

INFORME 20/2012

**AJUNTAMENT DE  
L'AMETLLA DEL VALLÈS  
REQUALIFICACIONS  
URBANÍSTIQUES DE LA  
FINCA ELS AVELLANERS  
DE CAN PLANDOLIT  
I LES POSSIBLES  
COMPENSACIONS  
ECONÒMIQUES QUE  
VAN COMPORTAR**

INFORME 20/2012

**AJUNTAMENT DE  
L'AMETLLA DEL VALLÈS**  
REQUALIFICACIONS  
URBANÍSTIQUES DE LA  
FINCA ELS AVELLANERS  
DE CAN PLANDOLIT  
I LES POSSIBLES  
COMPENSACIONS  
ECONÒMIQUES QUE  
VAN COMPORTAR

---

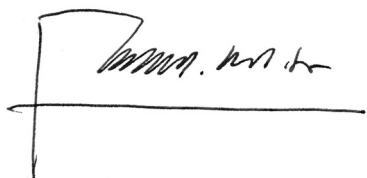
MANEL RODRÍGUEZ TIÓ, secretari general de la Sindicatura de Comptes de Catalunya,

CERTIFICO:

Que a Barcelona, el dia 26 de juny del 2012, reunit el Ple de la Sindicatura de Comptes, sota la presidència del síndic major, l. Sr. Jaume Amat i Reyero, amb l'assistència dels síndics Sr. Andreu Morillas Antolín, Sra. Emma Balseiro Carreiras, Sr. Enric Genescà i Garrigosa, Sr. Jordi Pons i Novell, H. Sr. Joan-Ignasi Puigdollers i Noblom i Sra. Maria Àngels Servat i Pàmies, actuant-hi com a secretari el secretari general de la Sindicatura, Sr. Manel Rodríguez Tió, i com a ponent el síndic H. Sr. Joan-Ignasi Puigdollers i Noblom, amb deliberació prèvia s'acorda aprovar l'informe de fiscalització 20/2012, relatiu a l'Ajuntament de l'Ametlla del Vallès, requalificacions urbanístiques de la finca els Avellaners de Can Plandolit i les possibles compensacions econòmiques que van comportar.

I, perquè així consti i tingui els efectes que corresponguin, signo aquest certificat, amb el vistiplau del síndic major.

Barcelona, 11 de juliol de 2012



Vist i plau  
El síndic major



Jaume Amat i Reyero

**ÍNDEX**

ABREVIACIONS.....	6
1. INTRODUCCIÓ .....	7
1.1. INTRODUCCIÓ A L'INFORME .....	7
1.1.1. Origen, objecte i finalitat.....	7
1.1.2. Metodologia i limitacions a l'abast.....	8
1.2. INTRODUCCIÓ A L'ENS FISCALITZAT .....	8
1.2.1. Antecedents .....	8
1.2.2. Organització i control intern.....	8
1.2.3. Informació objecte d'examen .....	13
2. FISCALITZACIÓ REALITZADA .....	14
2.1. RESOLUCIÓ DEL PARLAMENT DE CATALUNYA I ACTUACIONS JUDICIALS EN CURS.....	14
2.2. ORIGEN DE LA PROPIETAT DE LA FINCA ELS AVELLANERS DE CAN PLANDOLIT.....	15
2.3. TRAMITACIÓ DE LES REQUALIFICACIONS URBANÍSTIQUES DE LA FINCA .....	16
2.3.1. Planejament general de l'Ametlla del Vallès.....	16
2.3.2. Primera modificació puntual del pla general d'ordenació en el sector, pla parcial i projecte d'urbanització corresponents .....	19
2.3.3. Segona modificació del sector PP8 Els Avellaners de Can Plandolit a conseqüència del PAUM .....	48
2.3.4. Tercera modificació del planejament en el sector: modificació puntual del pla general d'ordenació i del pla parcial corresponent .....	51
2.4. COMPENSACIONS ECONÒMIQUES QUE VAN COMPORTAR LES REQUALIFICACIONS .....	64
2.4.1. Convenis formalitzats.....	64
2.4.2. Tributació derivada de les actuacions urbanístiques.....	72
3. CONCLUSIONS .....	77
3.1. OBSERVACIONS .....	77
4. TRÀMIT D'AL·LEGACIONS.....	91
5. COMENTARIS A LES AL·LEGACIONS PRESENTADES .....	94

## ABREVIACIONS

ACA	Agència Catalana de l'Aigua
AIA	Autèntics Independents de l'Ametlla
BOPB	<i>Butlletí Oficial de la Província de Barcelona</i>
BOPC	<i>Butlletí Oficial del Parlament de Catalunya</i>
CIU	Convergència i Unió
CTUB	Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona
DOGC	<i>Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya</i>
DPTOP	Departament de Política Territorial i Obres Públiques
DTS	Departament de Territori i Sostenibilitat
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
HPO	Habitatge de protecció oficial
IBI	Impost sobre béns immobles
OGTDB	Organisme de Gestió Tributària de la Diputació de Barcelona
PAUM	Programa d'actuació urbanística municipal
PGO	Pla general d'ordenació
POUM	Pla d'ordenació urbanística municipal
PSC-PM	Partit dels Socialistes de Catalunya – Progrés Municipal
VIL'A	Veïns Independents de l'Ametlla

## **1. INTRODUCCIÓ**

### **1.1. INTRODUCCIÓ A L'INFORME**

#### **1.1.1. Origen, objecte i finalitat**

De conformitat amb la normativa vigent, aquesta Sindicatura de Comptes emet el present informe de fiscalització, relatiu a l'Ajuntament de l'Ametlla del Vallès.

La fiscalització practicada ha tingut l'origen en la iniciativa del Parlament de Catalunya, d'acord amb la seva Resolució 759/VIII, per la qual s'aprova el Dictamen de la Comissió d'Investigació sobre les irregularitats detectades en la gestió del Palau de la Música, publicada en el *Butlletí Oficial del Parlament de Catalunya* (BOPC) 786, del 30 de juliol del 2010. L'apartat 6.5 conté els termes següents:

El Parlament insta la Sindicatura de Comptes a modificar el seu programa anual per a l'any 2010, de conformitat amb l'article 37.3 de la Llei 18/2010, del 7 de juny, de la Sindicatura de Comptes, per tal d'incorporar-hi la realització d'un informe sobre l'Ametlla del Vallès, amb relació a les requalificacions urbanístiques de la finca Els Avellaners de Can Plandolit i a les possibles compensacions econòmiques que van comportar.

El 8 de setembre del 2010 el Parlament va comunicar a la Sindicatura la Resolució 759/VIII indicada i el 14 de setembre d'aquest mateix any la institució fiscalitzadora va incloure l'informe de referència en el seu Programa anual d'activitats de l'exercici 2010.

L'objecte del treball ha estat la fiscalització del planejament i, si escau, de la gestió urbanística efectuada per l'Ajuntament de l'Ametlla del Vallès amb relació a la finca Els Avellaners de Can Plandolit durant el període que inclou des del moment en què es va iniciar la tramitació administrativa corresponent a la primera requalificació de la finca –l'any 2001–, fins a l'actualitat, atès que a la data de redacció d'aquest informe –novembre del 2011–, encara estava en tràmit la tercera i última requalificació.

En conseqüència, l'objecte d'aquest treball té un caràcter limitat que no correspon al d'una fiscalització completa i, per tant, les conclusions no poden utilitzar-se fora d'aquest context, ni extrapolar-se a la resta de l'activitat desenvolupada per l'Ajuntament durant el període examinat.

La finalitat d'aquest treball s'ha adreçat a obtenir una seguretat raonable sobre si en el desenvolupament de l'activitat urbanística esmentada s'ha actuat d'acord amb la normativa vigent en cada moment.

En les conclusions del treball es fan constar les observacions pels incompliments i les anomalies detectades en el decurs del treball.

### **1.1.2. Metodologia i limitacions a l'abast**

El treball de fiscalització s'ha realitzat d'acord amb els principis i normes d'auditoria del sector públic generalment acceptades i ha inclòs totes aquelles proves que s'han considerat necessàries per poder expressar les conclusions d'aquest informe. S'ha vist limitat, però, per determinades mancances d'informació les quals fan referència, bàsicament, a l'execució de les obres d'urbanització, tal com s'exposa en les observacions *m*, *n* i *o* de l'apartat 2.3.2.3.

## **1.2. INTRODUCCIÓ A L'ENS FISCALITZAT**

### **1.2.1. Antecedents**

El municipi de l'Ametlla del Vallès està situat a la comarca del Vallès Oriental, a la província de Barcelona. El seu territori és de 14 km<sup>2</sup> i la seva població en els anys 2010 i 2011, de 8.112 i de 8.111 habitants, respectivament, segons els padrons municipals referits a l'1 de gener.

### **1.2.2. Organització i control intern**

#### **1.2.2.1. Organització de la corporació**

La qualificació del règim municipal de l'Ametlla del Vallès és la de règim ordinari.

Des de l'any 1997 l'Ajuntament disposa d'un Reglament orgànic municipal propi, el qual regula el règim organitzatiu i de funcionament dels seus òrgans municipals. El text d'aquest Reglament ha estat modificat en dues ocasions: la primera d'elles en l'any 2004 i la segona, que va donar lloc al text vigent en l'actualitat, va ser aprovat inicialment el 2 d'abril del 2008 –i publicat íntegrament en el *Butlletí Oficial de la Província de Barcelona* (BOPB) 91, del 15 d'abril del 2008–, i de forma definitiva el 2 de maig del mateix any.

En el quadre següent es mostren els grups municipals de l'Ajuntament i el nombre de membres que conformaven el Ple des de l'any 2001 –any en què es va iniciar la tramitació de la primera modificació puntual del pla general d'ordenació del municipi amb relació a la

finca Els Avellaners de Can Plandolit–, fins al maig del 2011 –en què, arran del procés electoral, es va renovar el consistori:

Grup municipal	Nombre de membres del Ple en cada mandat		
	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 membres del Ple</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>13</b>

Font: Elaboració pròpia a partir de la informació facilitada per l'Ajuntament.

Notes:

(a) Durant el període 1999-2003 els grups GIA i CIU van governar en coalició.

(b) Durant el període 2003-2007 els grups PSC-PM, AIA, GIAB-ERC-AM i GRA van governar en coalició, si bé, el regidor d'aquest últim grup va abandonar l'equip de govern el 2006.

(c) Durant el període 2007-2011 els grups PSC-PM i AIA van governar en coalició, si bé, a partir del 15 de gener del 2009 un dels regidors del grup AIA va passar a ser regidor no adscrit a cap agrupació política.

Així mateix, a continuació es detallen per al període indicat, els membres que integraven els òrgans de govern que, a més del Ple, van tenir potestats urbanístiques –Junta de govern local, alcalde i regidor responsable d'urbanisme–, juntament amb la seva adscripció política:



Membre	1999-2003			2003-2007			2007-2011		
	Junta de Govern	Alcalde/ alcaldessa	Regidor/a urbanisme	Junta de Govern	Alcalde/ alcaldessa	Regidor/a urbanisme	Junta de Govern	Alcalde/ alcaldessa	Regidor/a urbanisme
Albert Palay i Vallespinós	GIA	GIA							
Josep Vila i Camp	GIA		GIA						
Jaume Codina i Torruella	CIU								
Josefa Ramírez i Muñoz	CIU								
Jordi Pousa i Engroñat				PSC-PM	PSC-PM		PSC-PM (a)	PSC-PM (a)	
Pere Marieges i Castells				PSC-PM		PSC-PM			
Josep García i Martínez				AIA			AIA		AIA
Joaquim Vizcaíno i Martínez				GIAB-ERC-AM					
Maria Àngels Cabello i Jodar							PSC-PM	PSC-PM (a)	
Jaume Iglesias i Yus							PSC-PM		
Salvador Valls i Homs							PSC-PM (b)		
Joaquim Raga i Serra							AIA (b)		

Font: Elaboració pròpia a partir de la informació facilitada per l'Ajuntament.

Notes:

(a) El 30.4.2010 Jordi Pousa cessa com a regidor (i, per tant, com a alcalde) i és escollida alcaldessa Maria Àngels Cabello.

(b) El 8.7.2010 s'aprova un nou organigrama municipal i Salvador Valls passa a formar part de la Junta de Govern Local en substitució de Joaquim Raga.

**1.2.2.2. Control intern**

La normativa estableix i reserva l'exercici de les funcions de control intern relatives a la gestió econòmica de les entitats locals i dels seus ens dependents –en la seva triple accepció: funció interventora, per assegurar l'observança de la normativa aplicable a cada cas; funció de control financer, i funció de control d'eficàcia– a funcionaris d'Administració local amb habilitació de caràcter estatal, atès que són funcions públiques necessàries en totes les corporacions locals. Així mateix, atribueix l'exercici i la responsabilitat d'aquestes funcions al lloc de treball de la Intervenció.

Les funcions de fe pública i les d'assessorament legal preceptiu són reservades per la normativa també a funcionaris d'Administració local amb habilitació de caràcter estatal. En aquest cas, el lloc de treball al qual s'atribueix l'exercici i la responsabilitat de les funcions és el de Secretaria.

En el quadre següent es mostra l'ocupació dels llocs reservats a funcionaris d'Administració local amb habilitació de caràcter estatal que constaven en la plantilla de personal de l'Ajuntament aprovada a l'inici de cada exercici i la seva situació, durant el període objecte d'anàlisi:

Lloc	Grup	Classe	Subescala	Ocupació
Secretaria	A	Segona	Secretaria, categoria d'entrada	Vacant (a)
Intervenció	A	Segona	Intervenció-Tresoreria, categoria d'entrada	Vacant/ocupat (b)
Vicesecretaria	A i B	Tercera	Secretaria-Intervenció	Ocupat (c)

Font: Elaboració pròpia a partir de la informació facilitada per l'Ajuntament.

Notes:

- (a) El lloc de Secretaria va estar vacant durant tot el període analitzat i les funcions corresponents van estar exercides per persones habilitades mitjançant els diferents sistemes de provisió del lloc previstos, alternatius al concurs de mèrits.
- (b) El lloc d'Intervenció va estar ocupat en propietat per un funcionari amb l'habilitació estatal corresponent, L.S., durant el període que va del 27 de setembre del 2004 fins al 20 de setembre del 2006.
- (c) El lloc de Vicesecretaria, que constava en la plantilla de personal de l'Ajuntament fins a l'exercici 2009 inclòs, es va amortitzar en l'any 2010. Des del 5 de març del 2001 fins al 21 d'octubre del 2007 la plaça de Vicesecretaria va estar ocupada en propietat per un funcionari amb l'habilitació estatal corresponent al lloc, R.O., si bé, durant aquest període aquesta persona va estar exercint les funcions de secretari.

Les persones que van exercir les funcions de Secretaria i d'Intervenció durant el període objecte d'anàlisi s'indiquen, respectivament, en els dos quadres següents:

**Lloc de Secretaria de segona classe, subescala Secretaria, categoria d'entrada**

Nom	Període		Relació de servei amb l'Ajuntament
	Data inici	Data final	
R.O. (a)	1.6.1998	21.10.2007	Funcionari d'habilitació estatal, subescala Secretaria-Intervenció
C.S. (b)	22.10.2007	16.1.2008	Funcionari, Tècnic d'Administració Especial (TAE) Llicenciat en econòmiques
A.M. (c)	16.1.2008	16.2.2010	Funcionària, Tècnica d'Administració General (TAG) llicenciada en Dret
S.S. (d)	16.2.2010	16.3.2011	Funcionari interí, amb la titulació exigida per a l'accés a la subescala de Secretaria

Font: Elaboració pròpia a partir de la informació facilitada per l'Ajuntament.

Notes:

- (a) Titular del lloc de Vicesecretaria durant el període que va del 5 de març del 2001 fins al 21 d'octubre del 2007, el qual, des de l'any 1998 va estar ocupant el lloc de Secretaria mitjançant comissions de serveis i nomenaments provisionals de la Direcció General d'Administració Local.
- (b) Persona que exercia les funcions d'interventor habilitat i que va estar nomenada per l'Ajuntament, amb caràcter accidental, per ocupar el lloc de Secretaria.
- (c) Persona habilitada per l'Ajuntament amb caràcter accidental.
- (d) Persona nomenada per la Direcció General d'Administració Local.

**Lloc d'Intervenció de segona classe, subescala Intervenció-Tresoreria, categoria d'entrada**

Nom	Període		Relació de servei amb l'Ajuntament
	Data inici	Data final	
R.O. (a)	1.12.2000	12.9.2001	Funcionari d'habilitació estatal, subescala Secretaria-Intervenció
L.S. (b)	12.9.2001	20.9.2006	Funcionari d'habilitació estatal, subescala Intervenció-Tresoreria, categoria d'entrada
C.S. (c)	15.9.2006	actualitat	Funcionari, Tècnic d'Administració Especial (TAE) Economista

Font: Elaboració pròpia a partir de la informació facilitada per l'Ajuntament.

Notes:

- (a) Persona que exercia les funcions de Secretaria i que l'Ajuntament va habilitar, amb caràcter accidental, per ocupar el lloc d'Intervenció.
- (b) Titular del lloc d'Intervenció mitjançant diverses resolucions de la Direcció General d'Administració Local (en comissió de serveis, provisionalment i finalment, des del 27 de setembre del 2004 i fins al 20 de setembre del 2006, en propietat).
- (c) Persona habilitada per l'Ajuntament mitjançant nomenament interí.

D'altra banda, les persones dels serveis tècnics de l'Ajuntament en l'àrea d'Urbanisme, que van participar en la transformació urbanística de la finca objecte de fiscalització, es reflecteixen en el quadre següent:

**Serveis tècnics municipals de l'àrea d'Urbanisme**

Lloc	Període		Nom
	Data inici	Data final	
Director/a de l'àrea (a)	5.3.2007	Actualitat	M.G.
Arquitecte/a municipal	13.9.1999 14.7.2008	14.7.2008 5.9.2011	A.A. (b) E.R. (c)
Enginyer/a tècnic	1.1.1992 5.3.2007	5.3.2007 Actualitat	M.G. (d) E.C.
Tècnic/a de Medi ambient	19.1.2005	Actualitat	J.P.

Font: Elaboració pròpia a partir de la informació facilitada per l'Ajuntament.

Notes:

- (a) Lloc creat al 2007 i ocupat per la persona que havia estat en el lloc d'enginyera municipal.
- (b) De baixa del 14 de juliol del 2008 fins al 15 de juliol del 2009. Substituit per E.R.
- (c) Des que va substituir A.A. ha estat exercint les funcions d'arquitecte municipal.
- (d) De baixa del 28 de juny fins al 5 de setembre del 2005. Durant aquest període va ser substituït per E.C.

En la fiscalització realitzada s'han posat de manifest debilitats de control intern així com mancances greus en l'actuació urbanística efectuada amb relació a la finca objecte d'anàlisi. Aquestes debilitats es comenten en els diferents apartats d'aquest informe.

**1.2.3. Informació objecte d'examen**

La informació objecte d'examen ha estat la següent:

- Els expedients administratius facilitats per l'Ajuntament corresponents a les figures urbanístiques tramitades amb relació a la finca Els Avellaners de Can Plandolit.
- Els expedients administratius facilitats pel Departament de Territori i Sostenibilitat (DTS) –abans Departament de Política Territorial i Obres Públiques (DPTOP)– relatius als instruments de planejament aprovats definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona (CTUB) amb relació a la finca esmentada.
- La informació obtinguda a través del Registre de planejament urbanístic de Catalunya del DTS.
- La informació facilitada pel Registre de la Propietat de Granollers.
- La informació facilitada per la Fiscalia Superior de Catalunya.
- La informació facilitada per l'Organisme de Gestió Tributària de la Diputació de Barcelona (OGTDB), en el qual l'Ajuntament té delegada la gestió i la recaptació de l'Impost sobre béns immobles (IBI).

## **2. FISCALITZACIÓ REALITZADA**

Per centrar l'exposició de l'anàlisi realitzada i facilitar-ne la comprensió, aquesta part de l'informe s'ha estructurat de la manera següent: en l'apartat 2.1 es reproduïx part de la Resolució del Parlament que fa referència a les requalificacions de la finca objecte d'aquest treball, i també s'exposa la situació pel que fa a la investigació judicial que s'està duent a terme; en el 2.2 es descriu l'origen de la propietat de la finca; en el 2.3 s'analitza la tramitació realitzada per l'Ajuntament a l'efecte de les requalificacions urbanístiques, i en el 2.4 es descriuen les compensacions econòmiques que van comportar les dites requalificacions.

### **2.1. RESOLUCIÓ DEL PARLAMENT DE CATALUNYA I ACTUACIONS JUDICIALS EN CURS**

La Resolució 759/VIII del Parlament de Catalunya, per la qual s'aprova el Dictamen de la Comissió d'Investigació sobre les irregularitats detectades en la gestió del Palau de la Música, publicada en el BOPC del 30 de juliol del 2010, en la part introductòria de l'apartat de conclusions indica que el treball s'ha centrat en la vessant estrictament política, sobretot a partir del seguiment de quatre grans línies, entre les quals hi ha el procés de requalificació d'uns terrenys al terme municipal de l'Ametlla del Vallès.

A continuació es reproduïx part del punt 5.2.5 de les conclusions de la Resolució, que fa referència al procés de requalificació dels terrenys esmentat:

La Comissió també ha analitzat la requalificació d'uns terrenys rústics de 44.443 m<sup>2</sup> al terme municipal de l'Ametlla del Vallès, que el planejament urbanístic qualificava, antigament, com a sòl no urbanitzable. En llurs compareixences del passat 29 de juny, tant l'excalde d'aquesta població, A.P., com el regidor de CiU J.C., van reconèixer que la requalificació «no va venir motivada per un interès municipal a desenvolupar aquella zona, sinó, sobretot, perquè necessitaven recursos per a la biblioteca», per la qual cosa queda acreditada la inexistència d'un interès urbanístic en aquesta modificació substancial del planejament municipal. En el cas de l'excalde, aquest també va declarar que en l'expedient hi havia memòria econòmica; però una anàlisi de la documentació lliurada per l'ajuntament d'aquest municipi i de la documentació que es pot trobar a la Comissió provincial d'urbanisme ens permet constatar la manca d'un estudi econòmic i financer, un document que ve determinat per l'article 23.3 de la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística aprovada pel Decret legislatiu 1/1990, del 12 de juliol. D'altra banda, val la pena subratllar que el procés de requalificació, al marge de les cessions obligatòries segons la normativa urbanística, va comportar un benefici de 90.000 euros per a l'Ajuntament de l'Ametlla del Vallès (que es derivava d'aquesta modificació, tot i que el conveni no consta en l'expedient urbanístic), quan les valoracions de les

plusvàlues generades per aquesta operació ens situarien més enllà dels 10 milions d'euros, segons les anàlisis més prudents.

[...]

En [qualsevol cas, amb relació a la requalificació de l'Ametlla del Vallès, aquesta comissió ha constatat el següent:

Hi ha indicis d'irregularitats en l'expedient urbanístic de requalificació dels terrenys dels Avellaners de Can Plandolit, al municipi de l'Ametlla del Vallès.

[...]

