Ayuntamiento, se modificó la alineación del vial y se construyó la rotonda, si bien no consta que se haya efectuado ninguna modificación del planeamiento a efectos de dar cobertura a dicha construcción.

### **e) Acuerdos pactados en el convenio aprobado por el Pleno el 3 de julio de 2009**

En la parte descriptiva de este apartado se han reproducido, de forma resumida, los acuerdos contenidos en el convenio aprobado por el Pleno el 3 de julio de 2009. Del análisis de estos acuerdos se han puesto de manifiesto las siguientes incongruencias, cuando menos terminológicas:

- En los acuerdos primero y segundo se pacta que el Ayuntamiento tramitará, hasta su aprobación definitiva, la modificación del PAUM y del plan parcial así como el proyecto de reparcelación del sector, para que pueda ejecutarse la ordenación en los términos de la propuesta presentada por F.M. y M.V., y que en el momento de la aprobación del proyecto de reparcelación se cederá, en concepto del 10% de aprovechamiento urbanístico, el suelo necesario para construir 24 viviendas de protección oficial.

Hay que hacer constar que, tal y como se ha explicado en la parte descriptiva, la propuesta presentada en el año 2009 de modificación del planeamiento del sector hace referencia solo a la modificación puntual del PGO y del plan parcial correspondiente y no hay constancia de que se hubiese instado la modificación del PAUM.

Por otra parte, en cuanto a la referencia expresa a la cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico en el momento de la aprobación del proyecto de reparcelación (denominado proyecto de compensación en la normativa anterior), debe indicarse que la norma aplicable ya lo prevé así y, por lo tanto, no era necesario pactar este acuerdo.

- En el acuerdo tercero se pacta el compromiso de F.M. y M.V. de urbanizar el vial que conecte el sector con la C-17, así como el de ceder de forma anticipada los terrenos necesarios para llevarlo a cabo. Este compromiso es en concepto de cargas urbanísticas del futuro sector de suelo urbanizable Can Plandolit que tendrá que recoger el POUM en el momento de su revisión y una vez tramitados los instrumentos de planeamiento que permitan la ejecución material de este vial y, en todo caso, una vez aprobados los instrumentos relativos al plan parcial Els Avellaners, la modificación del PAUM, si procede, que ordene el nuevo vial y la aprobación inicial de la revisión del POUM.

Tal y como se cita textualmente, esta actuación justifica el interés público de la modificación de planeamiento en el sector y se inscribe en el marco de las conversaciones que se mantienen para establecer la ordenación definitiva que el sector Can Plandolit tiene que ver recogida en la versión del POUM que finalmente se redacte.

Así, según la lectura de este acuerdo parece que las perspectivas de modificación del planeamiento podrían ir más allá del ámbito relativo a Els Avellaners de Can Plandolit. No obstante, según manifestaciones del Ayuntamiento, las referencias a otros instrumentos de planeamiento diferentes a los que se encuentran actualmente en trámite (modificación puntual del PGO y del plan parcial), así como las referencias al futuro sector de suelo urbanizable Can Plandolit son erróneas, a pesar de estar recogidas en el literal del convenio.

Hay que hacer constar que, tal y como determina la jurisprudencia, los convenios urbanísticos son instrumentos que facilitan la actuación urbanística, pero en ningún caso pueden implicar, ni en beneficio de la Administración ni a favor de los particulares, una derogación de la normativa de aplicación de carácter imperativo. Tampoco pueden condicionar el ejercicio de las potestades urbanísticas, puesto que el urbanismo es una auténtica función pública irrenunciable.

Por lo tanto, siempre que se respete el ordenamiento jurídico, el interés general y los principios de una buena administración, la Administración se puede comprometer mediante un convenio urbanístico a modificar el planeamiento en determinado sentido (clasificación o calificación de terrenos, reconocimiento de mayor edificabilidad, traspaso de aprovechamientos, etc.), a cambio de prestaciones del particular (cesiones a las que no está obligado, entrega de bienes o de dinero, etc.).

De todos modos, la admisibilidad de la validez de estos convenios no implica la obligación de su cumplimiento por parte de la Administración, ya que los pactos no pueden constituir una limitación a la potestad del planeamiento futuro.

#### **f) Formalización del convenio aprobado por el Pleno el 3 de julio de 2009**

El Ayuntamiento condicionó la aprobación provisional de los instrumentos relativos a la tercera modificación del planeamiento del sector a la aprobación definitiva y a la posterior firma del convenio aprobado por el Pleno el 3 de julio de 2009 y publicado en el BOPB el 16 del mismo mes.

No obstante, desde entonces este convenio aún no se ha formalizado mediante la firma de las partes, y por este motivo el Ayuntamiento no ha enviado a la CTUB los expedientes y la documentación necesaria para la aprobación definitiva de aquellos instrumentos, a pesar de que el Pleno los aprobó provisionalmente en julio de 2009.

El Ayuntamiento no ha dado ninguna explicación de los motivos por los que aún no se ha firmado el convenio.

### **2.4.2. Tributación derivada de las actuaciones urbanísticas**

#### **2.4.2.1. Tasa por la tramitación de instrumentos urbanísticos**

En las ordenanzas fiscales del Ayuntamiento vigentes en el año 2011 y también en las de los ejercicios anteriores, se regulan unas tasas cuyo hecho imponible es la actividad municipal, técnica y administrativa, realizada por la tramitación, a instancia de particulares, de planes parciales, planes especiales o estudios de detalle, así como de proyectos de urbanización y de proyectos de reparcelación.

Así, de acuerdo con estas ordenanzas, el Ayuntamiento debería haber liquidado las tasas correspondientes a todos aquellos instrumentos urbanísticos susceptibles de devengar una tasa que se hubiesen tramitado con relación a la finca Els Avellaners de Can Plandolit.

En la documentación analizada solo se ha encontrado una referencia a la liquidación de este tributo en el acuerdo de la Comisión de Gobierno de 19 de junio de 2002, en el que, a la vez que se acordaba la aprobación inicial del plan parcial de la finca, se aprobó que se practicara la liquidación de la Tasa por la tramitación del planeamiento, por un importe de 775 €. Sin embargo, la liquidación de esta tasa nunca se hizo efectiva.

No obstante, hay que hacer constar que la normativa de aplicación y también la jurisprudencia desarrollada al respecto excluyen de los actos sujetos a tributación municipal tanto



la tramitación de instrumentos urbanísticos de planeamiento y de gestión, como los de ejecución de las obras de urbanización previstas en los planes y proyectos aprobados debidamente.

Estos hechos ponen en evidencia graves debilidades de control interno en la actuación administrativa realizada por el Ayuntamiento, teniendo en cuenta lo siguiente:

- Las ordenanzas fiscales del Ayuntamiento regulan unas tasas que son improcedentes.
- Independientemente o no de su procedencia, el Ayuntamiento no liquidó las tasas reguladas en sus ordenanzas fiscales, incluso en el caso de existir el acuerdo de la Comisión de Gobierno mediante el cual se aprobaba la liquidación de la tasa.

#### **2.4.2.2. *Impuesto sobre los bienes inmuebles de naturaleza urbana***

A finales del año 2004 la Gerencia Regional del Catastro de Cataluña-Barcelona, del Ministerio de Economía y Hacienda, llevó a cabo en el municipio de L'Ametlla del Vallès un procedimiento de valoración colectiva de carácter parcial de bienes inmuebles de naturaleza urbana.

Este procedimiento incluyó, entre otros, el sector Els Avellaners de Can Plandolit, puesto que en aquel momento ya había adquirido la condición de bien inmueble de naturaleza urbana, porque el sector estaba delimitado y también estaba aprobado el instrumento de planeamiento que lo desarrollaba –el plan parcial aprobado definitivamente por la CTUB el 21 de enero de 2003.

Así, a partir del plano número 8, de parcelación y aprovechamiento medio incluido en dicho plan parcial, donde se especifica la ubicación de las parcelas, la Gerencia asignó, entre otros datos, la referencia y el nuevo valor catastral de cada finca resultante. Estos datos se incorporaron al padrón del Impuesto sobre bienes inmuebles (IBI) de naturaleza urbana del Ayuntamiento con efectos desde el 1 de enero de 2005, fecha a partir de la cual empezaron a tributar en calidad de urbanas.

Cabe decir que posteriormente, en el año 2007, a fin de adecuar los valores catastrales de los bienes inmuebles a los de mercado y de concordar sus características físicas y jurídicas con la realidad, se llevó a cabo en el municipio un procedimiento de valoración colectiva de carácter general (revisión catastral), con efectos desde el 1 de enero de 2008, con lo que los valores catastrales se incrementaron sustancialmente.

De acuerdo con la información recibida directamente del OGTDB, en el que el Ayuntamiento tiene delegada la gestión y recaudación del IBI, desde el año 2005 y hasta la fecha de su respuesta (en abril de 2011), F.M., titular de los recibos de IBI de todas las fincas incluidas en el sector, está al corriente del pago del impuesto.

La identificación y valoración catastral asignada a las fincas del sector, así como el valor catastral que resulta por metro cuadrado de superficie, se muestra en el siguiente cuadro:

Descripción según el plano de parcelación y aprovechamiento medio incluido en el plan parcial aprobado definitivamente el 21.1.2003 (primera modificación del planeamiento)	Número de fincas con referencia catastral diferenciada	Número de viviendas a construir	Valoración colectiva de carácter parcial con efectos de 1.1.2005			Valoración colectiva de carácter general con efectos de 1.1.2008 (revisión catastral)		
			Superficie (m <sup>2</sup> )	Valor catastral	Valor catastral por m <sup>2</sup>	Superficie (m <sup>2</sup> )	Valor catastral	Valor catastral por m <sup>2</sup>
<b>Suelo de cesión al Ayuntamiento:</b>								
Suelo de cesión forestal	1	0	(a) 10.910	28.545	2,62	(a) 13.834	172.925	12,50
Zona verde	1	0	4.445	23.233	5,23	4.396	551.698	(c) 125,50
Equipamientos y servicios	1	0	1.778	23.249	13,08	1.723	161.962	(c) 94,00
<b>Subtotal</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>17.133</b>	<b>75.027</b>		<b>19.953</b>	<b>886.585</b>	
Suelo residencial (10% aprovech.)	1	6	2.412	63.064	26,15	2.412	302.706	125,50
<b>Total suelo de cesión al Ayto.</b>	<b>4</b>	<b>6</b>	<b>19.545</b>	<b>138.091</b>		<b>22.365</b>	<b>1.189.291</b>	
<b>Suelo privado:</b>								
Viviendas unifamiliares aisladas	26	26	11.375	297.409	26,15	11.351	1.424.550	125,50
Agrupaciones viviendas	3	23	9.226	241.223	26,15	9.353	1.173.802	125,50
<b>Total suelo privado</b>	<b>29</b>	<b>49</b>	<b>20.601</b>	<b>538.632</b>		<b>20.704</b>	<b>2.598.352</b>	
<b>Total bienes inmuebles que tributan por IBI de naturaleza urbana</b>	<b>33</b>	<b>55</b>	<b>40.146</b>	<b>676.723</b>		<b>43.069</b>	<b>3.787.643</b>	
Superficie para viales			(b) 4.272			4.272		
Superficie para servicios técnicos (estación transformadora)			(b) 25			25		
Otros, incremento neto			0			(a) (2.923)		
<b>Total superficie finca Els Avellaners de Can Plandolit</b>			<b>44.443</b>			<b>44.443</b>		

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia a partir de la información facilitada por el Ayuntamiento y por el OGTDB.

Notas:

- A pesar de que esta superficie corresponde a un terreno clasificado como suelo no urbanizable, la Gerencia Regional del Catastro la incluyó dentro del Catastro de bienes de naturaleza urbana. Asimismo, en la revisión catastral efectuada con efectos 2008 se modificaron las superficies de algunas de las fincas, lo que implicó un incremento global neto para el sector de 2.923 m<sup>2</sup>, que afecta principalmente al suelo de cesión forestal, con un aumento de 2.924 m<sup>2</sup> (véase la observación *a* de este apartado).
- Para estas superficies la Gerencia Regional del Catastro no asignó ninguna referencia con valoración catastral (véase la observación *b* de este apartado).
- En la revisión catastral efectuada con efectos 2008 la valoración por metro cuadrado asignada a la zona verde es igual a la asignada para las fincas residenciales. Asimismo, la asignada al suelo para equipamientos y servicios es equivalente a un 74,9% del valor de aquellas (véase la observación *c* de este apartado).

De lo que se ha mostrado en el cuadro anterior se deduce que el valor catastral de las parcelas incluidas en el sector Els Avellaners de Can Plandolit (asignado por el organismo competente del Ministerio de Economía y Hacienda con motivo de la revisión catastral realizada con efectos 1 de enero de 2008) asciende a un total de 3.787.643 € –de los que 1.189.291 € corresponderían al suelo de cesión al Ayuntamiento y el resto, de 2.598.352 €, a la valoración referida a las parcelas residenciales privadas.

No obstante, esta valoración debe matizarse de acuerdo con las observaciones que se exponen más adelante, las cuales, presumiblemente, reducirían el importe indicado relativo al suelo de cesión al Ayuntamiento.

Por otra parte, los importes cobrados por el Ayuntamiento en concepto de IBI de naturaleza urbana de las parcelas incluidas en el sector se reflejan en el siguiente cuadro:

Descripción según el plano de parcelación y aprovechamiento medio incluido en el plan parcial aprobado definitivamente	Número de fincas con referencia catastral diferenciada	Número de viviendas a construir	Importe de los recibos de IBI de naturaleza urbana cobrados en los ejercicios indicados (a)						
			2005	2006	2007	2008	2009	2010	Total
<b>Suelo de cesión al Ayuntamiento:</b>									
Suelo de cesión forestal	1	0	(b) 258	221	229	326	402	459	1.895
Zona verde	1	0	(b) 210	180	186	569	915	1.175	3.235
Equipamientos y servicios	1	0	(b) 210	180	186	281	357	416	1.630
<b>Subtotal</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>678</b>	<b>581</b>	<b>601</b>	<b>1.176</b>	<b>1.674</b>	<b>2.050</b>	<b>6.760</b>
Suelo residencial (10% aprovech.)	1	6	(b) 569	489	505	661	774	861	3.859
<b>Subtotal</b>	<b>4</b>	<b>6</b>	<b>1.247</b>	<b>1.070</b>	<b>1.106</b>	<b>1.837</b>	<b>2.448</b>	<b>2.911</b>	<b>10.619</b>
<b>Suelo privado:</b>									
Viviendas unifam. aisladas	26	26	2.201	2.306	2.383	3.115	3.646	4.053	17.704
Agrupaciones viviendas	3	23	1.785	1.870	1.932	2.540	2.984	3.323	14.434
<b>Subtotal</b>	<b>29</b>	<b>49</b>	<b>3.986</b>	<b>4.176</b>	<b>4.315</b>	<b>5.655</b>	<b>6.630</b>	<b>7.376</b>	<b>32.138</b>
<b>Total bienes inmuebles que tributan por IBI de naturaleza urbana</b>	<b>33</b>	<b>55</b>	<b>5.233</b>	<b>5.246</b>	<b>5.421</b>	<b>7.492</b>	<b>9.078</b>	<b>10.287</b>	<b>42.757</b>

Importes en euros.

Fuente: Elaboración propia a partir de la información facilitada por el Ayuntamiento y por el OGTDDB.

Notas:

- (a) A la fecha en la que el OGTDDB envió la información aún no había vencido el plazo de pago en voluntaria del recibo de IBI correspondiente al año 2011.
- (b) Estos recibos, cobrados en 2005 pero fuera del plazo en voluntaria, incluyen recargos e intereses.