D'altra banda, pel que fa a la investigació judicial de l'actuació urbanística realitzada, cal indicar que actualment es troba en fase d'instrucció de les diligències prèvies 1385/2010, en el Jutjat d'Instrucció número 1 de Granollers, segons la informació rebuda el 22 de novembre del 2011 de la Fiscalia Superior de Catalunya.

Cal tenir present, però, que el treball de la Sindicatura s'ha basat principalment en l'anàlisi i la contrastació d'evidències documentals proporcionades bàsicament per l'Ajuntament i per la CTUB, així com d'altra informació facilitada per registres i arxius de consulta pública. Per tant, en no tractar-se d'una anàlisi centrada ni en la vessant estrictament política ni tampoc en la causa penal, la informació analitzada no inclou aquella que podria haver obtingut tant la Comissió d'investigació com les instàncies judicials corresponents.

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

La finca anomenada Els Avellaners de Can Plandolit és una porció de terreny d'una superfície de 44.443 m<sup>2</sup> situada al sud del nucli urbà del municipi de l'Ametlla del Vallès.

Segons consta en el Registre de la propietat número 2 de Granollers, aquesta porció de terreny pertany a una finca rústica més gran, de 436.326,61 m<sup>2</sup>, la part més extensa de la qual és ubicada al terme municipal de l'Ametlla del Vallès (finca registral número 638, de 430.512 m<sup>2</sup>) i en una petita porció al terme de Santa Eulàlia de Ronçana (finca registral número 589, de 5.814,61 m<sup>2</sup>). La seva titularitat correspon, per meitats indivises, als consorts F.M. i M.V.

Aquesta finca més gran prové de la finca rústica original de 788.126,61 m<sup>2</sup>, denominada Heretat Manso Plandolit, que va ser adquirida en l'any 1995 pel matrimoni esmentat i per l'empresa Vista Puerto, SL –propietat també dels cònjuges F.M. i M.V.– en la proporció de 726.326,61 m<sup>2</sup> i de 61.800 m<sup>2</sup>, respectivament.

Posteriorment, l'any 1996, es van segregar 290.000m<sup>2</sup> de la part adquirida pel matrimoni (que van passar a formar la finca registral número 4866), de manera que la resta de la finca 638, denominada Can Plandolit, va quedar amb una superfície de 436.326,61 m<sup>2</sup> (inclosa la porció de 5.814,61 m<sup>2</sup> situada a Santa Eulàlia de Ronçana), que és la que consta en l'actualitat en el Registre de la propietat i, com ja s'ha esmentat, on es troba situat el terreny anomenat Els Avellaners de Can Plandolit, de 44.443 m<sup>2</sup>, objecte de les requalificacions urbanístiques analitzades en el present informe.

Pel que fa a la valoració, el preu d'adquisició que consta en el Registre de la propietat corresponent a la part comprada en l'any 1995 pel matrimoni F.M. i M.V., de 726.326,61 m<sup>2</sup>, és de 205.906,75 €. Així mateix, la valoració dels 290.000m<sup>2</sup> efectuada per a la finca número 4866, segregada posteriorment, és de 85.764,43 €. Per tant, el valor de compra que es dedueix de la informació que consta en el Registre de la propietat per a la superfície de 436.326,61 m<sup>2</sup> (on es troba inclosa la finca Els Avellaners de Can Plandolit, de 44.443 m<sup>2</sup>), és de 120.142,32 €.

Respecte a la informació registral de la finca, cal aclarir d'entrada que, tot i que la porció que s'analitza, d'aproximadament un 10% de la superfície de la finca registral a la que pertany, ha estat objecte d'una transformació urbanística iniciada en l'any 2001 i que per a determinats actes del procés de gestió urbanística és obligatori fer l'assentament registral pertinent, en el Registre de la propietat no hi consta que s'hagi fet cap anotació que reflecteixi el desenvolupament i la situació urbanística d'aquests terrenys, els quals continuen formant part, sense distinció, de la finca de 436.326,61 m<sup>2</sup> de superfície, propietat dels cònjuges F.M. i M.V. (a 15 de novembre del 2010, data de la certificació emesa pel registrador).

## **2.3. TRAMITACIÓ DE LES REQUALIFICACIONS URBANÍSTIQUES DE LA FINCA**

### **2.3.1. Planejament general de l'Ametlla del Vallès**

L'Ajuntament de l'Ametlla del Vallès disposa d'un pla general d'ordenació (PGO), aprovat definitivament per la CTUB el 14 de gener del 1987 i publicat en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* (DOGC) el 5 de juny del mateix any.

Els PGO, anomenats en l'actualitat Plans d'ordenació urbanística municipal (POUM), són l'instrument flexible de planificació urbanística integral del territori. Els PGO són més o menys complexos en funció de les necessitats i peculiaritats municipals i de l'estratègia que defineixi cada ajuntament.

Aquests plans han de determinar, com a mínim, els aspectes següents: la classificació del sòl (urbà, urbanitzable i no urbanitzable), per establir-ne el règim jurídic corresponent; la definició del model d'implantació urbana i les determinacions per al desenvolupament urbanístic sostenible; la definició de l'estructura general d'ordenació del territori i de les pautes de desenvolupament per a cada tipus de sòl, així com la vigència del pla mateix i la identificació de les circumstàncies que poden produir-ne la modificació o la revisió.

El PGO de l'Ajuntament ha estat objecte de diferents modificacions puntuals amb incidència normativa, les quals van donar lloc en l'any 2005 a l'aprovació per part de la CTUB del Text refós de les normes urbanístiques del planejament general del municipi de l'Ametlla del Vallès vigents fins aleshores, publicat en el DOGC el 27 de juliol del 2005.

D'altra banda, i pel que fa al planejament general, el 14 de desembre del 2006 la CTUB va aprovar definitivament el Programa d'actuació urbanística municipal (PAUM) de l'Ametlla del Vallès per al sexenni 2006-2011, juntament amb determinades modificacions puntuals del PGO que afectaven el nucli urbà. L'acord d'aprovació i les normes urbanístiques corresponents es van publicar en el DOGC del 3 de maig del 2007.

Cal esmentar que els PAUM són l'instrument de planejament, de caràcter potestatiu, mitjançant el qual els ajuntaments defineixen les polítiques municipals de sòl i d'habitatge en un abast temporal de sis anys, com a màxim. Aquests programes contenen les previsions i els compromisos assumits per al desenvolupament del POUM corresponent pel que fa a la reforma i a la millora urbanes, als equipaments i a la generació d'activitat econòmica, dins el marc del desenvolupament urbanístic sostenible.

Les propostes del PAUM de l'Ametlla del Vallès van adreçades a donar resposta a la demanda d'habitatge estimada per al període 2006-2011, tant pel que fa al nombre total d'habitatges i a les reserves per a habitatges de protecció oficial com pel que fa a la seva tipologia, i es concreten en actuacions de densificació i, si escau, de reconversió del tipus d'habitatge (d'unifamiliar a plurifamiliar) sobre determinats sectors residencials perifèrics i també del nucli urbà històric.

Pel que fa als terrenys de la finca objecte d'aquest treball, Els Avellaners de Can Plandolit, cal assenyalar que el PGO aprovat l'any 1987 no els va incloure dins els sectors de planejament a desenvolupar sinó que els va classificar com a sòl no urbanitzable, d'acord amb el model i les previsions de creixement urbanístic del municipi en aquell moment.

Això no obstant, la finca de referència ha estat objecte de tres modificacions amb relació a la seva classificació i qualificació urbanística original, si bé la darrera d'elles encara no és



definitiva, atès que a la data de redacció del present informe, novembre del 2011, encara no s'ha tramès l'expedient a la CTUB perquè sigui aprovat definitivament.

En el quadre següent es fa una síntesi de l'evolució urbanística de la finca a partir de la seva condició inicial de sòl no urbanitzable, la qual servirà de fil conductor per a l'anàlisi més detallada que es descriu en els apartats posteriors:

Objecte de la modificació sobre la finca Els Avellaners de Can Plandolit	Instrument de planejament i, si escau, d'execució	Aprovació provisional	Aprovació definitiva	Total màxim d'habitatges a construir		
		Òrgan / Data	Òrgan / Data	Total	Privat	Ajunt.
<b>Analitzat en l'apartat 2.3.2.</b> Modificació de la classificació i qualificació del sòl, que passa de no urbanitzable a urbanitzable programat a desenvolupar mitjançant un pla parcial, per tal de construir 55 habitatges unifamiliars de règim lliure.	Modificació puntual PGO	Ple Ajuntam. 11.4.2002	CTUB 18.9.2002	55	-	-
	Pla parcial	Ple Ajuntam. 31.10.2002	CTUB 21.1.2003	55	49	6
	Projecte d'urbanització	Junta de Govern Local 3.4.2003 *	Junta de Govern Local 23.6.2004	55	49	6
<b>Analitzat en l'apartat 2.3.3.</b> Increment (en 8 unitats) del nombre màxim d'habitatges a construir en les parcel·les municipals provinents de la cessió del 10% de l'aprofitament, mitjançant la modificació de la tipologia edificatòria, que passa d'habitatges unifamiliars a plurifamiliars.  Així mateix, es modifica el règim dels habitatges a construir en aquestes parcel·les, que passen a ser de protecció oficial (en lloc de règim lliure).	PAUM	Ple Ajuntament 26.7.2006	CTUB 14.12.2006	63	49	14
<b>Analitzat en l'apartat 2.3.4.</b> Increment (en 66 unitats) del nombre total màxim d'habitatges a construir en el sector, però, sense augmentar el sostre màxim edificable fixat pel planejament vigent, sinó mitjançant la modificació de la tipologia edificatòria per a tot el sector (d'unifamiliars a plurifamiliars), així com dels paràmetres d'ocupació i de l'alçada reguladora màxima.  També es modifica el règim d'alguns dels habitatges a construir en les parcel·les privades (dels 105 totals previstos, es proposa que 79 siguin de règim lliure, 18 de preu concertat i 8 de protecció oficial). Pel que fa als 24 habitatges a construir en les parcel·les municipals, es proposa que tots ells siguin de protecció oficial.	Modificació puntual PGO	Ple Ajuntament 3.7.2009	Pendent de tramesa a la CTUB	129	-	-
	Modificació del pla parcial	Ple Ajuntament 3.7.2009	Pendent de tramesa a la CTUB	129	105	24

Font: Elaboració pròpia a partir de la informació continguda en els expedients administratius facilitats per l'Ajuntament.

\* Es refereix a l'aprovació inicial, ja que en tractar-se d'un instrument d'execució urbanística es requereix només l'aprovació inicial i la definitiva, i en ambdós casos correspon a l'Ajuntament.

### **2.3.2. Primera modificació puntual del pla general d'ordenació en el sector, pla parcial i projecte d'urbanització corresponents**

Aquest apartat de l'informe s'ha estructurat en tres blocs; en el primer d'ells s'analitza la tramitació administrativa efectuada amb relació als instruments de planejament i de gestió que han estat necessaris per possibilitar el desenvolupament urbanístic del sector, en el segon s'analitzen els paràmetres i les condicions d'ordenació i d'edificació fixats en els instruments de planejament esmentats i en el tercer s'exposen les observacions que de l'anàlisi realitzada s'han posat de manifest.

#### **2.3.2.1. *Tramitació administrativa dels instruments urbanístics relatius a la primera modificació***

Amb motiu de la sol·licitud presentada per l'arquitecte redactor del projecte en representació dels propietaris de la finca Els Avellaners de Can Plandolit –entrada en el registre de l'Ajuntament l'1 d'agost del 2001, juntament amb el projecte tècnic–, en el mes de setembre d'aquest mateix any l'Ajuntament va iniciar la tramitació d'una modificació puntual del PGO en el sector de referència a fi de canviar la classificació i qualificació del sòl, de no urbanitzable a urbanitzable programat, i destinar-lo a sòl residencial per poder-hi construir 55 habitatges potencials.

Així mateix, la proposta de modificació preveia que el desenvolupament urbanístic del sector es faria a través del corresponent pla parcial, que és l'instrument de planejament derivat establert per recollir-ne totes les determinacions necessàries per a l'ordenació urbanística detallada del sector.

Un cop feta la tramitació pertinent, el 18 de setembre del 2002 la CTUB va acordar aprovar definitivament la modificació puntual del PGO en el sector Els Avellaners de Can Plandolit, si bé, amb determinades prescripcions introduïdes d'ofici, i el 18 de febrer del 2003 es va publicar l'acord en el DOGC juntament amb l'annex referit a les normes urbanístiques de la modificació, on se'n van fixar les condicions d'ordenació i d'edificació.

Els actes administratius més significatius amb relació a la tramitació efectuada per a dur a terme aquesta modificació puntual del PGO es resumeixen en el quadre següent:

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

Data	Acte administratiu	Òrgan
1.8.2001	Entrada en el registre de l'Ajuntament de la sol·licitud de tramitació d'una modificació puntual del PGO en el sector Els Avellaners de Can Plandolit, juntament amb el projecte tècnic corresponent	
23.10.2001	Aprovació inicial de la modificació puntual del PGO	Ple de l'Ajuntament (a)
26.11.2001 i 30.11.2001	Publicació de l'acord d'aprovació inicial en el BOPB i en el DOGC, respectivament	
7.2.2002	Acord d'obertura d'un nou període d'informació pública de l'acord d'aprovació inicial (b)	Ple de l'Ajuntament (a)
23.2.2002 i 28.2.2002	Publicació de l'anunci de l'obertura d'un nou període d'informació pública en el BOPB i en el DOGC, respectivament	
11.4.2002	Aprovació provisional de la modificació puntual del PGO	Ple de l'Ajuntament (a)
18.9.2002	Aprovació definitiva de la modificació puntual del PGO, amb determinades prescripcions incorporades d'ofici per la mateixa Comissió	CTUB
18.2.2003	Publicació en el DOGC de l'acord d'aprovació definitiva de la modificació puntual del PGO, juntament amb l'annex referit a les normes urbanístiques corresponents	

Font: Elaboració pròpia a partir de la informació continguda en els expedients administratius facilitats per l'Ajuntament.

Notes:

- (a) Acord adoptat per majoria absoluta, segons preveu la normativa d'aplicació per a aquests tipus d'acord.
- (b) Tràmit que no era estrictament necessari però sí aconsellable, segons posa de manifest el secretari de l'Ajuntament en l'informe jurídic elaborat en relació amb les al·legacions a l'aprovació inicial presentades durant el primer període d'informació pública.

Per altra banda, el 5 de juliol del 2002, l'alcalde, en representació de l'Ajuntament, i els propietaris de la finca van signar un conveni de patrocini i mecenatge en virtut del qual aquests es comprometien a fer una aportació econòmica a favor de l'Ajuntament de 90.151,82€, destinada a finançar la compra de mobiliari per a la biblioteca pública municipal.

En el conveni s'estableix que el cobrament d'aquesta aportació en cap cas es faria efectiu abans de l'aprovació definitiva de la modificació puntual del PGO en el sector Els Avellaners de Can Plandolit, en tràmit en aquell moment (vegeu anàlisi dels convenis formalitzats en l'apartat 2.4.1).

Quant al pla parcial derivat de la modificació puntual del PGO exposada –la sol·licitud de tramitació del qual presentada per l'arquitecte representant dels propietaris, juntament amb el projecte tècnic, va entrar en el registre de l'Ajuntament el 13 de juny del 2002–, cal indicar que l'acord d'aprovació definitiva del pla per part de la CTUB és del 21 de gener del 2003, si bé, la seva publicació en el DOGC, i per tant l'eficàcia de l'acord, no es va produir fins al 15 de novembre del 2004 (respecte a aquest endarreriment, vegeu l'observació k de l'apartat 2.3.2.3).

En el quadre següent es resumeixen els actes més significatius en relació amb la tramitació administrativa efectuada per a l'aprovació definitiva d'aquest pla parcial:

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

Data	Acte administratiu	Òrgan
13.6.2002	Entrada al registre de l'Ajuntament de la sol·licitud de tramitació del pla parcial del sector Els Avellaners de Can Plandolit, juntament amb el projecte tècnic	
19.6.2002	Aprovació inicial del pla parcial, però condicionada a l'aportació d'un text refós que contingui les indicacions exposades en l'informe tècnic del 19 de juny del 2002, emès a aquest efecte per l'arquitecte municipal. Així mateix, l'eficàcia d'aquest acord es va condicionar a la publicació en el DOGC de l'acord de la CTUB d'aprovació definitiva de la modificació puntual del PGO, tenint en compte que el pla parcial no pot alterar les prescripcions de la resolució que modifica el PGO.	Comissió de Govern de l'Ajuntament (a)
26.6.2002	Publicació de l'acord d'aprovació inicial del pla parcial en el BOPB	
28.10.2002	Entrada al registre de l'Ajuntament de la sol·licitud, per part dels propietaris, de tramitació del text refós del pla parcial, acompanyada del projecte tècnic corresponent, coherent amb la resolució de la CTUB d'aprovació definitiva de la modificació puntual del PGO del 18 de setembre del 2002	
31.10.2002	Aprovació provisional del text refós del pla parcial, però, amb la incorporació d'ofici de les prescripcions fixades en l'informe tècnic emès per l'arquitecte municipal el 28 d'octubre del 2002 (b)	Ple de l'Ajuntament (c)
21.1.2003	Aprovació definitiva del pla parcial, si bé amb l'eficàcia condicionada a la presentació davant l'Ajuntament de la garantia equivalent al 12% del cost total d'implantació dels serveis i d'execució de l'obra d'urbanització, i la publicació de l'acord en el DOGC supeditada a l'acreditació per l'Ajuntament davant la CTUB de la formalització de la dita garantia	CTUB
7.4.2003	Constitució de la garantia a favor de l'Ajuntament per 71.851,92 €, equivalent a un 12% del cost total estimat d'implantació dels serveis i d'execució de l'obra d'urbanització	
30.6.2004	Tramesa a la CTUB de la documentació acreditativa de la constitució de la garantia del 12%, per poder continuar amb la tramitació del pla parcial (d)	
15.9.2004	Acord mitjançant el qual es dona per complida la condició d'eficàcia assenyalada en l'acord d'aprovació definitiva del pla parcial	CTUB
15.11.2004	Publicació en el DOGC de l'acord del 21 de gener del 2003 d'aprovació definitiva del pla parcial juntament amb les normes urbanístiques corresponents i de l'acord del 15 de setembre del 2004 referit al compliment de la condició d'eficàcia per haver acreditat la constitució de la garantia	

Font: Elaboració pròpia a partir de la informació continguda en els expedients administratius facilitats per l'Ajuntament.

Notes:

- (a) Competència atribuïda per la normativa vigent a l'alcalde i delegada per aquest en la Comissió de Govern de l'Ajuntament (posteriorment anomenada Junta de Govern Local).
- (b) Una de les prescripcions incorporades d'ofici és la necessitat de condicionar el camí de Can Valls, des del límit del pla fins al barri de Mas Fabrera, fet que va donar lloc a la signatura del conveni de data 7 de juliol del 2004 que s'explica més endavant. Respecte a la resta de les prescripcions, vegeu l'observació g de l'apartat 2.3.2.3.
- (c) Acord adoptat per majoria simple, segons preveu la normativa d'aplicació per a aquests tipus d'acord.
- (d) La tramesa es va demorar tretze mesos des de la constitució de la garantia. Respecte a aquest endarreriment, vegeu l'observació k de l'apartat 2.3.2.3.

Finalment, la tramitació administrativa per a l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització del sector es va iniciar el 28 de febrer del 2003, mitjançant la instància presentada per l'arquitecte redactor del projecte al registre de l'Ajuntament, i va finalitzar el 23 de juny del 2004 amb l'acord de la Junta de Govern Local d'aprovació definitiva del text refós del projecte d'urbanització del sector Els Avellaners de Can Plandolit.

Els projectes d'urbanització són projectes d'obres que tenen per finalitat, en sòl urbanitzable, portar a la pràctica els plans parcials. No poden contenir determinacions sobre ordenació ni règim del sòl i d'edificació, i han de detallar i programar les obres que comprenquin amb la precisió necessària perquè puguin ser executades per un tècnic diferent de l'autor del projecte.

Els actes més rellevants quant a la tramitació administrativa realitzada per a l'aprovació definitiva d'aquest instrument es reflecteixen en el quadre següent:

**Projecte d'urbanització del sector Els Avellaners de Can Plandolit**

Data	Acte administratiu	Òrgan
28.2.2003	Entrada en el registre de l'Ajuntament de la sol·licitud de tramitació del projecte d'urbanització del sector Els Avellaners de Can Plandolit, juntament amb el projecte tècnic	
3.4.2003	Aprovació inicial del projecte d'urbanització, però, condicionada a l'aportació d'un text refós que contingui les prescripcions indicades per l'arquitecte municipal en l'informe tècnic emès a aquest efecte el 2 d'abril del 2003	Comissió de Govern de l'Ajuntament*
18.4.2003 i 25.4.2003	Publicació de l'acord d'aprovació inicial del projecte d'urbanització en el BOPB i en el DOGC, respectivament	
23.3.2004	Entrada en el registre de l'Ajuntament de la sol·licitud d'aprovació del text refós del projecte d'urbanització acompanyada del projecte tècnic corresponent, el qual incorpora les prescripcions tècniques indicades en l'acord d'aprovació inicial	
23.6.2004	Aprovació definitiva del text refós del projecte d'urbanització del sector Els Avellaners de Can Plandolit	Junta de Govern Local de l'Ajuntament*
27.7.2004	Tramesa a la CTUB del projecte d'urbanització aprovat definitivament per l'Ajuntament juntament amb l'expedient administratiu	
15.9.2004	La CTUB es dona per assabentada de l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització del sector Els Avellaners de Can Plandolit	CTUB

Font: Elaboració pròpia a partir de la informació continguda en els expedients administratius facilitats per l'Ajuntament.

\* Competència atribuïda per la normativa vigent a l'alcalde i delegada per aquest en la Comissió de Govern de l'Ajuntament (posteriorment anomenada Junta de Govern Local).

Aquestes obres es van realitzar parcialment, però no s'ha pogut concretar el període en què es van executar (vegeu les observacions *m*, *n* i *o* de l'apartat 2.3.2.3).

Per altra banda, en compliment d'una de les prescripcions incorporades en l'acord del Ple del 31 d'octubre del 2002, d'aprovació provisional del pla parcial, el 7 de juliol del 2004, l'alcalde, en representació de l'Ajuntament, i els propietaris de la finca van signar un conveni amb l'objecte de completar la xarxa viària del pla a través del camí de Can Valls (actualment carrer Casas), mitjançant l'execució d'unes obres complementàries a les fixades pel projecte d'urbanització i a càrrec exclusiu dels propietaris (vegeu l'anàlisi dels convenis formalitzats en l'apartat 2.4.1).

### **2.3.2.2. Paràmetres i condicions d'ordenació i d'edificació del sector relatiu a la primera modificació**

Com ja s'ha esmentat, l'1 d'agost del 2001 es va sol·licitar la tramitació d'una modificació puntual del PGO amb l'objecte de canviar la classificació i qualificació del sòl de la finca Els Avellaners de Can Plandolit, perquè passés de sòl no urbanitzable a urbanitzable programat i destinar-lo a sòl residencial per construir-hi 55 habitatges potencials.