Las observaciones sobre la tributación en concepto de IBI de las parcelas del sector son las siguientes:

### a) Tributación en concepto de IBI del suelo de cesión forestal

De acuerdo con el planeamiento vigente, el suelo de cesión forestal, de 10.910m<sup>2</sup>, está clasificado como suelo no urbanizable. Sin embargo, la Gerencia Regional del Catastro lo incluyó dentro del catastro del año 2005 como si tuviese la clasificación de suelo urbano, con lo que tributa por IBI como bien inmueble de naturaleza urbana, aunque con una valoración catastral equivalente a un 10% del valor asignado para las parcelas edificables de uso residencial.

Por otra parte, en la revisión catastral realizada con efectos 2008 el organismo competente del Ministerio de Economía y Hacienda incrementó la superficie de este suelo forestal en 2.924m<sup>2</sup>, el cual pasó a tributar por una superficie de 13.834m<sup>2</sup>. Hay que indicar que el Ayuntamiento desconoce la causa de dicho incremento.

### **b) Tributación en concepto de IBI de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita**

Puesto que, como se ha explicado en reiteradas ocasiones, no se ha transmitido aún al Ayuntamiento la titularidad de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, la titularidad de todas las parcelas incluidas en el sector corresponde al matrimonio F.M. y M.V.

Por lo tanto, a efectos de la tributación por IBI de naturaleza urbana y en tanto no se produzca la transmisión, F.M. y M.V. son sujetos pasivos del impuesto, tanto por los terrenos de cesión para sistemas (zona verde, viales y equipamientos y servicios) como por los terrenos donde se materializará el 10% del aprovechamiento.

De todos modos, para las superficies destinadas a viales y a servicios técnicos, de 4.272 m<sup>2</sup> y de 25 m<sup>2</sup>, respectivamente, la Gerencia Regional del Catastro no asignó ninguna referencia con valoración catastral y, por lo tanto, estos bienes nunca han tributado por IBI de naturaleza urbana.

### **c) Valoración catastral de los terrenos de cesión para sistemas**

Según se deduce del procedimiento de valoración colectiva de carácter parcial realizado por la Gerencia Regional del Catastro con efectos 1 de enero de 2005, la valoración por metro cuadrado atribuida a los terrenos de cesión para sistemas se fijó en función de la valoración asignada para las parcelas residenciales, valoradas en 26,15 €/m<sup>2</sup>, de acuerdo con la siguiente proporción: un 20% para la zona verde (equivalente a 5,23 €/m<sup>2</sup>) y un 50% para los terrenos destinados a equipamientos y servicios (equivalente a 13,08 €/m<sup>2</sup>).

No obstante, en la revisión catastral efectuada con efectos 1 de enero de 2008, la proporción que se fijó para los mismos terrenos con relación a la valoración por metro cuadrado asignada a las parcelas residenciales, de 125,50 €/m<sup>2</sup>, fue la siguiente: el 100% para la zona verde (125,50 €/m<sup>2</sup>) y un 74,9% para el suelo destinado a equipamientos y servicios (94 €/m<sup>2</sup>), con lo que el valor catastral de estas parcelas aumentó considerablemente.

Respecto a la calificación urbanística de los terrenos destinados a sistemas, cabe indicar que el hecho de que se trate de zona verde o de equipamientos y servicios no impide que sean incluidos en el catastro urbano –ya que se encuentran enclavados dentro de un sector con la calificación de suelo urbanizable y también estaba aprobado el instrumento de planeamiento que lo desarrollaba–, si bien el valor catastral asignado debe estar de acuerdo con el uso que le corresponde y, si procede, con su condición de no edificable, lo cual no se produce, cuando menos, con los terrenos destinados a zona verde (valorados igual que las parcelas residenciales).

Hay que señalar que el Ayuntamiento desconoce la causa de estas incongruencias y que no hay constancia de que F.M. hubiese interpuesto ninguna reclamación con relación a la valoración catastral efectuada.

### **3. CONCLUSIONES**

Una vez examinada la actividad urbanística del Ayuntamiento de L'Ametlla del Vallès con relación a la finca Els Avellaners de Can Plandolit, de acuerdo con los objetivos previstos, y también la de la CTUB, la Sindicatura considera que, en algunos aspectos, la gestión efectuada por ambas entidades se desarrolló sin el rigor que era necesario y que, por lo tanto, presenta carencias y deficiencias.

De acuerdo con la normativa de aplicación, algunos de los actos dictados en la tramitación de los instrumentos urbanísticos analizados presentan irregularidades administrativas. No obstante, hay que tener en cuenta que la enmienda de estas irregularidades y su eventual repercusión sobre la validez de los instrumentos únicamente se puede valorar y llevar a cabo por vía administrativa mediante el procedimiento establecido a tal efecto o bien por la vía judicial.

Asimismo hay que recordar, como ya se ha dicho al principio del informe, que el objeto de este trabajo tiene un carácter limitado que no corresponde al de una fiscalización completa y, por lo tanto, las conclusiones no pueden utilizarse fuera de este contexto ni extrapolarse al resto de la actividad desarrollada tanto por el Ayuntamiento como por la CTUB durante el período examinado.

#### **3.1. OBSERVACIONES**

Seguidamente se hace un resumen de los aspectos más significativos que se han puesto de manifiesto en la fiscalización realizada, que deberían tenerse presente y enmendarse, si procede, en la medida en que aún no se haya llevado a cabo.

##### **Primera modificación del planeamiento de la finca Els Avellaners de Can Plandolit**

En la actuación urbanística iniciada por el Ayuntamiento en el año 2001, a instancia de los propietarios, a fin de reclasificar como urbanizables los terrenos rústicos de la finca Els Avellaners de Can Plandolit –propiedad del matrimonio F.M. y M.V.– y poder construir en ellos 55 viviendas potenciales, se han puesto de manifiesto una serie de irregularidades e incongruencias, cuya exposición se ha clasificado de acuerdo con el siguiente orden: 1) en el procedimiento y la tramitación de los instrumentos urbanísticos, 2) en las determinaciones de los instrumentos de planificación y 3) en la ejecución de las obras de urbanización.

##### **1) Procedimiento y tramitación de los instrumentos urbanísticos (primera modificación del planeamiento)**

Las irregularidades e incongruencias más relevantes detectadas en el procedimiento y la tramitación efectuada para la aprobación de los instrumentos urbanísticos relativos a la primera modificación del planeamiento de la finca se resumen a continuación:

- La justificación que se expone en la documentación aportada por los propietarios para la modificación del planeamiento no se amparó con ningún tipo de análisis cuantitativo que valorase y confirmase la conveniencia y oportunidad de la recalificación, por lo que el interés público no estaba suficientemente motivado (véase el apartado 2.3.2.3.a).

Además, mediante un convenio de naturaleza no urbanística, los propietarios de la finca condicionaron la efectividad del pago de una aportación de 90.151,82€ para financiar la compra de muebles para la biblioteca municipal, a la aprobación definitiva de la modificación puntual del PGO en el sector, instrumento urbanístico necesario para posibilitar la recalificación (véase el apartado 2.4.1.a).

- En el expediente de la modificación puntual del PGO en el sector, aprobada definitivamente por la CTUB, no consta el preceptivo estudio económico-financiero, como tampoco consta una justificación de su innecesariedad (véase el apartado 2.3.2.3.b).
- En el acuerdo de aprobación inicial del plan parcial se produjeron las siguientes deficiencias (véase el apartado 2.3.2.3.e):
  - Falta del preceptivo informe jurídico del secretario del Ayuntamiento respecto al cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias.
  - Falta del preceptivo estudio económico-financiero (al igual que en el caso de la modificación puntual del PGO), a pesar de que el plan parcial contenía parte de la información que se incluye en este estudio, como es el caso del coste estimativo de las obras de urbanización.
  - Existencia, previa y conocida por el Ayuntamiento y por la propiedad, de un informe emitido por el Departamento de Medio Ambiente con relación a la propuesta de modificación puntual del PGO, que desaconsejaba la recalificación de una parte significativa del ámbito urbanizable propuesto y en cuya virtud debía modificarse el cómputo de las superficies mínimas de suelo público de cesión obligatoria.