Aquesta finca, de 44.443 m<sup>2</sup>, se situa al sud del nucli urbà del municipi i confronta, per una banda, amb els terrenys forestals que pertanyen a la resta de la finca de Can Plandolit (vegeu l'apartat 2.2) i, per l'altra, amb la urbanització de Can Reixach, amb un grau d'urbanització complet en aquell moment.

Segons el PGO vigent aleshores, la classificació urbanística dels 44.443 m<sup>2</sup> de terreny era la de sòl no urbanitzable, dels quals, 10.910 m<sup>2</sup> estaven qualificats com a sòl forestal (clau: subzona 10b en els plànols) i la resta, de 33.533 m<sup>2</sup>, com a sòl rústic (clau: subzona 10c en els plànols).

D'acord amb la documentació presentada, la justificació per a la modificació del PGO proposada es va fonamentar en els dos aspectes següents: en primer lloc, en el fet que la urbanització de Can Reixach hauria esgotat el seu sòl residencial i, per tant, les expectatives d'aquest tipus de sòl en aquella zona se situaven en un nivell baix i, en segon lloc i com a reforç a la proposta, en el fet que existia un carrer ja urbanitzat (carrer Casas) compartit per la finca objecte de modificació i per la dita urbanització així com la circumstància que la finca en qüestió pogués acollir el grau d'urbanització que l'envolta, atesa la disposició dels accessos i les infraestructures existents per accedir a Can Reixach.

Pel que fa al desenvolupament urbanístic del sòl residencial, la proposta establia que seria d'acord amb les mateixes prescripcions i condicions d'ordenació i d'edificació que les que van desenvolupar la urbanització de Can Reixach; és a dir, les corresponents a la tipologia d'habitatges qualificada com a subzona 6a1 intensitat 1, destinada a habitatges unifamiliars aïllats i segons el model de ciutat jardí (si bé el PGO permet amb aquesta qualificació l'agrupació d'habitatges en conjunts de fileres).

L'Ajuntament va aprovar inicialment i provisionalment la proposta de modificació puntual del PGO presentada sense cap mena de modificació. Això no obstant, en la resolució d'aprovació definitiva, la CTUB va incorporar d'ofici una sèrie de prescripcions com també un plànol annex, mitjançant les quals es va establir la definició del sector, els paràmetres i estàndards corresponents, i els criteris d'ordenació i d'edificació d'acord amb el plànol esmentat.

Les comparacions entre la proposta de modificació del PGO aprovada inicialment i provisionalment per l'Ajuntament –igual a la presentada pels propietaris– i l'aprovada definitivament per la CTUB, pel que fa als paràmetres i estàndards del sector i pel que fa a les principals condicions d'ordenació i d'edificació incloses en les normes urbanístiques corresponents, es mostren, respectivament, en els dos quadres següents:

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

Paràmetres i estàndards del sector	Segons aprovació provisional de l'Ajuntament de l'11.4.2002		Segons aprovació definitiva de la CTUB del 18.9.2002	
	Superfície (m <sup>2</sup> )	Percentatge	Superfície(m <sup>2</sup> )	Percentatge
<b>Superfícies de zonificació:</b>				
Zona verda	(a) 10.910	24,55	(b) 3.353	10,00
Vials	6.012	13,53	(b) 4.929	14,70
Equipaments i serveis	1.778	4,00	(b) 1.778	5,30
<b>Total sòl públic de cessió</b>	<b>18.700</b>	<b>42,08</b>	<b>10.060</b>	<b>30,00</b>
<b>Sòl residencial</b>	<b>25.743</b>	<b>57,92</b>	<b>(c) 23.473</b>	<b>(c) 70,00</b>
<b>Total superfície del sector</b>	<b>44.443</b>	<b>100,00</b>	<b>33.533</b>	<b>100,00</b>
Sòl de cessió forestal (fora de l'àmbit)	0		(a) 10.910	
<b>Total superfície de la finca</b>	<b>44.443</b>		<b>44.443</b>	
Nombre d'habitatges a construir	55		55	
Índex d'edificabilitat bruta del sector	0,32 (m <sup>2</sup> sostre / m <sup>2</sup> sòl) (d)		No especificat (g)	
Índex d'edificabilitat neta per parcel·la	0,40 (m <sup>2</sup> sostre / m <sup>2</sup> solar) (e)		0,53 (m <sup>2</sup> sostre / m <sup>2</sup> solar) (g)	
Sostre residencial edificable (aprofitament del sector)	10.297 m <sup>2</sup> sostre (f)		12.441 m <sup>2</sup> sostre (g)	

Font: Elaboració pròpia a partir de la informació continguda en els projectes i en els expedients administratius facilitats per l'Ajuntament.

Notes:

- (a) Correspon a la superfície qualificada en el PGO com a sòl forestal (clau 10b) abans de la modificació, la qual es proposa requalificar com a zona verda. En la resolució de la CTUB aquesta superfície s'estableix fora del sector, com a sòl de cessió per a sistemes de bosc (vegeu l'observació c de l'apartat 2.3.2.3).
- (b) En la resolució de la CTUB es fixen aquests estàndards mínims de cessió en percentatge. La superfície en metres quadrats s'ha obtingut per aplicació del percentatge assignat respecte a la superfície total del sector, de 33.533 m<sup>2</sup>.
- (c) Obtingut per diferència.
- (d) Coeficient que multiplicat per la superfície total del sector dóna la superfície de sostre total que s'hi permet edificar. En aquest cas, per a la tipologia d'habitatge proposada (igual que la de la urbanització de Can Reixach), el PGO estableix un índex d'edificabilitat bruta d'un 0,32.
- (e) Coeficient que multiplicat per la superfície de la parcel·la edificable dóna la superfície de sostre total que s'hi permet construir. En aquest cas, per a la tipologia d'habitatge proposada, el PGO estableix un índex d'un 0,40.
- (f) És el resultat de multiplicar el sòl residencial del sector (25.743 m<sup>2</sup>) per l'índex d'edificabilitat neta per parcel·la (0,40 m<sup>2</sup> sostre / m<sup>2</sup> solar).
- (g) Tot i que en les modificacions puntuals del PGO el paràmetre bàsic a considerar és l'índex d'edificabilitat bruta del sector, en la resolució d'aprovació definitiva la CTUB només especifica un paràmetre que textualment estableix: sostre 53%. De l'anàlisi de la documentació existent s'ha pogut deduir que aquest paràmetre fa referència a l'índex d'edificabilitat neta. Així mateix, per deducció, el sostre màxim edificable que resulta és de 12.441 m<sup>2</sup> i, per tant, superior al de la proposta presentada pels propietaris (vegeu l'observació d de l'apartat 2.3.2.3).

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

Normes urbanístiques de la modificació del PGO: Principals condicions d'ordenació i d'edificació	Segons aprovació provisional de l'Ajuntament de l'11.4.2002 (a)	Segons aprovació definitiva de la CTUB del 18.9.2002 (a)
Tipologia d'habitatges	Clau 6a1 intensitat 1	Clau 6a1 intensitat 1
Superfície mínima de la parcel·la	400 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>
Índex d'edificabilitat neta per parcel·la	0,40 (m <sup>2</sup> sostre / m <sup>2</sup> solar)	0,40 (m <sup>2</sup> sostre / m <sup>2</sup> solar) (b)
Ocupació màxima en planta	30% de la parcel·la	30% de la parcel·la
Façana mínima al vial	15 m	15 m
Alçada reguladora màxima	7 m = planta baixa + un pis	7 m = Planta baixa + un pis
Separacions mínimes a vial i a altres parcel·les	6 m i 3 m, respectivament	6 m i 3 m, respectivament

Font: Elaboració pròpia a partir de la informació continguda en els projectes i en els expedients administratius facilitats per l'Ajuntament.

Notes:

- (a) Correspon a la tipologia d'habitatges unifamiliars aïllats i/o agrupacions d'habitatges segons el model de ciutat jardí. En la resolució de la CTUB s'introdueix explícitament la possibilitat de fer agrupacions màximes de quatre habitatges en filera davant del carrer camí de Can Valls (actualment carrer Casas).
- (b) L'índex d'edificabilitat neta que consta en les normes urbanístiques de la modificació puntual del PGO en el sector, d'un 0,40, és incoherent amb el que consta en la resolució, d'un 0,53 (vegeu l'observació d de l'apartat 2.3.2.3).

Així mateix, quant al pla parcial derivat –que, com ja s'ha esmentat, desenvolupa detalladament l'ordenació de l'àmbit de la modificació–, els paràmetres i estàndards del sector i les condicions d'ordenació i d'edificació fixades en el text refós del pla parcial i en les normes urbanístiques incloses en el pla, en comparació amb les de la modificació puntual del PGO, ambdós instruments aprovats definitivament per la CTUB, es mostren, respectivament, en els dos quadres següents:

**Primera modificació puntual del PGO en el sector Els Avellaners de Can Plandolit i pla parcial corresponent**

Paràmetres i estàndards del sector	Segons la modificació puntual del PGO aprovada definitivament per la CTUB el 18.9.2002		Segons el text refós del pla parcial aprovat definitivament per la CTUB el 21.1.2003	
	Superfície (m <sup>2</sup> )	Percentatge	Superfície (m <sup>2</sup> )	Percentatge
<b>Superfícies de zonificació:</b>				
Zona verda	3.353	(a) 10,00	4.445	13,26
Vials	4.929	(a) 14,70	4.272	(b) 12,74
Equipaments i serveis	1.778	(a) 5,30	1.778	5,30
<b>Total sòl públic de cessió</b>	<b>10.060</b>	<b>30,00</b>	<b>10.495</b>	<b>31,30</b>
Sòl residencial privat	no especificat	no especificat	20.626	no especificat
Sòl de cessió a l'Ajuntament (10% aprofitament)	no especificat	no especificat	(c) 2.412	no especificat
<b>Total sòl residencial</b>	<b>23.473</b>	<b>70,00</b>	<b>23.038</b>	<b>68,70</b>
<b>Total superfície del sector</b>	<b>33.533</b>	<b>100,00</b>	<b>33.533</b>	<b>100,00</b>
Sòl de cessió forestal (fora de l'àmbit)	10.910		10.910	
<b>Total superfície de la finca</b>	<b>44.443</b>		<b>44.443</b>	
Nombre màxim d'habitatges	55		55	
Índex d'edificabilitat neta per parcel·la	0,53 (m <sup>2</sup> sostre / m <sup>2</sup> solar)		0,53 (m <sup>2</sup> sostre / m <sup>2</sup> solar)	
Sostre residencial màxim edificable (aprofitament del sector)	12.441 m <sup>2</sup> sostre		12.210 m <sup>2</sup> sostre (d)	

Font: Elaboració pròpia a partir de la informació continguda en els projectes i en els expedients administratius facilitats per l'Ajuntament.

Notes a la pàgina següent.



Notes:

- (a) En la resolució de la CTUB es fixen aquests estàndards de cessió en percentatge respecte a la superfície del sector, els quals tenen la condició de mínims.
- (b) El percentatge de cessió per a vials que consta en el pla parcial aprovat definitivament per la CTUB, d'un 12,74%, és inferior al mínim fixat en la modificació puntual del PGO, aprovada també definitivament per la CTUB, d'un 14,70%. Aquest fet suposa una incongruència entre ambdós instruments (vegeu l'observació *g* de l'apartat 2.3.2.3).
- (c) La superfície a cedir, corresponent al 10% de l'aprofitament mitjà, es va calcular de la manera següent:  
Superfície mínima a cedir 2.304 m<sup>2</sup> (10% de 23.038 m<sup>2</sup>).  
Nombre d'habitatges a cedir: 6 (10% de 55 habitatges totals = 5,5; en unitats 6 habitatges).  
Així, per ubicar sobre el terreny els 6 habitatges, es va preveure que la superfície de cessió necessària havia de ser de 2.412 m<sup>2</sup>, identificada en el plànol de parcel·lació i aprofitament mitjà, adjunt al projecte del text refós del pla parcial, on es preveu l'edificació de tres agrupacions de dos habitatges cadascuna.
- (d) És el resultat de multiplicar el sòl residencial total del sector (23.038 m<sup>2</sup>) per l'índex d'edificabilitat neta per parcel·la (0,53 m<sup>2</sup> sostre / m<sup>2</sup> solar).

### Primera modificació puntual del PGO en el sector Els Avellaners de Can Plandolit i pla parcial corresponent

Normes urbanístiques: Principals condicions d'ordenació i d'edificació	Segons la modificació puntual del PGO aprovada definitivament per la CTUB el 18.9.2002	Segons el text refós del pla parcial aprovat definitivament per la CTUB el 21.1.2003
Tipologia d'habitatges	Clau 6a1 intensitat 1	Clau 6a1 intensitat no identificada
Superfície mínima de la parcel·la	400 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>
Índex d'edificabilitat neta per parcel·la	0,40 (m <sup>2</sup> sostre / m <sup>2</sup> solar)	0,52 (m <sup>2</sup> sostre / m <sup>2</sup> solar)*
Ocupació màxima en planta	30% de la parcel·la	30% de la parcel·la
Façana mínima al vial	15 m	15 m
Alçada reguladora màxima	7 m = planta baixa + un pis	7 m = planta baixa + un pis
Separacions mínimes a vial i a altres parcel·les	6 m i 3 m, respectivament	6 m i 3 m, respectivament

Font: Elaboració pròpia a partir de la informació continguda en els projectes i en els expedients administratius facilitats per l'Ajuntament.

\* Aquest índex d'edificabilitat neta que consta en les normes urbanístiques del text refós del pla parcial, d'un 0,52, és incoherent amb el que consta en la resolució de la CTUB d'aprovació definitiva del pla mateix, d'un 0,53, i també amb el que consta en les normes urbanístiques de la modificació puntual del PGO en el sector, d'un 0,40 (vegeu l'observació *g* de l'apartat 2.3.2.3).

Altres aspectes continguts en el text refós del pla parcial aprovat definitivament que cal destacar són els següents:

- El procés d'urbanització serà en una única etapa, amb un cost estimatiu de les obres de 528.700 €.
- El sistema d'actuació per a l'execució de les obres serà el de compensació, per a la qual cosa els propietaris es comprometen a constituir la Junta de compensació. Així mateix, es comprometen a no alienar cap parcel·la ni tampoc a iniciar l'obra urbanitzadora fins a la constitució de la dita Junta (respecte a la constitució de la Junta vegeu l'observació *h* de l'apartat 2.3.2.3).

- El manteniment i conservació de les obres d'urbanització i dels serveis públics instal·lats en el sòl objecte de cessió serà a càrrec de l'Ajuntament un cop s'hagi executat l'obra, s'hagi cedit a l'Ajuntament i aquest l'hagi acceptada mitjançant l'acte de recepció definitiva.
- El manteniment i conservació dels vials interiors, que tindran caràcter de comunitari, anirà a càrrec de la comunitat de propietaris que s'establirà a aquest efecte. En el projecte de compensació s'establiran les unitats de propietaris i el seu règim interior.
- Finalment, per que fa a la preceptiva justificació de la potencial suficiència financera dels propietaris amb relació a l'avaluació econòmica de l'execució de les obres d'urbanització i de la implantació dels serveis, en el document s'explicita que aquesta suficiència queda justificada pel valor de la finca inclosa en l'àmbit del pla parcial. A més, en el document s'indica que els propietaris, amb medis propis i amb la previsió d'incorporar en el moment de constituir la Junta de Compensació una empresa urbanitzadora de reconeguda solvència, garanteixen amb escreix la capacitat suficient per acabar les obres i serveis (respecte a aquesta justificació vegeu l'observació *i* de l'apartat 2.3.2.3).

### **2.3.2.3. Observacions en relació amb la primera modificació**

Les observacions que s'han posat de manifest en relació amb la primera modificació, són les següents:

#### **a) Motivació de la requalificació**

Tal com s'ha exposat anteriorment, la justificació per a la modificació del PGO proposada es va fonamentar, principalment, en el fet que la urbanització de Can Reixach (contigua a Els Avellaners de Can Plandolit) hauria esgotat el seu sòl residencial, amb la qual cosa les expectatives d'aquest tipus de sòl en aquella zona se situaven en un nivell baix.

Cal assenyalar, però, que la necessitat d'aquesta modificació del planejament en el sector sud del municipi no estava suportada amb cap mena d'anàlisi quantitativa que valorés i refermés la seva conveniència i oportunitat, fet pel qual l'interès públic de la requalificació no estava motivat suficientment.

Segons les dades que consten en la memòria del PAUM de l'Ametlla del Vallès per al sexenni 2006-2011, que estan basades en dades reals referides al grau de desenvolupament del planejament vigent a finals de l'any 2004, el potencial del nombre d'habitatges que es trobava pendent d'execució en aquell moment es va quantificar en 1.388 unitats (excloses les 55 previstes en el pla parcial Els Avellaners de Can Plandolit). D'aquests 1.388 habitatges almenys 246 se situaven en el sector sud del municipi, tal com es mostra en el quadre següent:

Zones del municipi amb sòl ordenat pel PGO aprovat l'any 1987	Potencial del nombre d'habitatges a finals del 2004	
	En el municipi	En el sector sud
<b>En instruments de planejament (a):</b>		
• <b>En sòl urbà</b>		
<i>Plans especials de millora urbana:</i>		
Camí antic de Caldes	15	
Can Bigoti	6	6
Can Guineu	28	28
Carrer Figueró	38	
Carrer Granollers	26	
Carretera de la Garriga	16	
Sant Genís	21	
<i>Unitats d'actuació:</i>		
Carrer Roca	8	
Carrer Ribas	9	
Carretera de Sant Feliu	12	
• <b>En sòl urbanitzable programat</b>		
<i>Plans parcials:</i>		
Can Carlons	83	
Can Millet	62	
Camí Cementiri	45	
Maset Nou	138	138
Coromines-Millet	69	
Can Draper	74	74
• <b>En sòl urbanitzable no programat</b>		
Can Ciurons	62	
Camí Puiggraciós	56	
La Garriga	11	
<b>Total en instruments de planejament</b>	<b>779</b>	<b>246</b>
<b>Estimació en buits urbans:</b>		
En les urbanitzacions	(b) 463	
En el nucli urbà	146	
<b>Total en buits urbans</b>	<b>609</b>	
<b>Total</b>	<b>1.388</b>	<b>246</b>

Font: Elaboració pròpia a partir de la informació continguda en el PAUM de l'Ametlla del Vallès per al sexenni 2006-2011.

Notes:

- (a) Instruments previstos en el PGO aprovat l'any 1987 l'execució dels quals, a finals de l'any 2004, es trobava en diversos graus de desenvolupament.
- (b) Quantificació efectuada en el PAUM pel al global de les urbanitzacions, la qual cosa no ha permès identificar la part corresponent al sector sud del municipi.

Tenint en compte que el planejament previst en el PGO, aprovat l'any 1987, es va dissenyar per absorbir un potencial de població de 14.000 habitants i que en l'any 2004 la

població censada era de 7.111 habitants, es pot deduir que la reserva de sòl residencial existent en l'any 2004 –i, per tant, més encara en l'any 2001, en què es va iniciar la tramitació de la requalificació– era suficient per satisfer la possible demanda d'habitatges.

Així mateix, cal fer constar que en el Dictamen de la Comissió d'Investigació sobre les irregularitats detectades en la gestió del Palau de la Música es posa de manifest que l'alcalde de l'Ametlla del Vallès en aquell moment, en la compareixença davant la Comissió va reconèixer que la requalificació “no va venir motivada per un interès municipal a desenvolupar aquella zona, sinó, sobretot, perquè necessitaven recursos per a la biblioteca”, per la qual cosa, en el Dictamen es conclou que “queda acreditada la inexistència d'un interès urbanístic en aquesta modificació substancial del planejament municipal”.

### **b) Falta de l'estudi economicofinancer**

D'acord amb la normativa, la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic està subjecta, en general, a les mateixes disposicions que les establertes per a la seva formació.

Així, entre els diferents documents fixats per desenvolupar les determinacions del planejament, la normativa exigeix l'aportació d'un estudi economicofinancer amb el contingut següent:

- L'avaluació econòmica de l'execució de les obres d'urbanització corresponents a l'estructura general i orgànica del territori –sistemes generals de comunicació, amb les seves zones de protecció; d'espais lliures destinats a parcs públics i zones verdes, i d'equipament comunitari i centres públics– i a la implantació dels serveis.
- La determinació del caràcter públic o privat de les inversions a realitzar per a l'execució de les previsions del planejament, amb l'especificació suficient de les obres i serveis que s'atribueixin al sector públic i al privat, i amb indicació, si escau, de l'organisme o entitat pública que assumeix l'import de la inversió.

Cal assenyalar que en l'expedient de la modificació puntual del PGO en el sector de referència, aprovada definitivament per la CTUB el 18 de setembre del 2002, no hi consta el preceptiu estudi economicofinancer. El secretari de l'Ajuntament ja va posar de manifest aquest fet en l'informe jurídic emès el 18 d'octubre del 2001 per a l'aprovació inicial de la modificació.

Així mateix, aquest estudi no consta tampoc en l'expedient del pla parcial corresponent, el text refós del qual va ser aprovat definitivament per la CTUB el 21 de gener del 2003.

**c) Cessió d'una franja de sòl forestal**

Abans de la modificació, el PGO classificava els terrenys de la finca analitzada, de 44.443m<sup>2</sup>, com a sòl no urbanitzable, dins els quals, una franja de 10.910m<sup>2</sup> de superfície i de 22 metres d'amplada que envolta la finca en una gran part i que pertany a un bosc de dimensions mitjanes, estava qualificada com a sòl forestal.

Pel que fa als sòls forestals, les normes urbanístiques del PGO estableixen, entre altres aspectes, que han de ser objecte d'especial protecció per preservar els seus valors ecològics i paisatgístics i, en conseqüència, no poden tenir cap utilització que canviï el seu destí o que deformi la imatge del paisatge. Així mateix, respecte als seus usos, el PGO autoritza només els forestals, agraris i pecuaris, i estableix explícitament que són primordials les finalitats de conservació i repoblació forestal així com la preservació de les espècies animals i vegetals existents.

Això no obstant, en el projecte de modificació puntual del PGO presentat pels propietaris i aprovat per l'Ajuntament es va proposar la requalificació d'aquesta franja de bosc com a zona verda, dins la classificació de sòl urbanitzable, amb la qual cosa els 10.910m<sup>2</sup> de sòl computaven per determinar les superfícies mínimes de sòl públic de cessió obligatòria.

Cal indicar, però, que arran de l'informe preceptiu emès pel Departament de Medi Ambient amb relació a la modificació proposada, que desaconsellava la requalificació d'aquesta franja de bosc, la CTUB, en la Resolució del 18 de setembre del 2002, d'aprovació definitiva de la modificació puntual del PGO, va excloure aquests terrenys del sector urbanitzable i va establir la cessió a l'Ajuntament dels 10.910m<sup>2</sup> com a sistemes de bosc; és a dir, cessió de terrenys sense modificar-ne la qualificació urbanística i sense entrar en el còmput de les superfícies mínimes de sòl públic de cessió obligatòria del sector.

Aquesta cessió de bosc té les següents implicacions: per una banda, pot suposar un cost de manteniment per a l'Ajuntament, tal com s'explica en els paràgrafs següents, i per l'altra, va ser la contrapartida a l'efecte de mantenir l'aprofitament del sector, la qual cosa es va fer mitjançant l'increment de l'edificabilitat neta permesa (pel que fa a aquest aspecte vegeu l'observació *d* següent).

El Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals, preveu que, les urbanitzacions que no tinguin una continuïtat immediata amb la trama urbana i que estiguin situades a menys de 500 metres de terrenys forestals –com és el cas del sector objecte d'anàlisi– han de disposar d'una zona de protecció de 25 metres d'amplada, a comptar des del perímetre exterior. Aquesta zona de protecció consisteix en una franja de terreny permanentment lliure de vegetació baixa i arbusts, amb la massa forestal aclarida, les branques baixes esporgades i neta de vegetació seca i morta durant

l'època de màxim risc d'incendi, així com de qualsevol mena de residu vegetal o d'altre tipus que pugui afavorir la propagació del foc.

Així, en el text refós del pla parcial del sector, aprovat definitivament per la CTUB el 21 de gener del 2003, s'esmenta el sòl de cessió per a sistemes de bosc, de 10.910m<sup>2</sup>, en el sentit que, la franja perimetral de bosc, de 22 metres d'amplada, juntament amb la separació que la normativa prescriu per a les edificacions, de 3 metres d'amplada des del límit de la parcel·la edificable, serviria de franja de protecció (de 25 metres d'amplada) per complir el Decret 64/1995, esmentat.

A banda del fet que aquesta agregació de sòl (forestal de titularitat pública i urbà de titularitat privada) compleixi o no la normativa esmentada, cal indicar que la cessió a l'Ajuntament de 10.910m<sup>2</sup> de bosc pot comportar la responsabilitat i el cost de mantenir-lo en les condicions establertes per la normativa sobre mesures de prevenció d'incendis forestals, atès que no s'ha formalitzat cap compromís mitjançant el qual es traspassi el cost d'aquesta obligació als propietaris de les parcel·les.

#### **d) Aprovació definitiva de la modificació puntual del PGO en el sector**

Tal com s'ha explicat en la part descriptiva, l'Ajuntament va aprovar la modificació puntual del PGO sense cap canvi amb relació a la proposta presentada pels propietaris. Això no obstant, la CTUB, en la seva resolució d'aprovació definitiva del 18 de setembre del 2002, va establir de forma expressa que incorporava d'ofici una sèrie de prescripcions i també una nova proposta d'ordenació plasmada en un plànol annex, mitjançant les quals es van modificar, entre altres, els aspectes següents:

- Amb relació a la definició del sector, i arran de l'informe emès pel Departament de Medi Ambient, es va excloure de l'àmbit urbanitzable la superfície de sòl forestal, de 10.910m<sup>2</sup>, la qual es va determinar com a sistema de bosc de cessió a l'Ajuntament, tal com s'ha exposat en l'observació c anterior. Així, la superfície del sector va quedar delimitada a 33.533m<sup>2</sup>, en lloc dels 44.443m<sup>2</sup> inicials.
- Quant als paràmetres i estàndards del sector, i com a conseqüència de l'exclusió esmentada en el paràgraf anterior, es van modificar els percentatges corresponents a les superfícies mínimes de sòl públic de cessió obligatòria, que es van fixar en un 10% per a zona verda; un 5,30% per a equipaments i serveis, i un 14,70% per a vials –en termes globals un 30%, equivalent a 10.060m<sup>2</sup> dels 33.533m<sup>2</sup> totals del sector.

Aquesta modificació va implicar una disminució en 2.270m<sup>2</sup> de la superfície màxima destinada al sòl residencial, que va passar dels 25.743m<sup>2</sup> proposats a un total màxim de 23.473m<sup>2</sup> (encara que el percentatge d'aquest sòl respecte a la superfície total del sector es va incrementar), si bé, es va mantenir en 55 el nombre màxim d'habitatges a construir.

- Pel que fa als criteris d'ordenació i d'edificació, es va introduir la possibilitat de fer agrupacions màximes de quatre habitatges en filera enfront del camí de Can Valls (actualment carrer Casas). Respecte a aquesta prescripció, vegeu l'observació g d'aquest apartat.
- Finalment, en la resolució de la CTUB s'especifica un paràmetre que textualment estableix: sostre 53%.

De l'anàlisi de la documentació inclosa en l'expedient s'ha pogut deduir que aquest paràmetre fa referència a l'índex d'edificabilitat neta, que va passar del 0,40 ( $m^2$  sostre/ $m^2$  solar) proposat, a un 0,53, amb la qual cosa el sostre residencial màxim edificable permès es va incrementar en  $2.144 m^2$  respecte al de la proposta presentada (de  $10.297 m^2$ ) i va passar a ser de  $12.441 m^2$  (encara que en el pla parcial el sostre residencial edificable es va fixar en  $12.210 m^2$ ).

Així mateix, de la documentació facilitada per la Direcció General d'Urbanisme del DTS es dedueix que aquest increment va ser el resultat d'haver mantingut l'aprofitament inicialment assignat al sector –determinat pel nombre d'habitatges a construir permès, de 55, ja que, per les característiques topogràfiques i per la tipologia d'habitatges, l'aprofitament es va mesurar bàsicament per aquest paràmetre. L'increment es va considerar factible des del punt de vista de la capacitat del territori per admetre l'ordenació proposada i així es va plasmar en el plànol d'ordenació annex a l'acord d'aprovació de la CTUB, elaborat pels serveis tècnics de la CTUB.

Atès que ni l'Ajuntament ni la CTUB van modificar el contingut del document sotmès a aprovació definitiva (amb la incorporació de les prescripcions aprovades definitivament), l'instrument de modificació puntual del PGO definitiu presenta, entre altres de menor entitat, les incoherències següents:

- Es produeix una incongruència entre l'índex que consta en la resolució d'aprovació definitiva de la CTUB, d'un 0,53, i l'índex que consta en les normes urbanístiques de la modificació, d'un 0,40, les quals es van publicar en el DOGC com a annex a la resolució de la CTUB esmentada.
- L'edificabilitat neta permesa és contradictòria a allò que es posa de manifest i s'argumenta en l'apartat Justificació del document, on s'indica expressament que el desenvolupament urbanístic del sòl residencial es faria amb les mateixes prescripcions i condicions d'ordenació que les que van desenvolupar la urbanització contigua de Can Reixach, classificada en el PGO vigent amb una intensitat edificatòria 1 i amb un índex d'edificabilitat neta d'un 0,40 ( $m^2$  sostre /  $m^2$  solar).

En el quadre següent es comparen els paràmetres bruts fixats en el PGO de l'Ajuntament per al tipus d'intensitat 1 i també per a l'índex d'edificabilitat neta corresponent a

la tipologia d'habitatges 6a1, amb els paràmetres que resulten per al sector analitzat, un cop aprovada definitivament per la CTUB la modificació puntual:

Superfície del sector delimitada a 33.533 m <sup>2</sup> i tipologia d'habitatges clau 6a1, intensitat 1 (unifamiliar aïllada i en filera, segons el model de ciutat jardí)		
	Definits en el PGO de l'Ajuntament	Aprovats per a la modificació puntual del PGO en el sector
<b>Paràmetres i estàndards bruts per a la intensitat 1:</b>		
Cessions mínimes per a sistemes, total	36% de la superfície del sector	30% de la superfície del sector (a)
Densitat màxima del sector	14 (habitatges/hectàrea)	16,5 (habitatges/hectàrea) (d)
Índex d'edificabilitat bruta màxima	0,32 (m <sup>2</sup> sostre / m <sup>2</sup> sòl)	0,46 (m <sup>2</sup> sostre / m <sup>2</sup> sòl) (d)
<b>Paràmetre net per a la tipologia d'habitatge 6a1:</b>		
Índex d'edificabilitat neta màxima	0,40 (m <sup>2</sup> sostre / m <sup>2</sup> solar)	0,53 (m <sup>2</sup> sostre / m <sup>2</sup> solar) (b)
<b>Concreció dels paràmetres i estàndards per a un sector de 33.533 m<sup>2</sup>:</b>		
Superfície de cessions mínimes, total	12.072 m <sup>2</sup>	10.060 m <sup>2</sup> (d)
Superfície de sòl residencial	21.461 m <sup>2</sup>	23.473 m <sup>2</sup> (d)
Nombre màxim d'habitatges permès	46 habitatges	55 habitatges (c)
Edificabilitat bruta màxima permesa	10.731 m <sup>2</sup> sostre total	15.425 m <sup>2</sup> sostre total (d)
Edificabilitat neta màxima permesa	8.584 m <sup>2</sup> sostre residencial	12.441 m <sup>2</sup> sostre residencial (d)

Font: Elaboració pròpia a partir de la informació continguda en els projectes i en els expedients administratius facilitats per l'Ajuntament.

Notes:

- (a) Percentatge total determinat en la resolució d'aprovació definitiva de la CTUB (per la suma algebraica dels seus components). Aquest percentatge de cessions no inclou els 10.910 m<sup>2</sup> corresponents al sòl de cessió per a sistemes de bosc fixada per la CTUB (encara que no era obligatòria segons la normativa).
- (b) Índex determinat expressament en la resolució d'aprovació definitiva de la CTUB, tot i no correspondre a un paràmetre dels que es defineixen en una figura de planejament general per a un sector de sòl urbanitzable.
- (c) Nombre determinat de forma expressa en la resolució d'aprovació definitiva de la CTUB amb la finalitat de mantenir l'aprofitament del sector respecte al de la proposta aprovada provisionalment per l'Ajuntament i en termes del nombre d'habitatges a construir.
- (d) Dades obtingudes per deducció a partir dels paràmetres definits en les notes anteriors.

De la comparació exposada en el quadre anterior es pot deduir que els paràmetres i estàndards assignats a la tipologia d'habitatges a construir en el sector analitzat, clau 6a1, intensitat 1, són ben diferents d'aquells definits en el PGO de l'Ajuntament amb la mateixa denominació.

D'altra banda, pel que fa a l'actuació efectuada per la CTUB, cal assenyalar que, d'acord amb la normativa d'aplicació, la competència de la CTUB per aprovar definitivament els instruments municipals de planejament general no inclou la possibilitat d'introduir directament d'ofici les determinacions proposades.

En tot cas, si la CTUB apreciés deficiències en l'instrument, hauria de tornar l'expedient a l'Ajuntament per tal que les esmenés i, si les modificacions a introduir fossin substancials, es requeriria un nou període d'informació pública amb un nou acord d'aprovació provisional. En canvi, si les rectificacions fossin d'escassa rellevància, la CTUB, en l'acord d'aprovació, podria condicionar l'executivitat de l'instrument a la introducció per part de l'Ajuntament de les esmenes prescrites i a la posterior comunicació a la Comissió per tal que n'ordini la publicació.



Això no obstant, i malgrat que en la proposta de resolució formulada pels serveis tècnics de la CTUB s'assenyalava expressament la necessitat de supeditar la publicació de l'acord d'aprovació definitiva en el DOGC a la presentació d'un text refós amb la incorporació de les noves prescripcions, verificat per l'Ajuntament i degudament diligenciat, l'Ajuntament va sol·licitar a la CTUB que fos ella mateixa qui les incorporés d'ofici, i en la resolució de la CTUB només s'indica que les dites prescripcions s'incorporen d'ofici, però, sense haver redactat un nou document que refongués totes les determinacions del planejament del sector aprovat definitivament.

### **e) Aprovació inicial del pla parcial**

El 13 de juny del 2002 va entrar en el registre de l'Ajuntament la sol·licitud de tramitació del projecte del pla parcial derivat de la modificació puntual del PGO que en aquell moment es trobava en tràmit d'aprovació definitiva per part de la CTUB, i el dia 19 del mateix mes la Comissió de Govern va acordar la seva aprovació inicial, però condicionada a l'aprovació definitiva per part de la CTUB de la modificació puntual del PGO que l'emparava, entre altres aspectes tècnics.

En l'acord d'aprovació inicial s'esmenten els informes tècnic i jurídic emesos i, si bé en l'expedient hi consta l'informe tècnic redactat per l'arquitecte municipal –de data igual a la d'aprovació del Pla, 19 de juny del 2002–, no hi consta el preceptiu informe jurídic del secretari, el qual, segons manifestacions de l'Ajuntament, no ha estat localitzat.

La normativa d'aplicació estableix que abans de prendre l'acord d'aprovació inicial d'un pla parcial d'iniciativa particular, els serveis jurídics de l'Ajuntament han d'emetre un informe respecte al compliment de les disposicions legals i reglamentàries.

Amb relació a la normativa d'aplicació en el moment de l'aprovació inicial del pla parcial, cal tenir en compte el següent:

- El 21 de juny del 2002 entrava en vigor la Llei 2/2002, del 14 de març, d'urbanisme, la qual, entre altres aspectes, augmentava les determinacions relatives a les reserves mínimes de sòl de cessió obligatòria i gratuïta per a equipaments i serveis.
- D'acord amb la disposició transitòria vuitena de la Llei 2/2002 esmentada, aquelles figures de planejament derivat que ja s'haguessin aprovat inicialment en el moment de l'entrada en vigor de la llei, es regien, tant pel que fa als aspectes formals com per als substantius, per la normativa anterior a la dita llei.
- Atès que el pla parcial del sector es va aprovar inicialment el 19 de juny del 2002, la normativa d'aplicació era el Decret legislatiu 1/1990, del 12 de juliol, pel qual s'aprovava la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.

Això no obstant, cal tenir present que uns mesos abans d'aquesta aprovació inicial, concretament el 22 de febrer del 2002, l'Ajuntament havia rebut del Departament de Medi Ambient l'informe preceptiu amb relació a la proposta de modificació puntual del PGO en el sector, el qual condicionava el seu pronunciament favorable a la modificació, sempre que es mantingués la qualificació de la franja de bosc, de 10.910 m<sup>2</sup>, com a sòl forestal.

Aquest informe, una còpia del qual l'Ajuntament va trametre als propietaris el 27 de febrer del 2002, implicava un canvi significatiu en relació amb les determinacions de les reserves mínimes de sòl públic de cessió i, consegüentment, un canvi també en la determinació de l'aprofitament del sector. Tanmateix, el projecte del pla parcial presentat per a la seva aprovació inicial no s'havia formulat considerant aquest fet sinó d'acord amb la proposta inicial de modificació puntual del PGO.

Per tant, l'aprovació inicial del pla parcial es va acordar amb les deficiències següents:

- Falta del preceptiu informe jurídic del secretari respecte al compliment de les disposicions legals i reglamentàries.
- Falta del preceptiu estudi economicofinancer (tal com s'ha esmentat en l'observació *b* d'aquest apartat).
- Existència prèvia, coneguda per l'Ajuntament i per la propietat, d'un informe emès pel Departament de Medi Ambient relatiu a la proposta de modificació puntual del PGO en el sector, desfavorable a la requalificació d'una part significativa del sector urbanitzable proposat, en virtut del qual s'hauria de modificar el còmput de les superfícies mínimes de sòl públic de cessió obligatòria del sector.

En conseqüència, es considera que la tramitació de l'expedient hauria d'haver-se deixat en suspens fins que les deficiències assenyalades haguessin estat esmenades.

#### **f) Aprovació provisional del pla parcial**

El 28 d'octubre del 2002 va entrar en el registre de l'Ajuntament la sol·licitud de tramitació del text refós del pla parcial del sector per a la seva aprovació provisional, el contingut del qual, segons consta en el document, s'havia adaptat al que establí la resolució de la CTUB, del 18 de setembre del 2002, d'aprovació definitiva de la modificació puntual del PGO corresponent.

Tres dies més tard, el 31 del mateix mes, el Ple de l'Ajuntament va acordar l'aprovació provisional del text refós esmentat, si bé, amb les prescripcions assenyalades per l'arquitecte municipal en l'informe tècnic emès el mateix dia en què es va presentar la sol·licitud de tramitació (respecte a les prescripcions de l'arquitecte vegeu l'observació *g* següent).

En el procediment i la tramitació efectuada per prendre l'acord d'aprovació provisional d'aquest text refós, hi van haver els incompliments següents:

- Tot i que en l'acord d'aprovació provisional es deixa constància del fet que durant el període d'exposició pública de l'acord d'aprovació inicial del pla no es van formular al·legacions, en l'expedient no hi consta el certificat del secretari que així ho acrediti, tal com determina la normativa d'aplicació.
- A causa de la transcendència dels canvis en els paràmetres i estàndards que la CTUB va introduir en l'acord d'aprovació definitiva de la modificació puntual del PGO, exposats en l'observació e anterior, el contingut del text refós del pla parcial es va modificar substancialment amb relació a l'aprovat inicialment, la qual cosa hauria d'haver comportat l'obertura d'un nou període d'informació pública.

#### **g) Determinacions del pla parcial aprovat definitivament**

Com ja s'ha esmentat, el Ple de l'Ajuntament va aprovar provisionalment el text refós del pla parcial del sector juntament amb les prescripcions assenyalades per l'arquitecte municipal en l'informe emès a aquest efecte i el va trametre a la CTUB, que el va aprovar definitivament.

Cal assenyalar, però, que el pla parcial aprovat definitivament presenta incongruències i altres incompliments de la normativa, els quals, juntament amb el fet de no haver-se tingut en compte les prescripcions de l'arquitecte, van donar lloc a un document amb un contingut incoherent, tant internament com en relació amb l'instrument de planejament general que l'empara.

Les incongruències i els incompliments esmentats són els següents:

- D'acord amb la modificació puntual del PGO aprovada definitivament, la superfície mínima de sòl públic de cessió per a vials es va fixar en un 14,70% de la del sector, la qual representa una superfície mínima de 4.929 m<sup>2</sup>.

Això no obstant, en el pla parcial, aprovat també definitivament, la superfície de cessió per a vials s'estableix en 4.272 m<sup>2</sup>, equivalents a un 12,74% de la del sector i, per tant, inferior en 657 m<sup>2</sup> a la superfície mínima permesa pel PGO (quant a aquest fet vegeu l'observació j d'aquest apartat, referent a la demanda interposada pels propietaris).

- Segons la modificació puntual del PGO, la superfície mínima de sòl públic de cessió per a equipaments i serveis es va fixar en un 5,30% de la del sector, que correspon a un mínim de 1.778 m<sup>2</sup>. Aquesta superfície de cessió és la mateixa que la determinada en el pla parcial.

Tanmateix, la superfície mínima de cessió que correspondria d'acord amb el que estableix la normativa aplicada –el Decret legislatiu 1/1990, del 12 de juliol, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística–, s'ha calculat en 1.891 m<sup>2</sup>. Consegüentment, la superfície fixada és inferior en 113 m<sup>2</sup> a la mínima permesa legalment.

- La resolució de la CTUB d'aprovació de la modificació puntual del PGO va establir un índex d'edificabilitat neta d'un 0,53 (m<sup>2</sup> sostre / m<sup>2</sup> solar) el qual, tal com s'ha exposat en l'observació d'aquest apartat, és incongruent amb l'índex que consta en les normes urbanístiques corresponents, d'un 0,40.

Així mateix en el pla parcial hi ha una incongruència interna similar. Així, encara que l'aprofitament del sector s'estableix d'acord amb l'índex del 0,53 (m<sup>2</sup> sostre / m<sup>2</sup> solar), l'índex que consta en les normes urbanístiques del pla és d'un 0,52, amb la qual cosa el planejament del sector fixa tres índexs d'edificabilitat neta diferents per al mateix concepte.

- La resolució de la CTUB d'aprovació definitiva de la modificació puntual del PGO va introduir la possibilitat de fer agrupacions màximes de quatre habitatges en filera davant el camí de Can Valls (actualment carrer Casas).

Malgrat això, en el plànol número 8, de parcel·lació i aprofitament mitjà, inclòs en el pla parcial aprovat definitivament, on s'especifica la ubicació de les parcel·les, hi consten tres agrupacions de dos habitatges que no donen front al carrer indicat, sinó a un d'interior.

El fet que l'agrupació d'habitatges s'hagués de restringir als terrenys que donen front al carrer Casas va ser una de les prescripcions assenyalades per l'arquitecte municipal i introduïdes pel Ple en l'acord d'aprovació provisional del document.

- Una altra de les prescripcions de l'arquitecte va ser que la superfície de sòl on s'havia d'emplaçar l'estació transformadora, de 25 m<sup>2</sup>, segons s'identifica en el plànol número 8 esmentat en el punt anterior, s'havia d'incloure en el pla parcial com a superfície d'equipaments tècnics (clau 2h).

Malgrat això, la CTUB no va considerar aquesta prescripció en l'aprovació del document del pla parcial i, per tant, el terreny indicat consta en les superfícies de zonificació del pla com a sòl residencial, en lloc de constar com a sòl públic de cessió en concepte d'equipaments tècnics.

- Pel que fa a la vialitat, l'arquitecte va prescriure que les voreres haurien de tenir una amplada mínima de 2 metres, de manera que la calçada es podria reduir a 6 metres, i que la disposició de la dotació d'aparcament en la via comportaria la necessitat d'organitzar la mobilitat de vehicles en sentit únic de la marxa.

Tot i això, en el plànol número 6 de Xarxa viària, inclòs en el pla parcial es mantenen les voreres amb una amplada d'1,5 metres i la mobilitat de vehicles s'organitza en ambdós sentits de la marxa.

- Quant a les característiques i al traçat de la xarxa de conducció i de distribució de gas, així com a l'emplaçament dels dipòsits, en el pla parcial no es considera aquesta determinació i, en contra del que estableix la normativa, tampoc no hi ha cap explicació que justifiqui la no procedència de la instal·lació d'aquest servei.

Respecte a aquesta qüestió, que no va esmentar l'arquitecte municipal en el seu informe relatiu a l'aprovació provisional del pla parcial, vegeu l'observació / d'aquest apartat, relativa al projecte d'urbanització.

- Finalment, pel que fa al plànol número 8 de parcel·lació i aprofitament mitjà, que com ja s'ha esmentat forma part del pla parcial i en el qual s'assenyalen els terrenys de cessió a l'Ajuntament per a sistemes, cal esmentar que la clau urbanística assignada als terrenys de cessió forestal així com l'assignada a la zona verda són errònies, atès que els primers estan identificats amb la clau 1a (jardins urbans segons el PGO) en lloc de la clau 10b (sòl forestal segons el PGO) i viceversa.

El fet que la CTUB aprovés definitivament el pla parcial del sector amb les deficiències exposades en els paràgrafs anteriors posa de manifest una conducta poc diligent per part d'aquesta Comissió, atès que una de les funcions principals que ha d'exercir és la de vetllar perquè el planejament derivat sotmès a aprovació s'ajusti a les determinacions del planejament originari i a la normativa d'aplicació.

#### **h) Compromisos inclosos en el pla parcial: sistema d'actuació per compensació**

D'acord amb el pla parcial aprovat definitivament, el sistema d'actuació per a l'execució de les obres d'urbanització hauria de ser el de compensació i, per tant, en el document s'explicita el compromís de constituir la Junta de Compensació i el de no alienar cap parcel·la ni tampoc d'iniciar l'obra urbanitzadora fins que s'hagi constituït la dita Junta. Així mateix, s'indica la previsió d'incorporar a la Junta, en el moment de constituir-se, una empresa urbanitzadora de solvència reconeguda.