Por consiguiente, la Sindicatura considera que el acuerdo de aprobación inicial del plan parcial debería haberse dejado en suspenso hasta que se hubiesen enmendado las deficiencias señaladas.

- El acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de aprobación provisional del texto refundido del plan parcial se tomó con las siguientes carencias (véase el apartado 2.3.2.3.f):
  - En el expediente no constaba la certificación del secretario del Ayuntamiento que acreditase que durante el período de exposición pública del acuerdo de aprobación inicial del plan no se formularon alegaciones.

- No se abrió un nuevo período de información pública, a pesar de que se habían introducido cambios sustanciales respecto al plan parcial aprobado inicialmente.
- De lo que se ha expuesto en los puntos anteriores y con relación a la actuación realizada por la CTUB para la aprobación definitiva de ambos instrumentos urbanísticos –la modificación puntual del PGO y el plan parcial–, cabe señalar que esta Comisión no siempre observó de manera estricta su función de velar por que el contenido de los expedientes sobre los que debe pronunciarse sea completo, es decir, que contengan toda la documentación que es necesaria, y que se hayan cumplido todos los requisitos de trámite preceptivos.
- En el plan parcial aprobado definitivamente se indica expresamente que el sistema de actuación para la ejecución de las obras de urbanización sería el de compensación. Sin embargo, se prescindió totalmente del procedimiento y de la tramitación que la normativa urbanística requiere para ejecutar el planeamiento mediante este sistema (véase el apartado 2.3.2.3.h).

Debido a esta omisión, particularmente al hecho de que no se formuló ni se aprobó el proyecto de compensación, y que tampoco hubo ningún acuerdo de la corporación mediante el cual se declarase la innecesariedad de la reparcelación, el Ayuntamiento no ha adquirido aún la condición jurídica de titular de los terrenos de cesión gratuita y obligatoria.

Esta circunstancia condiciona el ajuste a derecho de las actuaciones realizadas con relación a la ejecución de las obras de urbanización (que no se podían haber ejecutado con las carencias indicadas) y perturba el planteamiento de partida de la tercera modificación del planeamiento tramitada con posterioridad, tal y como se indica en la observación número 6 de este apartado.

- El Ayuntamiento, sin ninguna justificación, tardó casi trece meses en enviar a la CTUB la documentación acreditativa de la formalización de la garantía por parte del particular, a efectos de poder dar publicidad y, consiguientemente, ejecutividad al acuerdo de aprobación definitiva del plan parcial (véase el apartado 2.3.2.3.k).
- En cuanto al proyecto de urbanización, en la toma de los acuerdos del Ayuntamiento de aprobación inicial y de aprobación definitiva del instrumento hubo las siguientes deficiencias (véase el apartado 2.3.2.3.l):
  - Pese a tener constancia de la existencia de un recurso en el que se planteaba la incongruencia existente entre la superficie de cesión para viales fijada en el plan parcial y la establecida en el instrumento de rango superior –la modificación puntual

del PGO–, el proyecto de urbanización se aprobó, en cuanto a la vialidad, de acuerdo con las indicaciones y la documentación gráfica del plan parcial.

- A pesar de que el secretario de la corporación certificó que el 3 de abril de 2003 la Comisión de Gobierno había aprobado inicialmente el proyecto de urbanización, el acuerdo que consta en el libro de actas de esta Comisión, que lleva por título “Aprobación inicial proyecto de urbanización sector Els Avellaners de Can Plandolit”, no hace referencia a este sector sino a otro, y en la sesión de ese día no hay ningún otro acuerdo relativo al sector analizado.
- En el expediente no consta ningún informe jurídico ni tampoco el certificado del secretario mediante el cual se ponga de manifiesto que durante el período de exposición pública del acuerdo de aprobación inicial del proyecto no se presentaron reclamaciones.
- Aunque la ACA, en su informe preceptivo sobre la modificación puntual del PGO y sobre el plan parcial del sector, condicionó su pronunciamiento favorable, entre otros, al hecho de que se presentase ante la Agencia el proyecto de urbanización que desarrollase el plan parcial, en el expediente no consta que se haya cumplido este requisito.
- A pesar de que para la aprobación definitiva del proyecto de urbanización se prescribió la necesidad de aportar el informe favorable de la compañía concesionaria del servicio de suministro de agua, así como el informe favorable o un convenio con las compañías suministradoras de los servicios de electricidad y teléfono, el proyecto se aprobó sin que en el expediente constase esta documentación.
- El Ayuntamiento aprobó definitivamente el proyecto de urbanización sin condicionar la eficacia de esta aprobación a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del plan parcial que lo amparaba y de las normas urbanísticas correspondientes – publicación que es necesaria para que el plan parcial adquiera ejecutividad y que no tuvo lugar hasta cinco meses más tarde.
- Finalmente, el acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de urbanización no se publicó en el BOPB, contrariamente a lo que preceptúa la normativa. Aun así, las obras se ejecutaron parcialmente.
- En cuanto a los aspectos registrales, cabe señalar que, aunque la porción de terreno que se analiza, de 44.443 m<sup>2</sup>, ha sido objeto de una transformación urbanística iniciada en el año 2001 y que para determinados actos del proceso de gestión urbanística es obligatorio efectuar el pertinente asiento registral, en el Registro de la propiedad no consta que se haya hecho ninguna anotación que refleje esta actuación. Por lo tanto,



estos terrenos siguen formando parte, sin distinción, de la finca registral mayor a la que pertenecen, de 436.326,61 m<sup>2</sup> (véase el apartado 2.2).

## 2) Determinaciones de los instrumentos de planificación (primera modificación del planeamiento)

Las irregularidades e incongruencias más significativas que se han puesto de manifiesto en las determinaciones fijadas por los instrumentos de planificación aprobados definitivamente por la CTUB en esta primera modificación del planeamiento de la finca son las siguientes:

- En el acuerdo de aprobación definitiva de la modificación puntual del PGO, la CTUB determinó la cesión al Ayuntamiento de una franja de suelo forestal, de 10.910 m<sup>2</sup>, como sistemas de bosque y, por lo tanto, sin modificar su clasificación urbanística de no urbanizable y sin que entrase a formar parte del cómputo de las superficies mínimas de suelo público de cesión obligatoria del sector (véase el apartado 2.3.2.3.c).

Esta cesión puede implicar que el Ayuntamiento sea responsable del coste del mantenimiento de la franja de bosque en las condiciones establecidas por la normativa sobre medidas de prevención de incendios forestales, puesto que no se ha formalizado ningún compromiso mediante el cual se traspase esta obligación a los propietarios de las parcelas, los cuales, no obstante, estarán sujetos a las obligaciones que en este sentido establezca la normativa aplicable.

- En dicho acuerdo, y con el objeto de mantener el aprovechamiento del sector –medido por el número máximo de viviendas a construir (55 viviendas)–, la CTUB incrementó el índice de edificabilidad neta –que pasó de un 0,40 a un 0,53 (m<sup>2</sup> techo / m<sup>2</sup> solar)– de acuerdo con la definición del sector, excluido el sistema de bosque de cesión, y con los criterios de ordenación del plano anexo al acuerdo de aprobación (elaborado por la CTUB y donde se fija un límite del ámbito de 33.533 m<sup>2</sup> de superficie).

El incremento del índice de edificabilidad neta del sector aumentó en 2.144 m<sup>2</sup> el techo máximo edificable permitido con relación al de la propuesta presentada por los propietarios y aprobada por el Ayuntamiento, que era de 10.297 m<sup>2</sup> (véase el apartado 2.3.2.3.d).

Como consecuencia del mismo incremento, las prescripciones y condiciones de ordenación aprobadas para el sector analizado se alejan de las que guiaron el desarrollo de la urbanización contigua de Can Reixach. Tal y como se desprende de la normativa, estos criterios de los sectores adyacentes deben servir de referente, y así se plasmó en el apartado de justificación del documento de modificación puntual del PGO.