Per executar les obres d'urbanització pel sistema de compensació la normativa urbanística estableix un procediment complex el qual, en aquell moment i en síntesi, és com segueix:

- Constitució de la Junta de Compensació d'acord amb el procediment fixat, entre altres: redacció per part dels propietaris del projecte d'Estatuts i bases d'actuació; aprovació

inicial i definitiva d'aquests per l'Ajuntament; amb la informació pública prèvia corresponent, elevació a escriptura pública; inscripció en el Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores, etc.

Segons la normativa, es pot no constituir la Junta de Compensació quan els terrenys pertanyin a un sol titular o bé a una comunitat pro indivís –com seria en aquest cas el matrimoni format per F.M. i M.V.. Malgrat això, l'excepció no s'aplica si s'incorpora un promotor diferent del propietari com a empresa urbanitzadora. Aquesta previsió es va plasmar en el text del pla parcial juntament amb el compromís explícit de constituir la Junta de Compensació.

- Inscripció en el Registre de la propietat d'una nota marginal en què es faci constar l'afecció dels terrenys inclosos en la unitat d'actuació al compliment de les obligacions inherents al sistema de compensació.
- Formulació, per la Junta, del projecte de compensació, d'acord amb les determinacions establertes per la normativa i amb l'objecte de distribuir els beneficis i les càrregues de l'ordenació urbanística.

En els casos de propietari únic, el projecte de compensació es limitarà a expressar la localització dels terrenys de cessió obligatòria i de les reserves que estableixi el pla, així com la localització de les parcel·les edificables, amb la identificació d'aquelles en què se situa el 10% de l'aprofitament corresponent a l'Ajuntament.

- Aprovació definitiva del projecte de compensació per part de l'Ajuntament, la qual produeix els mateixos efectes jurídics que la del projecte de reparcel·lació. En el moment de l'aprovació definitiva es produeix la transmissió en favor de l'Ajuntament, en ple domini i lliure de càrregues, dels drets sobre els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta.
- Inscripció en el Registre de la propietat del contingut del projecte de compensació aprovat definitivament, mitjançant el certificat emès pel secretari o, si escau, mitjançant escriptura pública.

Cal fer constar que, malgrat que en el document del pla parcial s'indica expressament el compromís de no iniciar l'obra urbanitzadora fins que no s'hagi constituït la Junta de compensació, en l'expedient no hi consta que s'hagués realitzat cap dels actes indicats anteriorment.

El fet de prescindir d'aquesta tramitació té especial transcendència, particularment la referida al projecte de compensació, atès que mitjançant l'acte d'aprovació definitiva d'aquest instrument es produeix, per ministeri de la llei, la transmissió a favor de l'Ajuntament de la titularitat dels terrenys subjectes a cessió. A més, aquest acte és el títol material perquè,

mitjançant certificació del secretari o bé mitjançant escriptura pública, pugui inscriure's la cessió en el Registre de la propietat; això independentment que es tracti de propietari únic o no.

Així, atès que no es va formalitzar ni aprovar el projecte de compensació i que tampoc no hi va haver cap acord que declarés la innecessarietat de la reparcel·lació, l'Ajuntament no ha adquirit encara la condició jurídica de titular dels terrenys de cessió gratuïta i obligatòria. Aquest fet provoca incongruències i irregularitats en relació amb l'execució de les obres d'urbanització i amb les modificacions del planejament del sector efectuades posteriorment, com més endavant es comentarà.

### **i) Altres compromisos inclosos en el pla parcial: suficiència financera del promotor**

En els plans parcials d'iniciativa privada la normativa urbanística exigeix, entre altres aspectes, la justificació de la potencial suficiència financera del promotor amb relació a l'avaluació econòmica de l'execució de les obres d'urbanització i de la implantació dels serveis.

Cal assenyalar, però, que l'argumentació adduïda en el document del pla parcial (el valor de la finca, els medis propis de la propietat i la previsió d'incorporar a la Junta de Compensació una empresa urbanitzadora de reconeguda solvència) és insuficient per justificar aquesta suposada capacitat financera.

Tanmateix, atès que la normativa no especifica la forma en què s'ha d'acreditar aquesta potencial suficiència financera, en algun cas la jurisprudència ha considerat que aquesta mancança es resol amb la supeditació de l'eficàcia del pla parcial a l'acreditació de l'aportació de la garantia equivalent al 12% del cost d'implantació dels serveis i d'execució de l'obra d'urbanització.

### **j) Recurs contra l'estàndard urbanístic relatiu a vials**

Com ja s'ha esmentat, en la Resolució de la CTUB del 18 de setembre del 2002, d'aprovació definitiva de la modificació puntual del PGO, la superfície mínima de sòl públic de cessió per a vials es va fixar en un 14,70% de la superfície del sector, mentre que en el pla parcial, aprovat també definitivament per la CTUB el 21 de gener del 2003, la superfície que s'estableix per a vials és d'un 12,74% i, per tant, inferior a la mínima permesa pel planejament general.

Aquest fet va motivar que el 18 de març del 2003 F.M. i M.V. presentessin un recurs davant la Direcció General d'Urbanisme del DPTOP, per tal que es rectificués el percentatge del 14,70% fixat en el PGO, pel del 12,74%, ja que consideraven que es tractava d'un error material aritmètic de mesurament.

Posteriorment, el 2 d'abril del 2003, el DPTOP va trametre una còpia del recurs a l'Ajuntament a fi que en el termini de deu dies al·legués tot allò que considerés pertinent. No es té constància que l'Ajuntament hagués respost a la dita demanda.

Segons manifestacions del Departament esmentat, aquest recurs no va ser objecte de resolució expressa i, per tant, s'ha d'entendre desestimat per silenci administratiu, amb la qual cosa se segueix mantenint la discrepància en el sentit que la superfície per a vials fixada pel pla parcial és inferior en 657m<sup>2</sup> a la mínima permesa per l'instrument de planejament de rang superior, el PGO.

### **k) Demora en l'eficàcia de l'acord d'aprovació definitiva del pla parcial**

Com s'ha explicat en la part descriptiva, el 21 de gener del 2003 la CTUB va aprovar definitivament el pla parcial del sector, si bé va condicionar l'eficàcia de l'aprovació a la presentació davant l'Ajuntament de la garantia equivalent al 12% del cost d'implantació dels serveis i d'execució de l'obra d'urbanització, i va supeditar la publicació en el DOGC d'aquest acord fins que l'Ajuntament acredités davant la CTUB la formalització de la dita garantia.

El 7 d'abril del 2003 el propietari va constituir la garantia a favor de l'Ajuntament en forma d'aval i per 71.851,92€, equivalent a un 12% del pressupost d'execució material de les obres d'urbanització, de 598.765,93€, consignat en el projecte d'urbanització corresponent, el qual, en aquell moment, ja havia estat aprovat inicialment per l'Ajuntament.

Gairebé tretze mesos més tard, el 30 de juny del 2004, l'Ajuntament va trametre a la CTUB la documentació acreditativa de la garantia formalitzada, a l'efecte de poder publicar en el DOGC l'acord d'aprovació definitiva del pla parcial juntament amb les normes urbanístiques corresponents. Aquesta publicació és del 15 de novembre del 2004, després que la CTUB prengués l'acord del 15 de setembre, de donar per complerta la condició d'eficàcia esmentada en l'aprovació definitiva del pla.

Cal assenyalar que aquesta demora en la tramesa a la CTUB de la documentació necessària perquè el pla parcial esdevingués executiu no estava justificada, encara que es podria explicar perquè el posicionament de l'equip que governava en aquell moment (sorgit de les eleccions municipals del maig del 2003) havia estat contrari a la requalificació dels terrenys.

Tot i que la normativa urbanística només preveu el termini per a la constitució de la garantia –un mes a comptar des de l'endemà de la notificació del requeriment fet per l'Ajuntament al propietari–, es pot entendre que aquest termini màxim d'un mes és el que ha de regir per tal que l'Ajuntament acredités la formalització de la dita garantia davant la



CTUB. Aquest termini és el mateix que el que la normativa fixa perquè la corporació trameti a la Comissió, per a la seva aprovació definitiva, l'expedient dels plans parcials d'iniciativa particular aprovats provisionalment.

### **I) Aprovació inicial i definitiva del projecte d'urbanització**

En la tramitació realitzada per l'Ajuntament per a l'aprovació, tant inicial com definitiva, del projecte d'urbanització del sector s'han fet paleses les deficiències següents:

- Entre la data en què els propietaris van presentar a l'Ajuntament el projecte d'urbanització per a la seva aprovació –28 de febrer del 2003– i la data en què l'Ajuntament el va aprovar inicialment –3 d'abril del 2003–, F.M. i M.V. van presentar un recurs davant la Direcció General d'Urbanisme del DPTOP, per tal que es modifiqués el percentatge per a vials fixat en la modificació puntual del PGO, d'un 14,70%, per l'establert en el pla parcial, d'un 12,74%, ambdós instruments aprovats definitivament per la CTUB, tal com s'ha explicat en l'observació *j* d'aquest apartat.

Aquest recurs (desestimat per silenci administratiu) es va presentar davant el DPTOP el 18 de març del 2003 i l'Ajuntament en va rebre una còpia el 2 d'abril del 2003; per tant, a partir d'aquest moment tenia coneixement de l'existència d'un recurs on es posava de manifest la incongruència del pla parcial respecte al PGO (instrument de rang superior).

Malgrat això, el dia següent –el 3 d'abril–, l'Ajuntament, sense considerar el fet mencionat, va aprovar inicialment el projecte d'urbanització del sector en el qual, segons s'esmenta en el document, la vialitat queda determinada per la documentació gràfica i està d'acord amb les indicacions del pla parcial.

- Segons consta en el certificat emès pel secretari de la corporació i inclòs en l'expedient, la Comissió de Govern de l'Ajuntament en la sessió del 3 d'abril del 2003 va aprovar inicialment el projecte d'urbanització del sector, condicionat al fet que mitjançant un text refós s'hi incorporessin les prescripcions indicades per l'arquitecte municipal en l'informe tècnic emès a aquest efecte el dia anterior.

Això no obstant, en el Llibre d'actes de la Comissió de Govern, l'acord de la sessió del 3 d'abril del 2003 que porta per títol "Aprovació inicial projecte d'urbanització sector Els Avellaners de Can Plandolit" no fa referència al sector indicat sinó al del Pou del Glaç, i en la sessió d'aquest dia no hi ha cap altre acord relatiu al sector analitzat.

- En l'expedient no hi consta cap informe jurídic ni tampoc el certificat del secretari mitjançant el qual es posi de manifest que durant el període d'exposició pública de l'acord d'aprovació inicial del projecte no es van presentar reclamacions ni tampoc suggeriments.

- L'informe tècnic preceptiu emès per l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA) amb relació a la modificació puntual del PGO i al pla parcial del sector, rebut per l'Ajuntament el 15 d'abril del 2003, l'ACA és favorable respecte a les figures de planejament esmentades, si bé, condiona aquest pronunciament al fet que es tinguin en consideració determinats aspectes tècnics –relatius a la inundabilitat; al sanejament de residus pluvials, i a l'abastament d'aigua–, així com al fet que es presenti davant l'Agència el projecte d'urbanització que desenvolupi el pla parcial.

Cal indicar, però, que en l'expedient no hi consta que s'hagi complert aquest requisit.

- El 23 de juny del 2004 la Junta de Govern Local va aprovar definitivament el text refós del projecte d'urbanització del sector –presentat pels propietaris el 23 de març del mateix any–, el qual havia d'incorporar determinades prescripcions indicades per l'arquitecte municipal. Entre aquestes prescripcions hi havia la necessitat d'aportar l'informe favorable de la companyia concessionària del servei de subministrament d'aigua, així com l'informe favorable o conveni amb les companyies subministradores dels serveis d'electricitat i de telèfon.

Tot i que en el document del text refós s'indica que s'havien sol·licitat els informes esmentats, en l'expedient no hi consta que s'hagués obtingut resposta.

- Tal com ja s'ha esmentat, el pla parcial aprovat definitivament no inclou cap determinació relativa a la instal·lació per al servei de subministrament de gas. Així mateix, en el projecte d'urbanització aprovat definitivament tampoc no es té en compte aquesta instal·lació i, per tant, en la documentació gràfica no es concreta ni l'emplaçament dels dipòsits de gas ni el traçat de la xarxa de conducció i distribució corresponent. Tampoc s'inclou cap import per aquest concepte en el pressupost d'execució de les obres.

Respecte a aquesta mancança, que no s'esmenta en l'informe de l'arquitecte municipal del 2 d'abril del 2003, posteriorment (durant la segona meitat de l'any 2007 i part del 2008) hi va haver tot un seguit de sol·licituds d'esmenes i d'informes tècnics per determinar la ubicació dels dipòsits de gas, qüestió que no va quedar resolta, tal com s'explica en l'observació *n* d'aquest apartat.

- L'Ajuntament va aprovar definitivament el text refós del projecte d'urbanització sense que en aquell moment s'hagués completat la condició perquè el pla parcial que l'emparrava hagués adquirit executivitat immediata, la qual no es va produir fins a cinc mesos més tard, el 15 de novembre del 2004, mitjançant la publicació en el DOGC de l'acord de la CTUB d'aprovació definitiva del pla juntament amb les normes urbanístiques corresponents.

Tanmateix, l'Ajuntament no va condicionar l'eficàcia de l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització a la publicació en el DOGC de l'acord d'aprovació definitiva del pla parcial i de les seves normes urbanístiques, com era necessari.

La CTUB no va advertir d'aquest fet en la sessió del 15 de setembre del 2004, en la qual va constatar que es donava per assabentada de l'aprovació definitiva per part de l'Ajuntament del projecte d'urbanització (data de la diligència estampada en la documentació del projecte i referida al compliment del tràmit indicat).

- Finalment, en l'expedient no hi consta que l'acord de l'Ajuntament d'aprovació definitiva del projecte d'urbanització s'hagués publicat en el BOPB, tal com exigeix la normativa.

### **m) Condicions per a iniciar l'execució de les obres d'urbanització**

Com ja s'ha esmentat en l'observació anterior, el 3 d'abril del 2003 l'Ajuntament va aprovar inicialment el projecte d'urbanització del sector, condicionat al fet que mitjançant un text refós s'hi incorporessin determinades prescripcions indicades per l'arquitecte, entre elles i amb relació al desenvolupament de l'execució de l'obra, es va establir el següent:

- Pel que fa a l'organització dels treballs, s'indica que la intervenció dels servicis tècnics municipals es concretarà en inspeccions al replanteig de l'obra i en el moment de l'execució de les bases de paviments i de la implantació dels serveis, a efectes de coordinació.
- Respecte a la seguretat i salut, s'especifica que a l'acta de comprovació del replanteig s'aportarà l'avís previ del promotor a la Direcció de Treball competent, per complir el Reial decret 162/97, referit a les de disposicions mínimes en matèria de seguretat i salut aplicables en les obres de construcció.
- Quant als residus, es prescriu que a l'inici de les obres s'ha d'aportar el conveni o el compromís del promotor de les obres i el gestor de les runes.
- Pel que fa a les condicions per al lliurament de la llicència, s'indica que aquesta es lliurarà un cop s'hagi fet l'entrega digital del text refós que s'aprovi definitivament. Així mateix, s'estableix que al final de l'obra s'aportarà el document que reflecteixi el que realment s'ha executat.

Això no obstant, i encara que en el document del text refós aprovat definitivament el 23 de juny del 2004 es van introduir expressament aquestes prescripcions, en l'expedient no hi consta que cap d'elles s'hagi complert atès el següent:

- Tot i que les obres d'urbanització es van executar parcialment (vegeu l'observació *n* següent), no hi ha l'acta de comprovació del replanteig de les obres i, per tant, no es pot determinar la data en què es van iniciar. Així mateix, tampoc no hi consten els fulls de visita d'obra per inspeccions efectuades pels tècnics municipals durant l'execució.

- En l'expedient no hi consta que abans de l'inici de les obres s'hagués realitzat el preceptiu avís del promotor als Serveis Territorials de Treball de la Generalitat. Tampoc no hi consta cap document que provi l'existència d'un conveni o d'un compromís amb el gestor de les runes.
- Respecte a la llicència, cal indicar que, d'acord amb la jurisprudència, la seva exigència és improcedent per al cas dels projectes d'urbanització aprovats degudament. En tot cas, no hi ha constància que l'Ajuntament hagués atorgat cap llicència per a l'execució d'aquestes obres, com tampoc que al final de l'obra s'hagués aportat el document on es reflecteixi el que realment es va executar.

Els fets exposats denoten una falta de control intern per part de l'Ajuntament.

#### **n) Determinació del període d'execució material de les obres d'urbanització**

El 23 de juny del 2004 l'Ajuntament va acordar aprovar definitivament el projecte d'urbanització del sector i el 22 de juliol del mateix any va notificar l'acord als propietaris.

Pel que fa al període d'execució de les obres, en el projecte d'urbanització –dins la memòria de l'Estudi de seguretat inclòs en el document– només s'indica que la programació d'aquest termini seria de deu mesos a partir de la seva aprovació definitiva.

Consegüentment, si les obres s'haguessin iniciat d'acord amb el que consta en la documentació esmentada, el termini d'execució hauria estat des del 22 de juliol del 2004, data de la notificació als propietaris de l'aprovació definitiva del projecte, fins al 22 de maig del 2005 (deu mesos més tard).

Això no obstant, en no disposar ni de l'acta de comprovació del replanteig ni de fulls de visita d'obra, tal com s'ha exposat en l'observació *m* anterior, no s'ha pogut determinar el dia en què van començar les obres. En tot cas, es pot deduir –ja que no es disposa de cap altra documentació anterior– que en el mes de juliol del 2007 les obres d'urbanització ja s'havien executat parcialment, atès el següent:

- El 12 de juliol del 2007 els propietaris van presentar una instància mitjançant la qual demanaven a l'Ajuntament que se'ls informés per escrit de la necessitat de retirar deu fanals dels instal·lats en el carrer Casas, ja que, segons consta en la instància, l'Ajuntament considerava que hi havia un excés de lluminàries.
- Els dies 13 i 26 de juliol del 2007 els propietaris van presentar, a petició de l'arquitecte municipal, uns informes tècnics de les companyies subministradores a l'efecte de justificar l'emplaçament proposat per a la instal·lació del centre de transformació elèctrica i

la dels dipòsits de gas liquat propà, així com el plànol de replanteig amb la ubicació de les dites instal·lacions.

- Durant els dies següents al lliurament del plànol esmentat, es van succeir un seguit d'informes dels tècnics municipals i de requeriments als propietaris, de més detall o d'esmena de deficiències en la documentació aportada, fins que el 20 de desembre del 2007 F.M., amb l'objecte que s'estudiés la possibilitat d'implantar el servei de gas natural en lloc de gas propà en el sector, va sol·licitar la suspensió del tràmit de correcció de deficiències o bé la pròrroga del termini atorgat.

Cal indicar, però, que en l'expedient no hi consta que l'Ajuntament hagués adoptat cap resolució al respecte.

- Finalment, el 25 de gener del 2008 els propietaris van presentar una instància en què demanaven a l'Ajuntament que fossin informats per escrit sobre la viabilitat de la ubicació de les instal·lacions dels dipòsits de gas propà, d'acord amb uns plànols que s'hi adjuntaven.

En aquest cas, tampoc consta en l'expedient cap escrit de contestació. Només hi ha un informe de data 14 de febrer del 2008, d'un tècnic municipal, en el qual es posa de manifest que l'emplaçament assenyalat en el plànol per als dipòsits de gas se situa dins la franja de cessió forestal i que segons el PGO vigent aquesta zona té la qualificació urbanística de sòl no urbanitzable, subzona 10b, sòl forestal.

Del que s'ha exposat es pot deduir que entre el 22 de juliol del 2004 –data de notificació als propietaris de l'acord l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització– i el mes de juliol del 2007 es van executar parcialment les obres d'urbanització. Tanmateix, en no disposar de la documentació pertinent, no es pot identificar el període concret de l'execució material de les obres. Tampoc no es té constància de l'empresa o empreses que les van executar ni del cost incorregut fins a aquell moment per fer-les.

D'altra banda, cal indicar que, el fet que les obres d'urbanització s'iniciessin sense que prèviament s'hagués formulat ni aprovat el projecte de compensació corresponent, tal com s'ha explicat en l'observació *h* d'aquest apartat, contravé la normativa urbanística, que no preveu la possibilitat d'iniciar les obres abans de l'aprovació d'aquest l'instrument.

#### **o) Paralització de les obres d'urbanització**

Des del 25 de gener del 2008 –data en què els propietaris van demanar a l'Ajuntament un informe escrit sobre la viabilitat de la ubicació de les instal·lacions de gas– fins al 19 d'abril del 2010 –data en què la patrulla de la policia local va fer un comunicat de desperfectes

amb perillositat en la zona d'obres del sector–, no es disposa de cap evidència documental sobre el desenvolupament de les obres d'urbanització.

Així mateix, cal tenir en compte que, tal com s'exposa en els apartats 2.3.3 i 2.3.4, en el mes de juny del 2007 F.M. havia interposat un recurs contra l'aprovació definitiva del PAUM, publicada en el DOGC del 3 de maig del 2007, i que en el mes de març del 2009 s'havia iniciat la tramitació d'una altra modificació puntual del PGO en el sector per tal de construir 129 habitatges en lloc dels 63 previstos pel planejament vigent en aquell moment.

Consegüentment, de la situació descrita en l'observació *n* anterior i en els paràgrafs precedents es podria deduir que a mitjans de l'any 2007 les obres s'havien paratitzat.

Pel que fa als desperfectes detectats per la policia, el 20 d'abril del 2010 l'Ajuntament va fer un requeriment als propietaris perquè, amb caràcter d'urgència –i en relació amb una llista de deficiències que comportaven un perill evident per a les persones físiques (pous de clavegueram sense tapes, armaris de serveis trencats, etc.)–, prenguessin les mesures de seguretat adients i, en qualsevol cas, tanquessin el perímetre fix de tot el sector, per tal d'evitar-hi l'accés de qualsevol persona aliena a l'obra.

Això no obstant, no hi ha constància que l'Ajuntament efectués cap inspecció per comprovar si s'havien esmenat els desperfectes assenyalats en el requeriment, ni tampoc que hagués incoat cap expedient disciplinari per l'incompliment de l'obligació de conservació.

Pel que fa a l'esmena de les deficiències, i arran de l'informe elaborat pels serveis tècnics el 18 de novembre del 2011 (un any i mig més tard) que es comenta en l'observació *p* següent, sembla que en l'actualitat no hi ha situació de perill, atès que han estat clausurats els accessos rodats al sector i s'han col·locat planxes metàl·liques soldades en substitució de les tapes de clavegueram sostretes.

#### **p) Situació actual de les obres d'urbanització**

A petició d'aquesta Sindicatura, el 18 de novembre del 2011 els serveis tècnics de l'Ajuntament van emetre un informe per tal d'avaluar el grau d'execució de les obres i el grau de deteriorament que presentaven en aquesta data.

Segons s'esmenta en l'informe, les estimacions es van fer mitjançant una inspecció ocular (i fotogràfica) i amb la comprovació només d'aquells aspectes visibles en la superfície, és a dir, sense fer comprovacions de les obres de rases i soterraments que s'haguessin pogut realitzar.