Por otra parte, al no haber elaborado un texto refundido con la incorporación de las prescripciones fijadas por la CTUB, se produce una incongruencia entre el índice de

edificabilidad neta que consta en la resolución de aprobación definitiva de la CTUB, de un 0,53 (m<sup>2</sup> techo / m<sup>2</sup> solar), y el que consta en las normas urbanísticas de la misma modificación, publicadas en el DOGC como anexo a la resolución indicada, de un 0,40 (m<sup>2</sup> techo / m<sup>2</sup> solar).

- Las determinaciones del plan parcial aprobado definitivamente por la CTUB presentan, con relación a las del instrumento de planificación de rango superior –la modificación puntual del PGO– o bien con relación a la normativa de aplicación, las siguientes incongruencias principales (véase el apartado 2.3.2.3.g):

- En el plan parcial la superficie de cesión para viales se fijó en 4.272 m<sup>2</sup>. Esta superficie equivale a un 12,74% de la del sector, la cual es inferior en 657 m<sup>2</sup> a la superficie mínima permitida por el PGO, que está fijada en un 14,70% de la del sector.

Este hecho motivó la interposición de un recurso por parte de los propietarios para que se cambiase el porcentaje fijado en el PGO por el establecido en el plan parcial. El recurso se desestimó por silencio administrativo, con lo que se mantuvo la discrepancia (véase el apartado 2.3.2.3.j).

- La superficie de suelo público de cesión determinada en el plan parcial para equipamientos y servicios se fijó en 1.778 m<sup>2</sup> (igual a la mínima permitida por el PGO). No obstante, la superficie mínima que correspondería de acuerdo con lo establecido por la normativa es de 1.891 m<sup>2</sup>. Así, la superficie fijada en el plan parcial es inferior en 113 m<sup>2</sup> a la mínima permitida legalmente.
- En cuanto a las características y al trazado de la red de conducción y distribución de gas, así como al emplazamiento de los depósitos, en el plan parcial no se consideran estas determinaciones y, en contra de lo que establece la normativa, tampoco hay ninguna explicación que justifique que la instalación de este servicio no era procedente (véase el apartado 2.3.2.3.l).
- Al igual que en el caso de la modificación puntual del PGO, en el plan parcial también hay una incongruencia interna entre el índice de edificabilidad neta que consta en el texto del documento aprobado definitivamente, de un 0,53 (m<sup>2</sup> techo / m<sup>2</sup> solar), y el que consta en las normas urbanísticas del plan, publicadas en el DOGC junto con la resolución de aprobación definitiva del plan, en este caso de un 0,52 (m<sup>2</sup> techo / m<sup>2</sup> solar).

Así, el planeamiento aprobado del sector fija tres índices de edificabilidad neta diferentes por el mismo concepto: de un 0,53 (m<sup>2</sup> techo / m<sup>2</sup> solar) en la resolución de aprobación definitiva de la modificación puntual del PGO y en el texto del plan parcial, y de un 0,40 y un 0,52 en las normas urbanísticas de los respectivos instrumentos.

Hay que tener en cuenta que, de acuerdo con lo que establecen las normas urbanísticas del PGO de L'Ametlla del Vallès, si en la ejecución de las normas se presentan conflictos de interpretación, se adoptará la solución que resulte más favorable a la menor edificabilidad en cualquiera de los parámetros.

De lo que se ha expuesto en los puntos anteriores y con relación a la actuación realizada por la CTUB en el proceso de aprobación definitiva de la modificación puntual del PGO y del plan parcial debe concluirse lo siguiente:

- En la resolución de aprobación definitiva de la modificación puntual del PGO la CTUB modificó los estándares y parámetros del sector mediante la incorporación de oficio de una serie de prescripciones, tal y como se indica expresamente en la resolución. No obstante, puesto que no se elaboró un texto refundido del documento sometido a aprobación, el contenido del instrumento de modificación puntual del PGO no es coherente con el de la resolución que lo aprobó (véase el apartado 2.3.2.3.d).
- En la aprobación del plan parcial del sector la CTUB no llevó a cabo correctamente en todos los casos una de sus funciones principales: la de velar por que el planeamiento derivado sometido a aprobación se ajuste a las determinaciones del planeamiento originario y a la normativa de aplicación (véase el apartado 2.3.2.3.g).

### **3) Ejecución de las obras de urbanización (primera modificación del planeamiento)**

Las obras de urbanización referidas a la primera modificación del planeamiento del sector se realizaron parcialmente. Los incumplimientos más relevantes respecto a la ejecución material de estas obras se resumen a continuación:

- A pesar de que en el proyecto de urbanización aprobado definitivamente por el Ayuntamiento se incorporaron de forma expresa una serie de prescripciones con relación al control de la ejecución material de la obra, no hay constancia de que se cumpliera ninguna de ellas, teniendo en cuenta lo siguiente (véase el apartado 2.3.2.3.m):
  - No consta en el expediente que antes del inicio de las obras el promotor avisase a los Servicios Territoriales de Trabajo de la Generalidad. Tampoco consta ningún documento que pruebe la existencia de un convenio o un compromiso con el gestor de los escombros.
  - No se emitió el acta de comprobación del replanteo de la obra y, por lo tanto, no se puede determinar la fecha en la que se inició. Asimismo, tampoco constan hojas de visita por inspecciones efectuadas por los técnicos municipales durante la ejecución de la obra.
  - No hay constancia de que al final de la obra la propiedad aportase el documento donde se reflejase la obra que realmente se había ejecutado.

Hay que hacer constar que en la medida en que las obras de urbanización son públicas y deben entregarse finalmente al Ayuntamiento, este tiene el deber de fiscalizarlas y de inspeccionarlas para que se ejecuten de acuerdo con el proyecto aprobado. En este caso, estas funciones no se ejercieron.

- En el proyecto de urbanización se establece que el período de ejecución de las obras sería de diez meses a partir de su aprobación definitiva. No obstante, al no disponer de la documentación pertinente, no se puede identificar el período concreto de la ejecución material, como tampoco se tiene constancia de la empresa o empresas que las ejecutaron ni del coste de realización (véase el apartado 2.3.2.3.n).

En todo caso las obras de urbanización se iniciaron sin que previamente se hubiese formulado ni aprobado el proyecto de compensación correspondiente, lo cual contraviene la normativa urbanística, que no prevé la posibilidad de iniciar las obras antes de la aprobación de este instrumento.

- En abril de 2010 la policía local realizó un comunicado sobre desperfectos con peligrosidad en la zona de obras del sector, lo cual implicó un requerimiento a los propietarios para que, con carácter de urgencia y con relación a una lista de deficiencias, tomaran las medidas de seguridad necesarias y, en cualquier caso, cerrasen el perímetro fijo de todo el sector (véase el apartado 2.3.2.3.o).

No obstante, no hay constancia de que, en su día, el Ayuntamiento hubiese efectuado ninguna inspección para comprobar la enmienda de los desperfectos ni tampoco de que hubiese incoado ningún expediente disciplinario por incumplimiento de la obligación de conservación.

- El 18 de noviembre de 2011 los Servicios Técnicos del Ayuntamiento emitieron, a petición de esta Sindicatura, un informe para evaluar el grado de ejecución de las obras de urbanización y el grado de deterioro que presentaban en esa fecha (véase el apartado 2.3.2.3.p).

El grado de ejecución de las obras se determinó en conjunto en un 85% de las partidas fijadas en el proyecto de urbanización. En cuanto al deterioro que presentaban, en el informe se detalla una relación de desperfectos, cuya gravedad induce a pensar que las obras se encuentran en estado de abandono.