El grau d'execució de les obres d'urbanització es va determinar en el seu conjunt en un 85% de les partides fixades en el projecte d'urbanització, tenint en compte que ni els

dipòsits ni la xarxa de distribució de gas propà estaven previstos en aquest projecte, tal com ja s'ha explicat.

Tanmateix, quant a la instal·lació d'aquest servei, en l'informe es destaca que, encara que no hi ha emplaçat cap dipòsit, s'ha comprovat que en el sistema d'escomeses dels armaris d'obra hi ha instal·lada l'arribada d'un tub destinat a la conducció de gas i que també hi ha instal·lada la caixa per col·locar-hi un comptador. No s'ha pogut determinar, però, fins a quin punt la xarxa de distribució de gas està executada.

Pel que fa al grau de deteriorament que presenten les obres, en l'informe es detallen els elements d'obra que han estat sostrets o bé que estan deteriorats, a la vista dels quals sembla que aquestes obres podrien haver-se deixat en estat d'abandonament.

### **2.3.3. Segona modificació del sector PP8 Els Avellaners de Can Plandolit a conseqüència del PAUM**

Com ja s'ha esmentat al començament d'aquesta part de l'informe, després d'un llarg procés de tramitació iniciat en el mes de febrer del 2005, el 14 de desembre del 2006 la CTUB va aprovar definitivament el PAUM de l'Ametlla del Vallès per al sexenni 2006-2011, juntament amb determinades modificacions del PGO que afectaven el nucli urbà. L'acord d'aprovació definitiva i les normes urbanístiques afectades es van publicar en el DOGC del 3 de maig del 2007.

Les propostes del PAUM es van concretar en actuacions de densificació i, si escau, de reconversió del tipus d'habitatge, d'unifamiliar a plurifamiliar, sobre el nucli urbà històric i també sobre vuit sectors residencials perifèrics, entre ells el del pla parcial Els Avellaners de Can Plandolit, anomenat PP8 a partir d'aquest instrument de planejament general.

En aquest cas, atès que l'abast del PAUM afectava tot el municipi i que la tramitació administrativa efectuada per a la seva aprovació definitiva va ser de gran envergadura, el treball realitzat s'ha centrat, bàsicament, a analitzar les modificacions introduïdes pel PAUM en el planejament relatiu al sector objecte de fiscalització.

Així, la modificació que va introduir el PAUM a l'àmbit del PP8 Els Avellaners de Can Plandolit va consistir en augmentar en 8 unitats el nombre màxim d'habitatges a construir en les parcel·les municipals provinents de la cessió del 10% de l'aprofitament, que van passar de 6 a 14; això, sense incrementar la seva edificabilitat, sinó mitjançant la modificació de la tipologia edificatòria, que va passar d'unifamiliar a plurifamiliar. Així mateix, amb el PAUM es va modificar el règim dels habitatges a construir en aquestes parcel·les, que van passar a ser de protecció oficial, en lloc de règim lliure.

La comparació entre el planejament detallat del sector existent abans de l'aprovació definitiva del PAUM –consistent en el pla parcial aprovat definitivament per la CTUB el 21

de gener del 2003– i el que va resultar després de la seva aprovació, es mostra en el quadre següent:

**Segona modificació del planejament del sector Els Avellaners de Can Plandolit  
(a conseqüència del PAUM)**

Paràmetres i estàndards del sector	Planejament del sector segons el pla parcial aprovat definitivament per la CTUB el 21.1.2003 (a)		Planejament del sector a partir de l'aprovació definitiva del PAUM per la CTUB el 14.12.2006	
	Superfície (m <sup>2</sup> )	Percentatge	Superfície (m <sup>2</sup> )	Percentatge
<b>Superfícies de zonificació:</b>				
Zona verda	4.445	13,26	4.445	13,26
Vials	4.272	12,74	4.272	12,74
Equipaments i serveis	1.778	5,30	1.778	5,30
<b>Total sòl públic de cessió</b>	<b>10.495</b>	<b>31,30</b>	<b>10.495</b>	<b>31,30</b>
Sòl residencial privat	20.626		20.626	
Sòl de cessió a l'Ajuntament (10% aprofit.)	(b) 2.412		2.412	
<b>Total sòl residencial</b>	<b>23.038</b>	<b>68,70</b>	<b>23.038</b>	<b>68,70</b>
<b>Total superfície del sector</b>	<b>33.533</b>	<b>100,00</b>	<b>33.533</b>	<b>100,00</b>
Sòl de cessió forestal (fora de l'àmbit)	10.910		10.910	
<b>Total superfície de la finca</b>	<b>44.443</b>		<b>44.443</b>	
<b>Índex d'edificabilitat neta per parcel·la</b>	<b>0,53 (m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> solar)</b>		<b>0,53 (m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> solar)</b>	
<b>Sostre residencial màxim edificable</b>				
En les parcel·les privades	10.932 m <sup>2</sup> sostre (c)		10.932 m <sup>2</sup> sostre	
En les parcel·les municipals	1.278 m <sup>2</sup> sostre (c)		1.278 m <sup>2</sup> sostre	
<b>Total sostre residencial màxim edificable</b>	<b>12.210 m<sup>2</sup> sostre</b>		<b>12.210 m<sup>2</sup> sostre</b>	
<b>Nombre d'habitatges a construir i tipologia</b>				
En les parcel·les privades	49, clau 6a1 (de renda lliure)		49, clau 6a1 (de renda lliure)	
En les parcel·les municipals	6, clau 6a1 (de renda lliure)		14, clau 5HPO (de protec. oficial) (d)	
<b>Total nombre d'habitatges a construir</b>	<b>55</b>		<b>63</b>	

Font: Elaboració pròpia a partir de la informació continguda en els projectes i en els expedients administratius facilitats per l'Ajuntament.

Notes:

- Aquest instrument de planejament derivat conté les incongruències i deficiències exposades en l'observació g de l'apartat 2.3.2.3.
- Superfície de cessió prevista per a l'edificació de tres agrupacions de dos habitatges cadascuna, la qual està identificada en el plànol de parcel·lació i aprofitament mitjà inclòs en el text refós del pla parcial aprovat definitivament.
- És el resultat de multiplicar, respectivament, el sòl residencial privat (de 20.626 m<sup>2</sup>) i el municipal (de 2.412 m<sup>2</sup>) per l'índex d'edificabilitat neta per parcel·la (0,53 m<sup>2</sup> sostre / m<sup>2</sup> solar).
- És el resultat de dividir el sostre màxim edificable corresponent a les parcel·les municipals (de 1.278 m<sup>2</sup>) pel mòdul de 90 m<sup>2</sup>/habitatge.

Així mateix, en l'article 1 de les normes urbanístiques del PAUM publicades com a annex en el DOGC del 3 de maig del 2007, a més de la fitxa normativa del sector PP8 on



s'identifica sobre el plànol la superfície afectada per aquesta modificació, s'estableix el següent:

- Es crea una nova zonificació 5HPO, que s'implanta a les parcel·les municipals obtingudes per la cessió d'aprofitament urbanístic en els sectors PP3, PP5, PP8 del PGO.
- Per a la regulació d'aquesta zonificació, segons ordenació de volumetria específica o edificació aïllada amb tipologia plurifamiliar, una ordenació de volums a desenvolupar determinarà els paràmetres bàsics i de composició de les edificacions.
- En aquesta zonificació 5HPO es manté el sostre de la parcel·la, i el nombre màxim d'habitatges serà el resultat d'aplicar el mòdul de 70 m<sup>2</sup> al sostre de parcel·la.

A continuació s'exposen les observacions que s'han posat de manifest en l'anàlisi d'aquesta segona modificació del planejament del sector:

#### **a) Titularitat del 10% de l'aprofitament del sector PP8 Els Avellaners de Can Plandolit**

Com s'ha exposat abans, la modificació introduïda pel PAUM en l'àmbit del PP8 va consistir a augmentar la densitat dels habitatges a construir en les parcel·les on s'havia de materialitzar la cessió del 10% de l'aprofitament. Això, sota la presumpció que la titularitat d'aquestes parcel·les era municipal.

Tanmateix, atès que no es va formalitzar ni aprovar el projecte de compensació relatiu al sector i que tampoc no es va efectuar cap acord que declarés la innecessarietat de la reparcel·lació, l'Ajuntament encara no havia adquirit la condició jurídica de titular d'aquests terrenys, tal com s'ha explicat en l'observació *h* de l'apartat 2.3.2.3.

#### **b) Recurs contra l'acord d'aprovació definitiva del PAUM**

Amb data 6 de juny del 2007 F.M. va interposar un recurs d'alçada davant el DPTOP contra l'acord de la CTUB del 14 de desembre del 2006, d'aprovació definitiva del PAUM, publicat en el DOGC del 3 de maig del 2007.

El recurs plantejava que, tant per al PP8 Els Avellaners de Can Plandolit com per al PP5 Coromines-Millet (del qual F.M. era propietari en un 50%, aproximadament), el PAUM preveia una densificació residencial –increment del nombre d'habitatges– únicament i exclusivament pel que fa al sòl municipal provinent del 10% de l'aprofitament, la qual cosa no es produïa en altres quatre sectors afectats també pel PAUM, on la densificació aprovada havia estat per al conjunt del sòl residencial.

Atès que, segons es va al·legar, aquest fet comportava un tractament discriminatori entre els diferents propietaris de sòl i alterava el repartiment equitatiu de beneficis i càrregues previst en el planejament general de l'Ametlla del Vallès pel fet que suposava un increment substancial de l'aprofitament residencial privat en aquells quatre sectors on la densificació afectava el seu conjunt, el recurs proposava que es modifiquessin les previsions del PAUM pel que fa al PP8 i al PP5 i es reconegués un increment racional i proporcional de l'aprofitament residencial privat d'aquests dos sectors.

Cal fer constar, però, que durant el període d'exposició pública del PAUM F.M. no hi va presentar cap al·legació.

Posteriorment, el 13 de juny del 2007, l'Ajuntament va rebre del DPTOP una còpia del recurs per tal que en el termini de deu dies al·legués tot allò que considerés convenient. Com a resposta, l'alcalde, mitjançant una carta del 27 de juliol del 2007, va posar de manifest amb relació al PP8 Els Avellaners de Can Plandolit, que la corporació podria plantejar-se un cert increment de densitat únicament en el cas que la modificació comportés facilitar l'accés a l'habitatge a preus raonables als veïns de l'Ametlla.

Finalment, atès que el recurs en qüestió estava encara pendent de resolució, l'alcalde, mitjançant un decret de data 11 d'octubre del 2007 –ratificat pel Ple el 21 de novembre del mateix any–, va resoldre sol·licitar al conseller del DPTOP la suspensió de la resolució del recurs per tal d'aportar el punt de vista municipal, ja que s'havien detectat diversos aspectes que volien revisar. Aquesta resolució d'Alcaldia i el certificat de la seva ratificació per part del Ple es van trametre al DPTOP l'11 d'octubre i el 29 de novembre del 2007, respectivament.

Pel que fa a la resolució final d'aquest recurs, cal indicar que la proposta no va ser objecte de resolució expressa i que, per tant, es va entendre desestimada per silenci administratiu, segons la resposta del Departament esmentat a la sol·licitud d'informació respecte a aquest tema feta per la Sindicatura.

#### **2.3.4. Tercera modificació del planejament en el sector: modificació puntual del pla general d'ordenació i del pla parcial corresponent**

Igual que en l'apartat 2.3.2, aquest apartat s'ha estructurat en tres blocs. En el primer s'analitza la tramitació administrativa efectuada fins a l'actualitat amb relació a la modificació del planejament vigent, en el segon s'analitzen els paràmetres i les condicions d'ordenació i d'edificació del sector que es proposa modificar i en el tercer s'exposen les observacions que s'han posat de manifest.

### **2.3.4.1. Tramitació administrativa dels instruments urbanístics relatius a la tercera modificació**

El 6 de març del 2009 va entrar en el registre de l'Ajuntament una sol·licitud presentada pel matrimoni F.M. i M.V., mitjançant la qual es proposava la tramitació per aprovar una modificació puntual del PGO a l'àmbit del PP8 Els Avellaners de Can Plandolit, així com la modificació del pla parcial corresponent, ambdós instruments tècnics elaborats per una societat mercantil.

La proposta consistia en augmentar en 66 unitats el nombre total d'habitatges a construir en el sector, de manera que es construirien 129 en lloc dels 63 previstos pel planejament vigent. Això, no es faria augmentant el sostre màxim edificable sinó mitjançant la modificació de la tipologia edificatòria per a tot el sector, que passaria d'habitatges unifamiliars a plurifamiliars, així com la dels paràmetres d'ocupació i d'alçada reguladora màxima.

Així mateix, es va plantejar la modificació del règim d'alguns dels habitatges, de manera que dels 105 a construir en les parcel·les privades, es va proposar que 79 fossin de règim lliure, 18 de preu concertat i 8 de protecció oficial. Pel que fa als habitatges a construir en les parcel·les municipals, en un nombre total de 24, la proposta era que tots ells fossin de protecció oficial.

En el mes de març del 2009 l'Ajuntament va iniciar la tramitació simultània d'ambdues modificacions –la del PGO a l'àmbit del PP8 i la del pla parcial corresponent–, si bé, en expedients separats, tal com estableix la normativa. Això no obstant, a la data de redacció del present informe (novembre del 2011) la modificació d'aquestes dues figures de planejament encara no ha culminat, atès el següent:

- L'aprovació de les modificacions per part de l'Ajuntament va quedar condicionada a l'aprovació definitiva i signatura d'un conveni –entre l'Ajuntament i F.M. i M.V.– per a la modificació puntual del pla parcial i altres actuacions urbanístiques en el sector Els Avellaners de Can Plandolit.
- Des del mes d'agost del 2009 el conveni en qüestió es troba publicat i aprovat definitivament per l'Ajuntament (en no haver-se presentat al·legacions). Això no obstant, queda encara pendent de formalitzar mitjançant la signatura de les parts (vegeu els termes del conveni en l'apartat 2.4.1).
- A causa de no haver-se signat el conveni, l'Ajuntament no ha tramès encara a la CTUB els expedients i la documentació necessària per a l'aprovació definitiva d'ambdues modificacions.

Així, els actes administratius més significatius amb relació a la tramitació efectuada fins a l'actualitat són els que es resumeixen en el quadre següent:

**Tercera modificació del planejament del sector Els Avellaners de Can Plandolit**

Data	Acte administratiu	Òrgan
6.3.2009	Entrada en el registre de l'Ajuntament de la sol·licitud de tramitació d'una modificació puntual del PGO a l'àmbit del PP8 i també de modificació del pla parcial corresponent, juntament amb els projectes tècnics respectius	
18.3.2009	Aprovació inicial de la modificació puntual del PGO i també de la modificació del pla parcial corresponent	Ple de l'Ajuntament (a)
19.3.2009 i 28.3.2009	Publicació dels acords d'aprovació inicial en el BOPB i en el DOGC, respectivament	
3.7.2009	Aprovació provisional de la modificació puntual del PGO i de la modificació del pla parcial corresponent, totes dues modificacions condicionades a l'aprovació definitiva i a la signatura d'un conveni amb relació a la modificació del pla parcial i altres actuacions urbanístiques en el sector	Ple de l'Ajuntament (a)
3.7.2009	Aprovació inicial de la minuta de conveni entre l'Ajuntament i F.M. i M.V. per a la modificació del pla parcial i altres actuacions urbanístiques en el sector Els Avellaners de Can Plandolit, amb la consideració que si durant el termini d'exposició pública no es presenten al·legacions es tindrà per definitivament aprovat (b)	Ple de l'Ajuntament
16.7.2009	Publicació en el BOPB de l'acord d'aprovació inicial de la minuta de conveni juntament amb el seu text íntegre	
2.9.2009	Diligència de la secretària de l'Ajuntament mitjançant la qual es fa constar que durant el període d'exposició pública de l'acord d'aprovació i del text íntegre del conveni no s'hi van presentar al·legacions	
21.10.2009	Comunicació a la CTUB mitjançant la qual s'indica que tan bon punt s'hagi signat el conveni li serà enviada la documentació dels expedients de modificació del planejament corresponents per a la seva aprovació definitiva	

Font: Elaboració pròpia a partir de la informació continguda en els expedients administratius facilitats per l'Ajuntament.

Notes:

(a) Acord adoptat per majoria absoluta, segons preveu la normativa d'aplicació per a aquests tipus d'acord.

(b) Vegeu els termes del conveni en l'apartat 2.4.1.

### **2.3.4.2. Paràmetres i condicions d'ordenació i d'edificació del sector relatius a la tercera modificació**

Segons consta en la documentació presentada, la justificació de la conveniència i l'oportunitat de la modificació del planejament proposada per al sector PP8 es va fonamentar, bàsicament, en els dos aspectes següents (vegeu l'observació a de l'apartat 2.3.4.3):

- En el fet que el model d'expansió urbanística basat en urbanitzacions de baixa densitat genera un major impacte ambiental i paisatgístic, alhora que malbarata un recurs escàs com és el sòl i comporta un encariment dels costos dels serveis públics de neteja, de recollida d'escombraries, de manteniment, de seguretat, de transport públic, etc.
- En el fet que, atenent al principi de desenvolupament urbà sostenible i amb l'objectiu d'afavorir la cohesió social, es considera que l'augment de la densitat edificatòria s'ajusta a una òptima ocupació del sòl, alhora que l'increment dels habitatges protegits en 36 unitats permet satisfer la demanda de col·lectius específics.

La comparació entre el planejament vigent del sector –que consisteix en el pla parcial i el PAUM, aprovats definitivament per la CTUB el 21 de gener del 2003 i el 14 de desembre del 2006, respectivament– i les propostes de modificació puntual del PGO i del pla parcial

corresponent, aprovades inicialment i provisionalment per l'Ajuntament en l'any 2009, es mostra en els tres quadres següents:

### Tercera modificació del planejament del sector Els Avellaners de Can Plandolit

Paràmetres i estàndards del sector	Planejament vigent del sector: pla parcial (a) i PAUM		Planejament proposat pel propietari i aprovat inicialment i provisionalment per l'Ajuntament	
	Superfície (m <sup>2</sup> )	Percentatge	Superfície (m <sup>2</sup> )	Percentatge
<b>Superfícies de zonificació:</b>				
Sistemes de bosc	0	0,00	(b) 10.910	24,55
Zona verda	4.445	13,26	(c) 5.105	11,48
Vials	4.272	12,74	(d) 4.631	10,42
Equipaments i serveis	1.778	5,30	(e) 2.225	5,01
Serveis tècnics	0	0,00	(f) 387	0,87
<b>Total sòl públic de cessió</b>	<b>10.495</b>	<b>31,30</b>	<b>23.258</b>	<b>52,33</b>
Sòl residencial privat	20.626		(g) 18.270	
Sòl de cessió a l'Ajuntament (10% aprofit.)	2.412		(g) 2.915	
<b>Total sòl residencial</b>	<b>23.038</b>	<b>68,70</b>	<b>(g) 21.185</b>	<b>47,67</b>
<b>Total superfície del sector</b>	<b>33.533</b>	<b>100,00</b>	<b>44.443</b>	<b>100,00</b>
Sòl de cessió forestal (fora de l'àmbit)	10.910		(b) 0	
<b>Total superfície de la finca</b>	<b>44.443</b>		<b>44.443</b>	
<b>Índex d'edificabilitat neta per parcel·la</b>	<b>0,53 (m<sup>2</sup> sostre / m<sup>2</sup> solar)</b>		<b>Paràmetres urbanístics individualitzats per a cada parcel·la (g)</b>	
<b>Sostre residencial màxim edificable:</b>				
En les parcel·les privades	10.932 m <sup>2</sup> sostre		10.389 m <sup>2</sup> sostre (g)	
En les parcel·les municipals	1.278 m <sup>2</sup> sostre		1.821 m <sup>2</sup> sostre (g)	
<b>Total sostre residencial màxim edificable</b>	<b>12.210 m<sup>2</sup> sostre</b>		<b>12.210 m<sup>2</sup> sostre (g)</b>	
<b>Nombre d'habitatges a construir i tipologia:</b>				
En les parcel·les privades	49 clau 6a1 (de renda lliure)		105 clau 6c2 (79 lliures i 26 de prot. oficial)	
En les parcel·les municipals	14 clau 5HPO (de protec. oficial)		24 clau 5HPO.2 (de protec. oficial)	
<b>Total nombre d'habitatges a construir</b>	<b>63</b>		<b>129</b>	

Font: Elaboració pròpia a partir de la informació continguda en els projectes i en els expedients administratius facilitats per l'Ajuntament.

Notes:

- Aquest instrument de planejament derivat conté les incongruències i deficiències exposades en l'observació *g* de l'apartat 2.3.2.3.
- Tot i que en el planejament vigent aquesta superfície de sòl queda fixada com a sòl de cessió per a sistemes de bosc (fora del sector), en aquesta tercera modificació es tracta com si s'hagués de tornar a cedir a l'Ajuntament, però, en aquest cas amb la clau urbanística 1, destinada a sistema d'espais lliures de domini i ús públic (vegeu l'observació *c* de l'apartat 2.3.4.3).
- L'increment de 660 m<sup>2</sup> de terreny per a zona verda, respecte del planejament existent, està fixat per la normativa urbanística d'aplicació, la qual estableix una reserva complementària d'espais lliures o d'equipament de 10 m<sup>2</sup> per cada nou habitatge.
- Respecte a la superfície de cessió destinada a vials, que segons el PGO vigent ha de ser de 4.929 m<sup>2</sup>, com a mínim, vegeu l'observació *d* de l'apartat 2.3.4.3).
- La modificació del PGO proposada determina la cessió d'un 5% de la superfície del sector per a equipaments i serveis.
- Superfície de cessió destinada a serveis tècnics –25 m<sup>2</sup> per a l'estació transformadora i 362 m<sup>2</sup> per als dipòsits de gas– (respecte a aquesta superfície última, vegeu l'observació *c* de l'apartat 2.3.4.3).
- Es proposa un conjunt d'edificacions ordenades regularment format per 14 blocs i distribuïts en 16 parcel·les, dues d'elles destinades a espais lliures al servei de l'edificació d'ús comunitari. Vegeu la distribució de la superfície i del sostre de les parcel·les en el quadre següent.

**Tercera modificació del planejament del sector Els Avellaners de Can Plandolit**

Planejament proposat pel propietari i aprovat inicialment i provisionalment per l'Ajuntament: Edificabilitat i nombre d'habitatges per parcel·la					
Parcel·la	m <sup>2</sup> sòl	m <sup>2</sup> sostre	Nombre habitatges	Règim dels habitatges	mòdul: m <sup>2</sup> /habitatge (b)
<b>Parcel·les privades, tipologia d'habitatges 6c2 (a):</b>					
Parcel·la 1.1	1.346	862,90	8	De renda lliure	107,86
Parcel·la 1.2	1.218	862,90	8	De renda lliure	107,86
Parcel·la 1.3	1.235	970,60	9	De renda lliure	107,84
Parcel·la 1.4	1.280	970,60	9	De renda lliure	107,84
Parcel·la 1.5: Zona comunitària	647	-	-	-	-
<b>Total parcel·les 1</b>	<b>5.726</b>	<b>3.667,00</b>	<b>34</b>		
Parcel·la 2.1	1.814	970,60	9	De renda lliure	107,84
Parcel·la 2.2	1.325	970,60	9	De renda lliure	107,84
Parcel·la 2.3	1.296	970,60	9	De renda lliure	107,84
Parcel·la 2.4	1.201	970,60	9	De renda lliure	107,84
Parcel·la 2.5	1.289	970,60	9	De renda lliure	107,84
Parcel·la 2.6: Zona comunitària	2.046	-	-	-	-
<b>Total parcel·les 2</b>	<b>8.971</b>	<b>4.853,00</b>	<b>45</b>		
<b>Parcel·la 4</b>	<b>1.475</b>	<b>639,00</b>	<b>8</b>	HPO règim gral. protec. oficial	79,88
Parcel·la 5.1	1.081	615,00	(c) 9	HPO preu concertat	(c) 68,33
Parcel·la 5.2	1.017	615,00	(c) 9	HPO preu concertat	(c) 68,33
<b>Total parcel·les 5</b>	<b>2.098</b>	<b>1.230,00</b>	<b>18</b>		
<b>Total aprofitament privat</b>	<b>18.270</b>	<b>10.389,00</b>	<b>105</b>		
<b>Parcel·les municipals, tipologia d'habitatges 5HPO.2 (a):</b>					
Parcel·la 3.1	1.701	910,50	12	HPO règim gral. protec. oficial	75,88
Parcel·la 3.2	1.214	910,50	12	HPO règim gral. protec. oficial	75,88
<b>Total parcel·les 3</b>	<b>2.915</b>	<b>1.821,00</b>	<b>24</b>		
<b>Total aprofitament Ajuntament</b>	<b>2.915</b>	<b>1.821,00</b>	<b>24</b>		
<b>Total aprofitament del sector</b>	<b>21.185</b>	<b>12.210,00</b>	<b>129</b>		

Font: Elaboració pròpia a partir de la informació continguda en els projectes i en els expedients administratius facilitats per l'Ajuntament.

Notes:

- Tipologia d'habitatges plurifamiliars en blocs aïllats de planta baixa més dues plantes pis (vegeu l'observació g de l'apartat 2.3.4.3, relativa a la clau urbanística assignada).
- Superfície per habitatge. Dada obtinguda per aquesta Sindicatura com a resultat de dividir els metres quadrats de sostre de cada parcel·la pel nombre d'habitatges a construir.
- Per a aquestes parcel·les el potencial màxim d'habitatges a construir seria de 8, en lloc dels 9 que es proposen (vegeu l'observació g de l'apartat 2.3.4.3).

**Tercera modificació del planejament del sector Els Avellaners de Can Plandolit**

Normes urbanístiques: Principals condicions d'ordenació i d'edificació	Planejament vigent del sector: pla parcial (a) i PAUM	Planejament proposat pel propietari i aprovat inicialment i provisionalment per l'Ajuntament
<b>En les parcel·les privades:</b> Tipologia d'habitatges Superfície mínima de la parcel·la Índex d'edificabilitat neta per parcel·la  Ocupació màxima en planta Façana mínima de parcel·la al vial Alçada reguladora màxima Separacions mínimes a vial i a altres parcel·les	<b>49 habitatges</b> Clau 6a1 intensitat no identificada 400 m <sup>2</sup> 0,52 (m <sup>2</sup> sostre / m <sup>2</sup> solar)  30% de la parcel·la 15 m 7 m = Planta baixa + un pis 6 m i 3 m, respectivament	<b>105 habitatges</b> Clau 6c2 600 m <sup>2</sup> Sostre edificable màxim per a cada parcel·la (c) 35% de la parcel·la 20 m 9,60 m = Planta baixa + dos pisos 6 m i 3 m, respectivament
<b>En les parcel·les municipals:</b> Tipologia d'habitatges Superfície mínima de la parcel·la Índex d'edificabilitat neta per parcel·la  Ocupació màxima en planta Façana mínima de parcel·la al vial Alçada reguladora màxima Separacions mínimes a vial i a altres parcel·les	<b>14 habitatges</b> Clau 5HPO No determinat (b) No determinat (b)  No determinat (b) No determinat (b) No determinat (b) No determinat (b)	<b>24 habitatges</b> Clau 5HPO.2 600 m <sup>2</sup> Sostre edificable màxim per a cada parcel·la (c) 35% de la parcel·la 20 m 9,60 m = Planta baixa + dos pisos 6 m i 3 m, respectivament

Font: Elaboració pròpia a partir de la informació continguda en els projectes i en els expedients administratius facilitats per l'Ajuntament.

Notes:

- (a) Aquest instrument de planejament derivat conté les incongruències i deficiències exposades en l'observació *g* de l'apartat 2.3.2.3).
- (b) Segons es va establir en la normativa del PAUM, per regular aquesta zonificació 5HPO, segons ordenació de volumetria específica o edificació aïllada amb tipologia plurifamiliar, una ordenació de volums a desenvolupar determinarà els paràmetres bàsics i de composició de les edificacions. En aquesta zonificació 5HPO es manté el sostre de la parcel·la, i el nombre màxim d'habitatges serà el resultat d'aplicar el mòdul de 70 m<sup>2</sup> al sostre de parcel·la (vegeu l'observació *g* de l'apartat 2.3.4.3).
- (c) No es fixa un índex d'edificabilitat sinó que en les normes urbanístiques s'estableixen per a cada parcel·la el sostre màxim edificable i el nombre màxim d'habitatges a construir, d'acord amb els metres quadrats de sòl, els metres quadrats de sostre i el nombre d'habitatges que consten en el quadre anterior.

Pel que fa als altres aspectes continguts en el document de proposta de modificació del pla parcial, aprovat inicialment i provisionalment per l'Ajuntament en els mesos de març i de juliol del 2009, respectivament, cal destacar els següents:

- Pel que respecta a l'estructura de la propietat, s'explicita que l'àmbit d'actuació està comprès per una única finca de 44.443 m<sup>2</sup>, propietat dels consorts F.M. i M.V. (vegeu l'observació *b* de l'apartat 2.3.4.3).
- Quant a la situació de les infraestructures dels serveis, en el document s'indica que el sector es troba urbanitzat en la seva totalitat i que compta amb els serveis urbanístics bàsics següents: xarxes de clavegueram, d'energia elèctrica, d'abastament d'aigua potable i de telefonia, així com la instal·lació de l'enllumenat públic. A més, en el document

s'indica que s'ha construït una nova estació transformadora. (Respecte a la situació actual de les obres d'urbanització vegeu l'observació p de l'apartat 2.3.2.3.)

- El desenvolupament del sector serà en un únic polígon, encara que es preveu que els habitatges s'executaran en dues fases.
- El sistema d'actuació per a l'execució de les obres serà el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. Així mateix, en el document s'indica que caldrà redactar un projecte d'urbanització que adequi les infraestructures de serveis a la nova parcel·lació i al nou nombre d'habitatges.
- Finalment, amb relació a la viabilitat econòmica de la promoció, exposada en l'annex de la documentació específica que han de contenir els plans parcials d'iniciativa privada, aquesta s'ha basat en les dades següents. (Respecte al contingut d'aquesta informació vegeu l'observació e de l'apartat 2.3.4.3.):

Cost aproximat de les obres d'urbanització (a)	Càlcul	Import total
Vialitat	4.631 m <sup>2</sup> × 220 €/m <sup>2</sup>	1.018.820
Zones verdes	5.105 m <sup>2</sup> × 50 €/m <sup>2</sup>	255.250
Cessió forestal	10.910 m <sup>2</sup> × 5 €/m <sup>2</sup>	54.550
Altres despeses		300.000
<b>Total costos (exclòs l'IVA)</b>		<b>1.628.620</b>

Repercussió dels costos d'urbanització (b)	Càlcul	Import per m <sup>2</sup>
Per metre quadrat de sostre	1.628.620 € / 12.210 m <sup>2</sup> sostre	133,38 €/m <sup>2</sup> sostre
Per metre quadrat de sòl net	1.628.620 € / 21.185 m <sup>2</sup> sòl	76,88 €/m <sup>2</sup> sòl

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir de la informació continguda en els projectes i en els expedients administratius facilitats per l'Ajuntament.

Notes:

- La major part de les obres d'urbanització ja han estat executades, segons s'explicita en el document de proposta de modificació del pla parcial.
- En el document de proposta de modificació del pla parcial, elaborat el febrer del 2009, s'indica que aquestes repercussions són assumibles tal com es troben els preus de mercat.

### 2.3.4.3. Observacions en relació amb la tercera modificació

Les observacions que s'han posat de manifest en relació amb la tercera modificació són les següents:

#### a) Motivació de la requalificació

Tal com s'ha exposat en la part descriptiva, la justificació de la conveniència i l'oportunitat d'aquesta tercera modificació del planejament del sector PP8 –que consisteix a augmentar en 66 el nombre d'habitatges a construir– es va fonamentar en la idea que el model d'ex-



pansió basat en urbanitzacions de baixa densitat, a més de generar un major impacte ambiental i paisatgístic, malbarata un recurs escàs com és el sòl i encareix el cost dels serveis públics i que, per tant, l'augment de la densitat edificatòria s'ajusta a una òptima ocupació del sòl alhora que l'increment dels habitatges protegits afavoreix la cohesió social.

Cal fer constar que la necessitat d'aquesta modificació del planejament en aquest cas tampoc no estava suportada amb cap mena d'estudi o d'anàlisi quantitativa que valorés la conveniència i l'oportunitat per al conjunt del municipi.

En tot cas, cal tenir en compte que aquesta modificació –que es proposa en el mes de març del 2009– es planteja en el context urbanístic següent:

- Dos anys abans, el 3 de maig del 2007, havia començat la vigència del PAUM per al sexenni 2006-2011, el qual programava per a aquest període les polítiques municipals del sòl i de l'habitatge d'acord amb uns estudis i valoracions previs en relació amb el creixement de població previst, la demanda estimada d'habitatges així com amb el potencial d'aquests habitatges pendents d'ocupar i la seva tipologia, entre altres aspectes.
- Les propostes del PAUM, concretades en actuacions de densificació i de reconversió del tipus d'habitatge (d'unifamiliar a plurifamiliar) sobre determinats àmbits del municipi, es basaven en la mateixa idea que la que s'argumenta per justificar la modificació proposada –una òptima ocupació del sòl a través de l'augment de la densitat edificatòria i de l'increment dels habitatges protegits.

Tanmateix, el PAUM ja va considerar les possibilitats existents a l'àmbit del PP8 i va determinar que la densificació que en aquell moment li pertocava d'acord amb els estudis i les valoracions realitzades, suposava passar de 55 a 63 habitatges i no a 129 com es pretén amb aquesta modificació.

A més, tal com s'ha explicat en l'observació *b* de l'apartat 2.3.3, el recurs interposat per F.M. en l'any 2007 amb relació amb la densificació programada en el PAUM per al sector PP8, va ser desestimat per silenci administratiu.

- Tot i que la vigència del PAUM és indefinida, el seu abast temporal és per a un període de sis anys. Al final d'aquest període (l'any 2012), caldrà analitzar el grau de desenvolupament assolit per tal d'actualitzar-lo.

Això no obstant, en l'any 2009 ja es podia avançar que el creixement de població previst en el PAUM per al període que va des de l'any 2005 fins al 2009 va ser bastant optimista amb relació al real –per a l'any 2009, amb una població censada de 7.949 habitants, l'excés de població estimada va ser de 582 habitants i l'excés acumulat durant el període indicat de 1.387–, la qual cosa implica que, probablement, l'oferta d'habitatges programats pel PAUM per al sexenni 2006-2011 superaria amb escreix la demanda real.

Del que s'ha exposat es pot deduir que en l'any 2009 ja es tenia informació suficient per qüestionar-se la necessitat i l'oportunitat d'aquesta modificació, tenint en compte, a més, que en aquell any la conjuntura econòmica –i en particular la del sector immobiliari– no augurava un futur favorable.

### **b) Delimitació del sector i titularitat dels terrenys de cessió obligatòria**

Pel que fa a l'estructura de la propietat, en els instruments de modificació del planejament que actualment es troben en tramitació –modificació puntual del PGO i del pla parcial corresponent– s'indica expressament que l'àmbit d'actuació és una única finca de 44.443 m<sup>2</sup>, propietat del matrimoni format per F.M. i M.V.

Per tant, malgrat que anys enrere el sector de referència va ser objecte d'una transformació urbanística, en la documentació que suporta la proposta de l'any 2009 es parteix d'una situació irregular, atès que, tot i haver-se executat parcialment les obres d'urbanització, encara no s'ha produït la transmissió a favor de l'Ajuntament de la titularitat dels terrenys de cessió obligatòria pel fet que, en el seu moment, no es va formalitzar ni aprovar el projecte de compensació que hauria estat necessari per fer efectiva la cessió, tal com s'ha explicat en l'observació *h* de l'apartat 2.3.2.3.

Així, la proposta presentada en l'any 2009 delimita el sector urbanitzable i determina novament les superfícies i l'emplaçament dels terrenys de cessió obligatòria d'acord amb la superfície total de 44.443 m<sup>2</sup> i, per tant, amb determinades variacions respecte al planejament vigent, algunes d'elles d'especial transcendència, com és el cas de la franja de sòl forestal, la qual s'explica en l'observació *c* següent.

### **c) Reclassificació de la franja de sòl forestal a sòl urbanitzable**

D'acord amb el planejament vigent, el sector PP8 Els Avellaners de Can Plandolit va quedar delimitat a una superfície de 33.533 m<sup>2</sup> (en lloc dels 44.443 m<sup>2</sup> proposats inicialment), atès que la resolució de la CTUB de l'any 2002, d'aprovació definitiva de la modificació puntual del PGO, va excloure de l'àmbit urbanitzable la franja perimetral de sòl forestal de 10.910 m<sup>2</sup>, la qual va quedar determinada com a sistema de bosc de cessió a l'Ajuntament, no urbanitzable i fora del sector, tal com s'ha exposat en l'observació *c* de l'apartat 2.3.2.3.

Això no obstant, la proposta de modificació del planejament en tràmit porta implícita la reclassificació a urbanitzable d'aquests terrenys forestals, atès el següent:

- En la proposta es parteix d'una superfície del sector de 44.443 m<sup>2</sup> –i no dels 33.533 m<sup>2</sup> delimitats pel PGO vigent com a sòl urbanitzable–, ja que la franja de bosc de 10.910 m<sup>2</sup>, classificada com a sòl no urbanitzable, es va tornar a incloure dins l'àmbit.

- Amb aquesta superfície total de 44.443m<sup>2</sup> es van determinar novament les superfícies de sòl públic de cessió i, entre elles, es va definir com a sòl de cessió per a sistemes de bosc una superfície de sòl forestal de 10.910m<sup>2</sup>, però en aquest cas amb la clau urbanística 1, corresponent segons el PGO al sòl urbanitzable destinat a sistema d'espais lliures de domini i ús públic, en lloc de la clau 10b existent, referida a la qualificació de sòl forestal no urbanitzable, la qual cosa és incongruent.

Així mateix, encara que la superfície en metres quadrats fos la mateixa, de 10.910m<sup>2</sup>, en els plànols aquesta franja de bosc va experimentar una petita variació pel que fa al seu traçat. Aquesta variació tenia l'objecte d'excloure de l'extrem dret de la franja, un espai destinat a emplaçar els dipòsits de gas, de 362m<sup>2</sup> –amb la clau urbanística 2h, corresponent a edificis o instal·lacions per a serveis tècnics– i, per compensar-ho, afegir en la seva part central una superfície equivalent (inclosa dins la zona qualificada pel planejament vigent com a zona verda, clau 1).

Cal assenyalar, però, que ni en els documents de modificació del planejament proposat ni tampoc en els informes tècnics i jurídics emesos a aquest efecte per l'Ajuntament es fa palesa de manera expressa aquesta reclassificació del sòl, la qual, ja en l'any 2002 va ser objecte d'un informe desfavorable per part del Departament de Medi Ambient i va ser la causa que la CTUB exclogués de la delimitació del sector la franja de bosc esmentada.

#### **d) Superfície del sòl públic de cessió per a vials**

Tal com ja s'ha explicat, el planejament vigent del sector presenta una incongruència pel que fa a la superfície del sòl públic de cessió per a vials, ja que en el PGO aquesta s'estableix en un mínim de 4.929m<sup>2</sup>, mentre que en el pla parcial es fixa en 4.272m<sup>2</sup> i, per tant, inferior en 657 m<sup>2</sup> a la mínima permesa pel planejament general i, malgrat que aquest fet va ser objecte d'un recurs interposat per F.M. i M.V. davant el DPTOP per tal d'igualar el percentatge fixat en el PGO a l'establert en el pla parcial, aquest recurs va ser desestimat per silenci administratiu.

Ara, en la documentació de l'any 2009 de modificació del pla parcial, la superfície que es determina per a vials és de 4.631m<sup>2</sup> i, atès que en la proposta de modificació puntual del PGO que l'empara no s'esmenta aquesta superfície, es mantindria la incongruència en el sentit que seria inferior en 298 m<sup>2</sup> a la mínima permesa pel planejament general.

Val a dir, però, que en l'any 2009 el vial de referència ja es trobava executat i que en la documentació de l'actual proposta de modificació no s'observa cap diferència topogràfica amb relació a la del planejament vigent. Per tant, la incongruència esmentada no quedarà resolta mentre no es modifiqui el planejament general del sector, en el sentit d'adaptar-lo a la seva realitat física, convenientment mesurada i documentada.

### **e) Tramitació de la modificació dels instruments de planejament vigents en el sector**

En la tramitació efectuada per l'Ajuntament per dur a terme la tercera modificació del planejament del sector PP8 Els Avellaners de Can Plandolit –modificació puntual del PGO i del pla parcial corresponent– s'han posat de manifest les mancances següents:

- La documentació inclosa en l'expedient per a la seva aprovació inicial no inclou la sol·licitud del preceptiu informe ambiental, que s'ha d'efectuar amb caràcter previ a la presentació a tràmit de la modificació.

Aquest informe, que l'ha de sol·licitar el promotor de la modificació a l'òrgan ambiental competent –en aquest cas el Departament de Medi Ambient i Habitatge–, ha de formar part de la documentació objecte d'aprovació inicial i sotmesa a informació pública.

- Malgrat que dins el document del pla parcial consta l'informe d'avaluació econòmico-financera, i que entre la documentació específica que han de contenir els plans d'iniciativa privada s'inclou la relativa a la viabilitat econòmica de la promoció, la informació proporcionada per aquests documents no és suficient per justificar la viabilitat econòmica de la promoció, atès que només es consideren els costos de la urbanització i no es tenen en compte els ingressos globals del desenvolupament del sector, ponderats d'acord amb els diferents règims dels habitatges a construir (lliures i de protecció oficial).

Igualment, tampoc no consta l'informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances de l'Ajuntament, responsable de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

- L'Ajuntament només va sol·licitar, simultàniament al tràmit d'informació pública, un informe al Departament de Medi Ambient i Habitatge com a organisme afectat per raó de les seves competències sectorials; per tant, faltaria la sol·licitud d'informe a la resta dels organismes afectats, entre ells l'ACA (per raó de les matèries referents al cicle integral de l'aigua), tal com va indicar en el seu informe el Departament citat.

### **f) Informe preceptiu del Departament de Medi Ambient i Habitatge**

En el mes de febrer del 2010 l'Ajuntament va rebre els informes emesos pel Departament de Medi Ambient i Habitatge relatius a les modificacions de referència, els quals havien estat sol·licitats per complir la normativa d'aplicació un any abans (el 16 de març del 2009), i en els quals el Departament conclou el següent:

- Cal recaptar l'informe de l'ACA en l'àmbit de les seves competències i, si escau, incorporar-hi les seves prescripcions.

- Cal garantir el compliment de les mesures de prevenció dels incendis forestals i conjuminar-ho amb la salvaguarda del bosc existent. Pel que fa a aquest aspecte, vegeu l'observació c de l'apartat 2.3.2.3.
- Per tal de complir la normativa sobre la preservació dels terrenys amb pendent elevat, l'ordenació del sector prevista per la modificació del pla parcial que es proposa haurà de minimitzar l'edificació en els terrenys amb pendent superior al 20%.

Així mateix, pel que fa al medi biòtic, i atès que l'àmbit d'actuació s'intersecta amb un bosc on es desenvolupa un hàbitat d'interès comunitari no prioritari d'alzinars i de carrascars, cal salvaguardar la part d'aquest bosc encara no malmesa, ja que, en execució del pla parcial que ara es modifica, una part d'aquest ha estat ja malmesa per la construcció del vial en revolt de la part oest.

En conseqüència, atès que els valors ambientals exposats referents al relleu i al medi biòtic es troben en terrenys inclosos en zones proposades com a edificables, caldrà alliberar d'edificació el sòl de les parcel·les que s'indiquen en el quadre següent, i sense que això comporti un increment de l'alçada de la resta d'edificacions:

Parcel·la	m <sup>2</sup> sòl	m <sup>2</sup> sostre	Nombre habitatges	Règim dels habitatges	Mòdul: m <sup>2</sup> /habitatge
<b>Parcel·les privades, tipologia 6c2:</b>					
Parcel·la 4	1.475	639,00	8	HPO règim gral. protec. oficial	79,88
<b>Parcel·les municipals, tipologia 5HPO.2:</b>					
Parcel·la 3.1	1.701	910,50	12	HPO règim gral. protec. oficial	75,88
Parcel·la 3.2	1.214	910,50	12	HPO règim gral. protec. oficial	75,88
<b>Subtotal</b>	<b>2.915</b>	<b>1.821,00</b>	<b>24</b>		
<b>Total del sòl residencial</b>	<b>4.390</b>	<b>2.460,00</b>	<b>32</b>	HPO règim gral. protec. oficial	
<b>Parcel·la de cessió per a equipaments i serveis *</b>	<b>2.225</b>				
<b>Total a alliberar d'edificació</b>	<b>6.615</b>				

Font: Elaboració pròpia a partir de la informació continguda en els informes del Departament de Medi Ambient i Habitatge.

\* Sistema d'equipaments comunitaris i dotacions, amb la clau urbanística 2, però sense especificar la seva finalitat. Segons el PGO l'edificabilitat ha de seguir, en general, l'estructura tipològica d'on s'insereixi.

Aquesta limitació comporta que el nombre màxim d'habitatges a construir en el sector passaria de 129 a 97, alhora que hauria de replantejar-se, a més de la determinació i l'emplaçament dels terrenys de cessió obligatòria, l'ordenació dels habitatges i el nombre mínim d'aquells que, d'acord amb la normativa, haurien de ser de protecció oficial.

**g) Tipologia d'habitatges proposada**

L'actual proposta de modificació del pla parcial planteja la construcció d'una tipologia d'habitatges plurifamiliars en blocs aïllats de planta baixa més dues plantes de pis, i assigna la clau urbanística 6c2 als 105 habitatges a construir en les parcel·les privades, independentment que es tracti d'habitatges de renda lliure o de protecció oficial, i la clau 5HPO.2 als 24 de protecció oficial a edificar en les parcel·les municipals provinents del 10% de l'aprofitament.