### **Segunda modificación del planeamiento del sector a consecuencia del PAUM**

Con la aprobación del PAUM, en diciembre de 2006, el número de viviendas a construir en las parcelas destinadas a materializar la cesión del 10% del aprovechamiento del sector pasó de 6 a 14, con lo que el total máximo de viviendas a construir en el sector pasó de 55 a 63. La observación a destacar de esta actuación es la siguiente:

#### 4) Titularidad municipal del 10% del aprovechamiento del sector (segunda modificación del planeamiento)

Por iniciativa propia el Ayuntamiento modificó las condiciones de ordenación y edificación de las parcelas donde había que materializar la cesión del 10% del aprovechamiento del sector, si bien sin tener la condición jurídica de titular de los terrenos, puesto que con la modificación del planeamiento anterior no se había formalizado ni aprobado el correspondiente proyecto de compensación, y que no había habido ningún acuerdo que declarase la innecesariedad de la reparcelación (véase el apartado 2.3.3.a).

A pesar de que en el plan parcial del sector aprobado definitivamente aquellas parcelas se encontraban identificadas como las de cesión al Ayuntamiento, la circunstancia indicada en el párrafo anterior con relación a su titularidad no se plasmó en el texto del PAUM.

#### **Tercera modificación del planeamiento del sector**

A pesar de que la tercera modificación del planeamiento del sector aún no ha finalizado (el Ayuntamiento no ha enviado a la CTUB la documentación necesaria para su aprobación definitiva), en la actuación iniciada por el Ayuntamiento en el año 2009 a instancia de los propietarios, para aumentar en 66 el número total de viviendas a construir, de manera que fuesen 129 en lugar de las 63 previstas por el planeamiento vigente, se han puesto de manifiesto las siguientes irregularidades e incongruencias:

#### 5) Procedimiento y tramitación de los instrumentos de planeamiento urbanístico (tercera modificación del planeamiento)

Las irregularidades más significativas detectadas en el procedimiento y la tramitación efectuada para llevar a cabo la tercera modificación de los instrumentos de planeamiento del sector se resumen a continuación:

- Al igual que en el caso de la primera modificación, la justificación de la necesidad de este cambio del planeamiento tampoco tuvo el soporte de ningún tipo de estudio o análisis cuantitativo que valorase su conveniencia y oportunidad para el conjunto del municipio (véase el apartado 2.3.4.3.a).

Además, esta modificación se planteó en un contexto urbanístico del municipio que induce a cuestionarse su necesidad, puesto que en el año 2009 ya se podía intuir que el crecimiento de población previsto por el PAUM para el período 2005-2009 era bastante optimista con relación al real, lo que implica que, probablemente, la oferta de viviendas programadas por este instrumento de planificación general para el sexenio 2006-2011 superaría con creces la demanda real.

- En la toma de acuerdos del Ayuntamiento de aprobación inicial y de aprobación provisional de la modificación puntual del PGO y del plan parcial, ambos instrumentos tramitados de forma simultánea, se produjeron las siguientes carencias (véase el apartado 2.3.4.3.e).
- En el expediente no consta el informe ambiental preceptivo del Departamento de Medio Ambiente y Vivienda, el cual debe formar parte de la documentación objeto de la aprobación inicial y debe someterse a información pública.
- La información proporcionada por el informe de evaluación económico-financiera y también la relativa a la viabilidad económica de la promoción –documentación que debe incluirse en el plan parcial– no es suficiente para justificar esta viabilidad, puesto que solo se consideran los costes de la urbanización, sin tener en cuenta los ingresos globales del desarrollo del sector ponderados de acuerdo con los diferentes regímenes de las viviendas a construir (libres y de protección oficial).

Asimismo, no consta el informe de sostenibilidad económica que pondere el impacto de las actuaciones previstas en las finanzas del Ayuntamiento, responsable de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.

- A pesar de que, simultáneamente al trámite de información pública, debe solicitarse un informe a los organismos afectados por razón de sus competencias sectoriales, el Ayuntamiento solo solicitó ese informe –diferente al informe ambiental preceptivo mencionado anteriormente– al Departamento de Medio Ambiente y Vivienda y, por lo tanto, faltaría la solicitud de informe al resto de los organismos afectados.

#### **6) Determinaciones de los instrumentos de planificación (tercera modificación del planeamiento)**

Las irregularidades e incongruencias más relevantes que se han puesto de manifiesto en las determinaciones establecidas por los instrumentos de planificación tramitados en la tercera modificación del planeamiento del sector son las siguientes:

- Puesto que aún no se ha producido la transmisión a favor del Ayuntamiento de la titularidad de los terrenos de cesión obligatoria –porque, en su día, no se formalizó ni se aprobó el proyecto de compensación que habría sido necesario para hacer efectiva la cesión–, en la documentación que da soporte a la propuesta de modificación del año 2009 se parte de una situación irregular, ya que se vuelve a delimitar el sector urbanizable y se determinan nuevamente las superficies y el emplazamiento de los terrenos de cesión obligatoria a partir de la superficie total, de 44.443 m<sup>2</sup> (véase el apartado 2.3.4.3.b).
- El hecho expuesto en el punto anterior lleva implícita la reclasificación, como urbanizable, de la franja de terreno forestal –clasificada como no urbanizable según el planea-

miento vigente— a la vez que con la modificación se propone el emplazamiento de los depósitos de gas, de 362 m<sup>2</sup>, dentro de estos terrenos (véase el apartado 2.3.4.3.c).

A pesar de que el Ayuntamiento aprobó provisionalmente la modificación del planeamiento propuesta, ni en los documentos presentados ni tampoco en los informes técnicos y jurídicos emitidos a tal efecto se pone de manifiesto de manera expresa esta reclasificación de suelo. Hay que decir que en el año 2002 la clasificación como urbanizable de la franja de terreno forestal ya fue objeto de un informe desfavorable por parte del Departamento de Medio Ambiente y fue la causa de que la CTUB lo excluyese de la delimitación del sector.

- Como ya se ha dicho, el planeamiento vigente del sector presenta una incongruencia respecto a la superficie de cesión para viales, ya que la superficie determinada en el plan parcial es inferior en 657 m<sup>2</sup> a la mínima permitida por el planeamiento general. En la propuesta del año 2009 de modificación del plan parcial se mantiene la incongruencia, si bien, en este caso, es inferior en 298 m<sup>2</sup> a la mínima permitida (véase el apartado 2.3.4.3.d).

Dado que en el año 2009 el vial de referencia ya se encontraba ejecutado y que en la documentación de la actual propuesta no se observa ninguna diferencia topográfica con relación a la del planeamiento vigente, la incongruencia no quedará resuelta mientras no se modifique el planeamiento general del sector, en el sentido de adaptarlo a su realidad física, convenientemente medida y documentada.

- En los informes preceptivos emitidos por el Departamento de Medio Ambiente y Vivienda con relación a las modificaciones de referencia se concluye que, para cumplir la normativa sobre la preservación de los terrenos con pendiente elevada, se tiene que liberar de edificación el suelo de determinadas parcelas, sin que eso conlleve un incremento de la altura de las demás edificaciones (véase el apartado 2.3.4.3.f).

Esta limitación implicaría una reducción de la superficie edificable en 6.615 m<sup>2</sup>, de los que 4.390 m<sup>2</sup> hacen referencia a suelo residencial y 2.225 m<sup>2</sup>, a la totalidad del suelo de cesión para equipamientos y servicios. Asimismo, se reduciría en 32 el número de viviendas a construir, que pasaría de 129 a 97 (de estas 32 viviendas, 24 corresponderían a las de protección oficial en que se prevé la materialización de la cesión del 10% del aprovechamiento y 8 a viviendas privadas también de protección oficial).

Consiguientemente, sería necesario que, además de la determinación y emplazamiento de los terrenos de cesión obligatoria, hubiese un replanteamiento de la ordenación de las viviendas a construir y el número mínimo de aquellas que, conforme a la normativa, deberían ser de protección oficial.

- Para definir la tipología de viviendas a construir, en la propuesta de modificación se asigna una clave urbanística diferente según cuál sea la titularidad futura de las par-

celas (privada o municipal), y no, como sería lógico, de acuerdo con el régimen de protección de las viviendas, puesto que en algunos aspectos las determinaciones urbanísticas pueden ser muy diferentes (véase el apartado 2.3.4.3.g).

Si se hubiese aplicado dicho criterio, el número máximo de viviendas de protección oficial a construir en las parcelas privadas debería reducirse en 2 unidades (además de las 8 indicadas en el punto anterior).

### **Compensaciones económicas que comportaron las recalificaciones**

A continuación se exponen las observaciones más relevantes que se han puesto de manifiesto sobre aquellos aspectos relacionados con la actuación urbanística realizada que fueron susceptibles de comportar compensaciones económicas o ingresos al Ayuntamiento, teniendo en cuenta que las cesiones obligatorias y gratuitas de terrenos que se habrían tenido que dar con motivo de la primera modificación del planeamiento de la finca aún no se han formalizado.

#### **7) Convenios formalizados**

En el proceso de tramitación de las recalificaciones urbanísticas de la finca se formalizaron tres convenios entre el Ayuntamiento y F.M. y M.V., cuyas incidencias se resumen a continuación:

- En el convenio de patrocinio y mecenazgo formalizado el 5 de julio de 2002 se condicionó la efectividad del pago de una aportación de 90.151,82€ para financiar la compra de mobiliario para la biblioteca municipal a la aprobación definitiva de la modificación puntual del PGO en el sector, la cual se encontraba en trámite en aquel momento (véase el apartado 2.4.1.a).

Además del hecho expuesto en el punto 1 de este apartado 3.1, relativo a la finalidad del convenio, esta aportación no se hizo efectiva hasta el año 2009, y en ejecución del aval bancario que la garantizaba, a pesar de que se podía cobrar en cualquier momento en que el Ayuntamiento tuviese que hacer frente a algún pago derivado de la compra del mobiliario y, por lo tanto, desde el año 2003 (véase el apartado 2.4.1.b).

- En el convenio firmado el 7 de julio de 2004 se estableció la ejecución, a cargo exclusivo de los propietarios, de unas obras complementarias a las del proyecto de urbanización, que consistían en el acondicionamiento de un tramo de un vial que conectaba con el sector (véase el apartado 2.4.1.c).



A pesar de que, según el Ayuntamiento, estas obras se realizaron, no existe constancia del período de ejecución ni del coste soportado por los propietarios, como tampoco de la existencia de supervisión por parte de los servicios técnicos municipales. Asimismo, tampoco consta que estas obras se hayan entregado al Ayuntamiento.

- Las principales irregularidades e inconsistencias detectadas en el tercer y último convenio, aprobado por el Pleno y publicado en el BOPB en el año 2009, son las siguientes:
  - En el texto se manifiesta que F.M. y M.V. habían cedido al Ayuntamiento, anticipadamente y de manera gratuita, tres porciones de terreno situadas en diferentes lugares del municipio, con la finalidad de emplazar en ellas, respectivamente, una antena wifi y dos rotondas (véase el apartado 2.4.1.d).

No obstante, no se ha podido constatar que estas cesiones se hubiesen formalizado y entregado al Ayuntamiento, puesto que para una de ellas no hay constancia de que exista ningún documento que acredite la cesión y para las otras dos, amparadas con sendos convenios de los años 2007 y 2009, la modificación del planeamiento sobre la que se sustentaba la cesión no se llevó a cabo. Sin embargo, en los tres casos el Ayuntamiento efectuó las obras.

- A pesar de que el Ayuntamiento condicionó la aprobación provisional de los instrumentos relativos a la tercera modificación del planeamiento del sector a la aprobación definitiva y a la firma de este convenio –aprobado por el Pleno el 3 de julio de 2009 y publicado en el BOPB el 16 del mismo mes–, esta aún no se ha formalizado mediante la firma de las partes. Por este motivo el Ayuntamiento no ha enviado aún a la CTUB los expedientes y la documentación necesaria para la aprobación definitiva de aquellos instrumentos (véase el apartado 2.4.1.f).

El Ayuntamiento no ha dado ninguna explicación de los motivos por los que aún no se ha firmado el convenio.

## 8) Tributación derivada de las actuaciones urbanísticas

La tributación derivada de las actuaciones urbanísticas analizadas hace referencia a las tasas por la tramitación de instrumentos urbanísticos, reguladas en las ordenanzas fiscales del Ayuntamiento, y al IBI de las parcelas incluidas en el sector, las cuales empezaron a tributar en calidad de bienes inmuebles de naturaleza urbana a partir del 1 de enero de 2005, una vez la Gerencia Regional del Catastro asignó la referencia y la valoración catastral correspondientes a las parcelas.

Las incidencias con relación a dicha tributación son las siguientes:

- En las ordenanzas fiscales del Ayuntamiento se regulan unas tasas cuyo hecho imponible es la actividad municipal realizada por la tramitación, a instancia de particulares, de planes parciales, planes especiales o estudios de detalle, así como de proyectos de urbanización y proyectos de reparcelación. Por lo tanto, deberían haberse liquidado las tasas que se hubiesen devengado según dichas ordenanzas, por todos los instrumentos tramitados con relación a la finca analizada (véase el apartado 2.4.2.1).

No obstante, solo se ha encontrado una referencia a la liquidación de este tributo en el acuerdo del año 2002 de aprobación inicial del plan parcial, donde también se aprobó la liquidación de la tasa por 775 €. Esta liquidación, sin embargo, nunca se llevó a cabo, lo cual evidencia debilidades graves de control interno y negligencia en la actuación administrativa realizada.

Hay que hacer constar que estas tasas son improcedentes puesto que la normativa aplicable y la jurisprudencia desarrollada respecto a este tema excluyen de los actos sujetos a tributación municipal tanto la tramitación de instrumentos urbanísticos de planeamiento y de gestión como los de ejecución de las obras de urbanización previstas en los planes y proyectos aprobados debidamente.

- Desde el año 2005 F.M. y M.V. están al corriente del pago del IBI de naturaleza urbana de las parcelas incluidas en el sector. No obstante, en el análisis realizado sobre la titularidad de los recibos y sobre la valoración catastral de las parcelas se ha detectado lo siguiente:
  - En cuanto a la titularidad de los recibos, F.M. y M.V. son sujetos pasivos del impuesto por la totalidad de las parcelas del sector, incluidos los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, puesto que aún no se ha transmitido su titularidad al Ayuntamiento.
  - Para las superficies destinadas a viales y a servicios técnicos, de 4.272 m<sup>2</sup> y 25 m<sup>2</sup>, respectivamente, la Gerencia Regional del Catastro no asignó ninguna referencia con valoración catastral y, por lo tanto, estos bienes no tributan por IBI de naturaleza urbana (véase el apartado 2.4.2.2.b).
  - El suelo de cesión forestal, de 10.910 m<sup>2</sup>, pese a estar clasificado por el planeamiento vigente como suelo no urbanizable, se incluyó dentro del catastro como bien inmueble de naturaleza urbana, lo cual no es procedente (véase el apartado 2.4.2.2.a).

Cabe señalar que el Ayuntamiento desconoce la causa de estas incongruencias y que no hay constancia de que F.M. y M.V. hubiesen interpuesto ninguna reclamación con relación a la valoración catastral efectuada.

#### 4. TRÁMITE DE ALEGACIONES

De conformidad con la Ley 18/2010, de 7 de junio, de la Sindicatura de Cuentas, el proyecto del presente informe de fiscalización fue enviado al Ayuntamiento de L'Ametlla del Vallès y al Departamento de Territorio y Sostenibilidad de la Generalidad de Cataluña.

El Ayuntamiento de L'Ametlla del Vallès no ha enviado ningún escrito de alegaciones al contenido de este informe.

La respuesta del Departamento de Territorio y Sostenibilidad de la Generalidad de Cataluña, con registro de salida número 0365S/25852/2012 y con registro de entrada a la Sindicatura de Cuentas número 2371, una vez conocido el proyecto de informe, es la que se reproduce<sup>1</sup> a continuación:

**Generalidad  
de Cataluña**

El consejero de Territorio y Sostenibilidad

Sr. D. Joan Ignasi Puigdollers Noblom  
Síndico  
Sindicatura de Cuentas de Cataluña  
Av. Litoral, 12-14  
08005 Barcelona

Apreciado Síndico:

Con relación al proyecto de informe 41/2010-E, referente a las recalificaciones urbanísticas de la finca Els Avellaners de Can Plandolit, de L'Ametlla del Vallès, le remitimos adjunto el escrito de alegaciones con relación a las conclusiones que figuran en dicho informe.

Cordialmente,

[Firma, ilegible]

Lluís Recoder Miralles  
Consejero de Territorio y Sostenibilidad

Barcelona, 8 de junio de 2012

---

1. La respuesta original estaba redactada en catalán. Aquí figura una traducción al castellano de la misma.

**Asunto:**

Proyecto de informe de la Sindicatura de Cuentas de Cataluña 41/2010-E  
 Ayuntamiento de L'Ametlla del Vallès  
 Recalificaciones urbanísticas de la finca Els Avellaners de Can Plandolit y posibles compensaciones económicas que comportaron

**Alegaciones al proyecto de informe emitido**

Analizado el proyecto de informe emitido en cuanto a la actuación del antiguo Departamento de Política Territorial y Obras Públicas en la tramitación y aprobación de la primera Modificación del Plan general de L'Ametlla del Vallès en el ámbito de la finca de Els Avellaners de Can Plandolit, del Plan parcial que desarrolla esta modificación y de la segunda modificación del planeamiento a consecuencia del PAUM y vistas las conclusiones del informe emitido, se efectúan las siguientes alegaciones siguiendo la sistemática de las conclusiones elaboradas:

1) Procedimiento y tramitación de los instrumentos urbanísticos (primera modificación de planeamiento)

- Se alega que la justificación aportada por los propietarios para la modificación del planeamiento no se amparó con ningún tipo de análisis cuantitativo. Al respecto se tiene que señalar que el hecho de que no se justificase la propuesta con un análisis cuantitativo no puede considerarse motivo para afirmar que no estaba justificada.

En este sentido, los datos de desarrollo referentes al año en el que se inicia la modificación puntual propuesta indican la siguiente situación de los sectores de suelo urbanizable residenciales previstos en el PGO:

Can Carlons	desclasificado en 2009			
Can Millet			Ap. Definitiva	23/01/1991
Camino cementerio	Ap. Inicial	2002	Ap. Definitiva	12/02/2003
Maset Nou	Ap. Inicial	1999	Ap. Definitiva	13/02/2003
Coromines-Millet	Ap. Inicial	1994	Ap. Definitiva	19/09/2001
Can Draper			Ap. Definitiva	11/12/2001

Se puede constatar que, salvo el ámbito de Can Carlons que posteriormente se desclasificó, todos los sectores de suelo urbanizable residencial del municipio o bien estaban tramitados o bien iniciaron la tramitación en el momento en el que se tramitaba la modificación en el sector Avellaners. Eso es indicativo de que en aquella época había un gran crecimiento económico que motivó el desarrollo de gran parte de los ámbitos, situación que en aquellos momentos era muy común en todo El Vallès Oriental.

Por lo tanto, se considera que el cambio de clasificación que la modificación conlleva no se puede valorar convenientemente desde las parcelas que quedan vacías sino que debe valorarse esta propuesta desde la dinámica de tramitación de los planes urbanísticos ya que el proceso de transformación del suelo es un proceso largo y complicado.

2) Determinaciones de los instrumentos de planificación (primera modificación del planeamiento)

- Se concluye que la CTUB incrementó el índice de edificabilidad neta del sector y, en consecuencia, el techo máximo edificable y que, como consecuencia del mismo incremento, las prescripciones y condiciones de ordenación aprobadas para el sector analizado se alejan de las que guiaron el desarrollo de la urbanización contigua de Can Reixach.

Al respecto hay que indicar que la propuesta de los servicios técnicos relativa a la Modificación de Plan general, aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Barcelona, no supuso un aumento del aprovechamiento ya que se trata de un ámbito unifamiliar donde el parámetro más significativo a efectos de aprovechamiento es el número de viviendas, el cual se mantiene inalterado en 55. Por otra parte, se produce una disminución del suelo de aprovechamiento privado debido al importante incremento de cesiones para sistemas.

Además, la propuesta aprobada supone una acumulación del techo edificable que, por la aplicación gráfica de los parámetros de edificación previstos para la zona, da como resultado un coeficiente de edificabilidad neto de 0,53 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s que en ningún caso supera el techo máximo que resultaría de aplicar la edificabilidad bruta sobre todo el ámbito de la modificación (14.211 m<sup>2</sup> de techo). Dicho coeficiente neto es el resultado de la aplicación concreta de las condiciones de edificación sobre una propuesta de ordenación física que mejora notablemente la propuesta aprobada provisionalmente por el Ayuntamiento en tanto que supone una mejor ordenación general del sector, un incremento de las cesiones de sistemas, y una disposición de los espacios libres, de los equipamientos y de la vialidad que garantiza su adecuada funcionalidad.

Es decir, la propuesta que finalmente es aprobada por la Comisión no supera los parámetros brutos máximos establecidos por el planeamiento general para la Intensidad I sobre el ámbito de la Modificación ya que, a pesar de reducirse el sector, se mantiene como carga externa la cesión del sistema forestal.

Asimismo, con relación a las supuestas contradicciones con el sector vecino de Can Reixach, hay que indicar que bajo el punto de vista del resultado de la ordenación, no se aumenta la edificabilidad bruta máxima propuesta ni el número máximo de viviendas propuestas, sino que lo que aprueba la Comisión Territorial de Urbanismo de Barcelona es ubicar el mismo modelo manteniendo los suelos forestales en el régimen del suelo no urbanizable pero de cesión y como sistemas. Por lo tanto, incrementando las cesiones totales del ámbito de la Modificación puntual de modo que resulta un mayor suelo de uso público y un mismo modelo de crecimiento residencial.

- Con relación al plan parcial, se concluye que la superficie de suelo público de cesión para sistema viario es inferior en 657 m<sup>2</sup> a la superficie mínima establecida por la modificación del planeamiento general y, en cuanto al sistema de equipamientos y servicios es inferior en 113 m<sup>2</sup> a la mínima establecida legalmente. No obstante, no se tiene en cuenta que la superficie finalmente destinada a sistema viario por el plan parcial es la resultante de la ordenación establecida por la Comisión Territorial de Urbanismo de Barcelona y que las superficies destinadas a sistemas

públicos por el plan parcial, en global, superan las legalmente establecidas y compensan el menor sistema viario y de equipamientos.

- Las prescripciones introducidas en el Plan parcial por el acuerdo de aprobación definitiva de la Comisión Territorial de Urbanismo de Barcelona prevalecen sobre las determinaciones del documento aprobado provisionalmente y en este sentido se pueden entender las incongruencias detectadas en el plan parcial, por no haberse elaborado un texto refundido con la incorporación de las prescripciones fijadas por la CTUB.
- Respecto a la segunda modificación del planeamiento del sector a consecuencia del PAUM, el hecho a tener en cuenta es que las parcelas objeto de la modificación respecto a las que se preveía un incremento de densidad eran las que de acuerdo con el plan parcial correspondían a las de la cesión de suelo con aprovechamiento.

[Firma, ilegible]

Agustí Serra Monté  
Director general de Ordenación del Territorio  
y Urbanismo

## **5. COMENTARIOS A LAS ALEGACIONES PRESENTADAS**

Una vez analizadas las alegaciones realizadas por el Departamento de Territorio y Sostenibilidad de la Generalidad de Cataluña al contenido de este informe, la Sindicatura de Cuentas considera que ninguna de ellas justifica una modificación del texto del informe original.

Sindicatura de Cuentas de Cataluña  
Av. Litoral, 12-14  
08005 Barcelona  
Tel. +34 93 270 11 61  
Fax +34 93 270 15 70  
sindicatura@sindicatura.cat  
www.sindicatura.cat

Elaboración del documento PDF: noviembre de 2012

Número de depósito legal de la versión encuadernada  
de este informe: DL B 30773-2012