Cal indicar que en les Normes urbanístiques del planejament general del municipi (incloses en el PGO), només estan determinades les condicions d'ordenació i d'edificació relatives a la clau urbanística 6c, corresponent a la tipologia d'habitatge plurifamiliar en general.

Així mateix, amb l'aprovació del PAUM, el desembre del 2006, es va introduir la clau 5HPO per als habitatges de protecció oficial a construir en les parcel·les municipals obtingudes per la cessió de l'aprofitament urbanístic de determinats sectors, entre ells el PP8.

Això no obstant, pel que fa a la regulació d'aquesta zonificació –segons ordenació de volumetria específica o edificació aïllada de tipologia plurifamiliar i en la qual el nombre màxim d'habitatges és el resultat d'aplicar el mòdul de 70 m<sup>2</sup> al sostre de la parcel·la–, es va establir que una ordenació de volums a desenvolupar determinaria els paràmetres bàsics i de composició de les edificacions. Tanmateix, aquesta ordenació encara no ha estat desenvolupada.

El que s'ha exposat té les implicacions següents:

- En la proposta de modificació del planejament s'assignen unes claus urbanístiques 6c2 i 5HPO.2 –no definides en el PGO i específiques per a les parcel·les privades i municipals del sector PP8, respectivament– la diferència de les quals es troba en la titularitat futura de les parcel·les, i no, com seria lògic, en el règim de protecció dels habitatges, atès que en alguns aspectes les determinacions urbanístiques poden ser ben diferents.
- Si s'hagués assignat la clau 5HPO.2 als 26 habitatges en règim de protecció oficial a construir en les parcel·les privades (8 en la parcel·la 4 i 18 en les parcel·les 5), el nombre màxim d'habitatges permès hauria estat de 24, atès que, malgrat no estar encara determinats en el PGO vigent els paràmetres bàsics i de composició de les edificacions amb aquest règim, sí que s'estableix la limitació pel que fa al nombre màxim d'habitatges, que ha de ser el resultat d'aplicar el mòdul de 70 m<sup>2</sup> al sostre de la parcel·la.

Consegüentment, per a les parcel·les privades 5.1 i 5.2, amb un sostre edificable de 615 m<sup>2</sup> cadascuna, el potencial màxim d'habitatges a construir per parcel·la és de 8, en lloc dels 9 que es proposen.

## **2.4. COMPENSACIONS ECONÒMIQUES QUE VAN COMPORTAR LES REQUALIFICACIONS**

Tal com s'ha exposat al començament d'aquest informe, la resolució del Parlament per la qual s'encomana a aquesta Sindicatura la realització del present treball de fiscalització fa una referència expressa a les possibles compensacions econòmiques que van comportar les requalificacions de la finca objecte d'anàlisi.

Tanmateix, cal tenir en compte que, com ja s'ha comentat en l'apartat 2.1, el treball d'aquesta Sindicatura s'ha fonamentat bàsicament en l'anàlisi i la contrastació d'evidències documentals incloses en els expedients administratius i en els registres de l'Ajuntament i, per tant, no inclou aquella altra informació que tant la Comissió d'investigació creada pel Parlament com les instàncies judicials que investiguen el cas podrien haver obtingut per altres mitjans.

Així, amb independència de les cessions obligatòries i gratuïtes de terrenys (pròpies de l'actuació urbanística realitzada) que haurien d'haver tingut lloc, però que, com ja s'ha explicat, l'Ajuntament encara no n'és titular, en aquest apartat s'analitzen aquells aspectes que, amb relació a les requalificacions efectuades, van ser susceptibles de comportar compensacions econòmiques o ingressos per a l'Ajuntament a través dels convenis formalitzats o bé mitjançant la tributació derivada corresponent. Aquests aspectes s'analitzen en els apartats següents 2.4.1 i 2.4.2, respectivament.

### **2.4.1. Convenis formalitzats**

En el procés de tramitació de les requalificacions urbanístiques de la finca Els Avellaners de Can Plandolit, descrit en l'apartat 2.3 anterior, s'han esmentat tres convenis formalitzats entre l'Ajuntament i F.M. i M.V., el contingut dels quals es resumeix a continuació:

- Conveni de patrocini i mecenatge signat el 5 de juliol del 2002, la naturalesa del qual, segons el que s'indica explícitament en la seva part expositiva, s'emmarca dins els convenis de col·laboració regulats en l'article 68, en relació amb la disposició addicional 6a, de la Llei 30/1994, del 24 de novembre, de fundacions i d'incentius fiscals a la participació privada en activitats d'interès general. (Respecte a la naturalesa d'aquest conveni, vegeu l'observació a d'aquest apartat.)

En virtut d'aquest conveni els propietaris de la finca es comprometien a fer una aportació a favor de l'Ajuntament de 90.151,82€ –amb caràcter d'irrevocable i garantida mitjançant un aval bancari–, destinada a finançar la compra de mobiliari per a la biblioteca pública municipal.

Aquesta aportació s'havia de cobrar en el moment de fer front als pagaments derivats de l'adquisició esmentada i a simple sol·licitud i acreditació de la despesa efectuada

per part de l'Ajuntament. Això no obstant, s'estableix de manera expressa que en cap cas es faria efectiva abans de l'aprovació definitiva de la modificació puntual del PGO en el sector Els Avellaners de Can Plandolit, en tràmit en aquell moment.

Així mateix, en el conveni s'especifica que l'Ajuntament es comprometia a expedir a F.M. i M.V. una certificació acreditativa de l'efectivitat de l'aportació dinerària efectuada en cada anualitat, la qual hauria de contenir els requisits expressats en l'article 66 de la Llei 30/1994 esmentada (requisits necessaris per tenir dret a les deduccions fiscals regulades per aquesta Llei).

L'Ajuntament va cobrar aquesta aportació el 13 de novembre del 2009, en execució de l'aval bancari (vegeu l'observació *b* d'aquest apartat).

- Conveni del 7 de juliol del 2004, signat en compliment d'una de les prescripcions incorporades en l'acord del Ple del 31 d'octubre del 2002, d'aprovació provisional del pla parcial del sector, amb l'objecte de completar la xarxa viària del pla a través del camí de Can Valls (carrer Casas en l'actualitat), mitjançant l'execució d'unes obres complementàries a les del projecte d'urbanització.

En els pactes del conveni es va establir l'execució, a càrrec exclusiu dels propietaris, de les obres de pavimentació del camí de Can Valls, des del límit del pla parcial fins al barri de Mas Fabrera, a més de les obres necessàries per a l'evacuació d'aigües pluvials.

Aquestes obres, que s'havien de realitzar en un termini màxim de quatre mesos a comptar des de la signatura del conveni, havien de ser executades sota la supervisió i les indicacions dels serveis tècnics municipals, i un cop finalitzades i prèvia conformitat d'aquests serveis, havien de ser lliurades a l'Ajuntament (vegeu l'observació *c* d'aquest apartat).

- Conveni per a la modificació puntual del pla parcial i altres actuacions urbanístiques al sector Els Avellaners de Can Plandolit. Aprovat pel Ple de l'Ajuntament i publicat en el BOPB el 3 i el 16 de juliol del 2009, respectivament.

Cal recordar que, tal com s'ha exposat en l'apartat 2.3.4.1, l'Ajuntament va condicionar l'aprovació provisional de la modificació del planejament, iniciada en l'any 2009, a l'aprovació definitiva i a la signatura d'aquest conveni. Això no obstant, atès que encara està pendent de formalitzar mitjançant la signatura de les parts, l'Ajuntament no ha tramès a la CTUB els expedients i la documentació necessària per a l'aprovació definitiva dels instruments urbanístics corresponents (vegeu l'observació *f* d'aquest apartat).



Pel que fa als termes del conveni, entre les manifestacions s'indica que F.M. i M.V. han cedit sòls de forma anticipada i han urbanitzat diversos vials, com a part dels compromisos complementaris adquirits següents:

- Entrega d'un aval bancari –de 90.000€, segons el literal del conveni– en concepte del pagament dels mobles de la biblioteca municipal. L'aval es farà efectiu en el moment de la recepció definitiva de les obres d'urbanització del sector Els Avellaners de Can Plandolit.

Aquest aval fa referència al conveni de patrocini i mecenatge de l'any 2002 esmentat anteriorment i, malgrat que en aquesta manifestació s'indica que es farà efectiu en el moment de la recepció definitiva de les obres d'urbanització, l'aval es va executar al novembre del 2009, en compliment dels pactes d'aquell conveni (sense que s'hagués produït la recepció de les obres) i per 90.151,82 €.

- Pavimentació del camí dels Avellaners de Can Plandolit fins al camí dels Turons del Vallès. Obres que fan referència al conveni de l'any 2004 esmentat anteriorment, relatiu a les obres de condicionament del camí de Can Valls, des del límit del pla parcial fins al barri de Mas Fabrera.
- Cessions de sòl anticipades següents (vegeu l'observació d'aquest apartat):
  - a) Cessió gratuïta de sòl per instal·lar una antena wifi al costat del sector denominat Coromines-Millet.
  - b) Cessió d'una finca situada en la confluència del camí del Verder amb la carretera de Puiggraciós per construir-hi una rotonda.
  - c) Cessió gratuïta d'una part de la finca de Can Plandolit per poder-hi construir una rotonda fruit de l'execució del pla parcial número 4 Maset Nou, en què es va modificar l'alineació del vial i la col·locació de la torre d'alta tensió.

Així, segons es posa de manifest, mitjançant aquest conveni es recull en un únic document el contingut dels diferents acords negociats i assolits en aquest procés i, en conseqüència, les parts van acordar el següent (vegeu l'observació e d'aquest apartat):

1r: L'Ajuntament tramitarà fins a la seva aprovació definitiva la modificació del PAUM i del pla parcial i el projecte de reparcel·lació del sector Els Avellaners per tal que pugui executar-se l'ordenació en els termes de la proposta presentada pel Sr. F.M. i la Sra. M.V.

2n: En el moment de l'aprovació del projecte de reparcel·lació, el Sr. F.M. i la Sra. M.V. cediran a l'Ajuntament en concepte del 10% d'aprofitament urbanístic, el sòl

necessari per a la construcció de 24 habitatges de protecció oficial en les parcel·les assenyalades en el plànol annex al conveni.

3r: El Sr. F.M. i la Sra. M.V. es comprometen en aquest acte a efectuar en el seu dia la urbanització del vial que connecti el sector amb la C-17 a través del Barri Mas Fabrera i del polígon industrial Monguit (d'acord amb les especificacions tècniques fixades). Aquesta actuació inclourà tots els conceptes derivats de l'execució (expropiacions, obres hidràuliques, adequació de serveis existents i instal·lació i construcció dels que es proposin).

Aquesta actuació justifica l'interès públic de la modificació de planejament en el sector i s'inscriu en el marc de les converses que es mantenen per tal d'establir l'ordenació definitiva que el sector "Can Plandolit" ha de veure recollit en la versió del POUM que finalment es redacti, en compliment del que disposa la Llei d'Urbanisme.

Els sòls necessaris per a l'execució del vial seran cedits anticipadament a l'Ajuntament en concepte de càrregues urbanístiques del futur sector de sòl urbanitzable "Can Plandolit" que haurà de recollir el POUM en el moment de la seva revisió.

L'execució d'aquesta variant del vial s'efectuarà directament per F.M. i M.V., a càrrec d'ells i en el termini de dos anys a comptar des de l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització, i una vegada s'hagin tramitat els instruments de planejament que permetin la seva execució.

En tot cas s'hauran d'haver aprovat els instruments relatius al pla parcial Els Avellaners descrits en l'acord primer, la Modificació del PAUM, si escau, que ordeni el nou vial i l'aprovació inicial de la revisió del POUM.

Les observacions que s'han posat de manifest en relació amb aquests convenis són les següents:

#### **a) Naturalesa del conveni de patrocini i mecenatge signat el 5 de juliol del 2002**

Com s'ha esmentat al començament d'aquest apartat, el conveni de patrocini i mecenatge signat entre l'Ajuntament i F.M. i M.V. el 5 de juliol del 2002 fa referència expressa al fet que es tracta d'un conveni de col·laboració dels regulats en la Llei 30/1994, de fundacions i d'incentius fiscals a la participació privada en activitats d'interès general.

Això no obstant, en el conveni es vincula l'efectivitat del cobrament de l'aportació compromesa per finançar la compra de mobiliari per a la biblioteca municipal, de 90.151,82 €, a l'aprovació definitiva de la modificació puntual del PGO en el sector objecte d'anàlisi, en tràmit en aquell moment, la qual cosa desvirtua totalment la naturalesa pretesa d'aquest conveni, atès el següent:

- El conveni de col·laboració en activitats d'interès general previst en la Llei esmentada és un acord que subscriuen, d'una part, el col·laborador i de l'altra l'entitat beneficiària del mecenatge, en virtut del qual aquell lliura un ajut econòmic per a la realització de les activitats pròpies de l'entitat sense finalitat de lucre, i aquesta es compromet a difondre, per qualsevol mitjà, la participació del col·laborador en aquestes activitats.
- L'objectiu d'aquests convenis és afavorir la consecució de les finalitats perseguides per les entitats sense finalitat de lucre, motiu pel qual s'atorga a les entitats i/o persones físiques col·laboradores un incentiu fiscal important.

Del que s'ha exposat es pot deduir que per als propietaris la finalitat del conveni era la requalificació dels terrenys de la finca, i per a la corporació, l'obtenció de recursos per a la compra de mobiliari, la qual cosa implica que el canvi del planejament tramitat per l'Ajuntament no va obeir a criteris d'ordenació urbanística, sinó a un interès, encara que de naturalesa pública, diferent del previst per la normativa urbanística.

#### **b) Cobrament de l'aportació compromesa en el conveni signat el 5 de juliol del 2002**

D'acord amb el conveni, un cop aprovada definitivament la modificació puntual del PGO, l'aportació compromesa, de 90.151,82€, es podia cobrar en qualsevol moment en què l'Ajuntament hagués de fer front a algun pagament derivat de l'adquisició del mobiliari per a la biblioteca, amb una simple sol·licitud i amb acreditació de la despesa efectuada.

El 18 de setembre del 2002 la CTUB va aprovar definitivament la modificació puntual del PGO. Així mateix, les ordres de pagament de les factures corresponents a la compra del mobiliari, per un total de 136.667,63€, es van emetre en el segon semestre del 2003 i, per tant, des de l'any 2003 es donaven les condicions perquè l'Ajuntament pogués cobrar els 90.151,82€.

Malgrat això, aquesta aportació no es va fer efectiva fins a sis anys més tard, el 13 de novembre del 2009, quan l'Ajuntament va requerir l'execució de l'aval bancari, segons es va acordar en la Junta de Govern Local de l'11 de novembre del mateix any.

Cal indicar, a més, que en l'acord de la Junta de Govern esmentat es va determinar que la quantitat de 90.151,82€ quedaria reservada a la Tresoreria municipal, atès que, tal com s'exposa en l'informe jurídic emès a l'efecte, es troba obert un procediment judicial contra F.M. i cal reservar la dita quantitat a l'espera de qualsevol possible requeriment per part del jutjat.

Això no obstant, d'acord amb la informació facilitada per l'Ajuntament, aquest import –que es va comptabilitzar en la partida pressupostària Altres ingressos diversos– no es va depositar en un compte bancari restringit i diferenciat de la resta dels comptes oberts amb entitats financeres, amb la qual cosa no es va complir l'acord esmentat.

**c) Execució de les obres compromeses en el conveni signat el 7 de juliol del 2004**

En el conveni signat el 7 de juliol del 2004 es va establir l'execució, a càrrec exclusiu dels propietaris, de les obres de condicionament del camí de Can Valls, des del límit del pla parcial fins al barri de Mas Fabrera –obres complementàries al projecte d'urbanització, el cost de les quals es va estimar en 50.349,15 €, d'acord amb un pressupost presentat als propietaris per una empresa constructora en el mes de juny del 2004 i comunicat a l'Ajuntament.

Segons manifestacions de l'Ajuntament aquestes obres es van realitzar. Tanmateix, en contra d'allò que es va pactar en el conveni, no hi ha cap document on s'indiqui el període d'execució, l'existència de supervisió per part dels serveis tècnics així com el lliurament de les obres a l'Ajuntament.

**d) Cessions de sòls exposades en el conveni aprovat pel Ple el 3 de juliol del 2009**

En les manifestacions exposades en el conveni entre l'Ajuntament i F.M. i M.V., aprovat pel Ple i publicat en el BOPB el 3 i el 16 de juliol del 2009, respectivament, però encara pendent de signatura, s'esmenta que el matrimoni F.M. i M.V. han cedit de forma anticipada els sòls següents:

- Sòl al costat del sector Coromines-Millet per instal·lar-hi una antena wifi.
- Finca situada en la confluència del camí del Verder amb la carretera de Puiggraciós per construir-hi una rotonda.
- Part de la finca de Can Plandolit per construir-hi una rotonda, fruit de l'execució del pla parcial número 4, Maset Nou, en què es va modificar l'alineació del vial i es va col·locar una torre d'alta tensió.

Tanmateix, no s'ha pogut constatar amb documentació acreditativa que aquestes cessions s'haguessin formalitzat correctament, atès el següent:

- Pel que fa al sòl situat al costat del sector Coromines-Millet per instal·lar-hi l'antena wifi, segons manifestacions de l'Ajuntament, no hi ha constància de cap documentació relacionada amb aquesta cessió, tot i que l'Ajuntament va construir-hi la rotonda on hi ha instal·lada l'antena.
- La cessió de la finca localitzada en la confluència del camí del Verder amb la carretera de Puiggraciós per construir una rotonda, se sustenta en un conveni urbanístic signat el 19 d'abril del 2007 entre l'Ajuntament i M.V. i Vista Puerto SL –propietat del matrimoni F.M. i M.V.–, mitjançant el qual i en síntesi es va pactar el següent:

El matrimoni esmentat cediria una porció de terreny de 320,46m<sup>2</sup> –qualificada de jardí urbà segons el PGO– una vegada s’hagués aprovat definitivament una pretesa modificació puntual del planejament en el sector PP2, Can Millet, a fi de poder construir en la parcel·la del sector que els pertanyia dos habitatges en lloc d’un, com estava programat. Aquest terreny s’havia de cedir en comptes de la reserva complementària de sòls per a sistemes d’espais lliures, de 10m<sup>2</sup> per cada nou habitatge a construir, establerta en la normativa.

Segons l’Ajuntament, la CTUB no va aprovar la modificació del planejament proposada per al sector PP2 i, per tant, la cessió no es va dur a terme. Malgrat això, l’Ajuntament va urbanitzar la rotonda.

- Finalment, la cessió gratuïta d’una part de la finca de Can Plandolit per executar una rotonda, s’empara en un conveni urbanístic signat el 5 de juny del 2009 –que, al seu torn, desenvolupa un acord del Ple del 18 de juliol del 2007– a través del qual es va pactar el següent:

F.M. i M.V. cedien a l’Ajuntament –gratuitament i mitjançant l’acte de la signatura del conveni del 5 de juny del 2009 citat– una porció de terreny, de 437,82m<sup>2</sup>, inclosa en una de les parcel·les situades al paratge de Can Plandolit i qualificada en el PGO de sòl rústic protegit, amb la finalitat de construir-hi una rotonda –un cop modificada la qualificació dels terrenys afectats com a vial públic–, de manera que es mantingués al seu interior la torre d’alta tensió que ja existia (provinent de l’execució del PP4, Maset Nou).

Segons va posar de manifest l’Ajuntament, es va modificar l’alineació del vial i es va construir la rotonda, si bé, no consta que s’hagi efectuat cap modificació del planejament a l’efecte de donar cobertura a la dita construcció.

#### **e) Acords pactats en el conveni aprovat pel Ple el 3 de juliol del 2009**

En la part descriptiva d’aquest apartat s’han reproduït, de manera resumida, els acords continguts en el conveni aprovat pel Ple el 3 de juliol del 2009. De l’anàlisi d’aquests acords s’han posat de manifest les incongruències, si més no terminològiques, següents:

- En els acords primer i segon es pacta que l’Ajuntament tramitarà, fins a la seva aprovació definitiva, la modificació del PAUM i del pla parcial així com el projecte de reparcel·lació del sector, per tal que pugui executar-se l’ordenació en els termes de la proposta presentada per F.M. i M.V., i que en el moment de l’aprovació del projecte de reparcel·lació es cedirà, en concepte del 10% d’aprofitament urbanístic, el sòl necessari per construir 24 habitatges de protecció oficial.

Cal fer constar que, tal com s'ha explicat en la part descriptiva, la proposta presentada en l'any 2009 de modificació del planejament del sector fa referència només a la modificació puntual del PGO i del pla parcial corresponent i no hi ha constància que s'hagués instat la modificació del PAUM.

D'altra banda, pel que fa a la referència expressa a la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic en el moment de l'aprovació del projecte de reparcel·lació (anomenat projecte de compensació en la normativa anterior), cal indicar que la norma aplicable així ja ho preveu i, per tant, no era necessari pactar aquest acord.

- En l'acord tercer es pacta el compromís de F.M. i M.V. d'urbanitzar el vial que connecti el sector amb la C-17, així com el de cedir de forma anticipada els terrenys necessaris per fer-ho. Aquest compromís és en concepte de càrregues urbanístiques del futur sector de sòl urbanitzable "Can Plandolit" que haurà de recollir el POUM en el moment de la seva revisió i una vegada tramitats els instruments de planejament que permetin l'execució material d'aquest vial i, en tot cas, un cop aprovats els instruments relatius al pla parcial Els Avellaners, la modificació del PAUM, si escau, que ordeni el nou vial i l'aprovació inicial de la revisió del POUM.

Tal com se cita textualment, aquesta actuació justifica l'interès públic de la modificació de planejament en el sector i s'inscriu en el marc de les converses que es mantenen per tal d'establir l'ordenació definitiva que el sector "Can Plandolit" ha de veure recollit en la versió del POUM que finalment es redacti.

Així, de la lectura d'aquest acord sembla que les perspectives de modificació del planejament podrien anar més enllà de l'àmbit relatiu a Els Avellaners de Can Plandolit. Tanmateix, segons manifestacions de l'Ajuntament, les referències a altres instruments de planejament diferents dels que es troben actualment en tràmit (modificació puntual del PGO i del pla parcial), així com les referències al futur sector de sòl urbanitzable "Can Plandolit" són errònies, tot i estar recollides en el literal del conveni.

Cal fer constar que, tal com determina la jurisprudència, els convenis urbanístics són instruments que faciliten l'actuació urbanística, però, en cap cas poden implicar, ni en benefici de l'Administració ni a favor dels particulars, una derogació de la normativa d'aplicació de caràcter imperatiu. Tampoc poden condicionar l'exercici de les potestats urbanístiques, atès que l'urbanisme és una autèntica funció pública irrenunciable.

Per tant, sempre que es respecti l'ordenament jurídic, l'interès general i els principis d'una bona administració, l'Administració es pot comprometre mitjançant un conveni urbanístic a modificar el planejament en determinat sentit (classificació o qualificació de terrenys, reconeixement de major edificabilitat, traspàs d'aprofitaments, etc.), a canvi de prestacions del particular (cessions a les quals no està obligat, entrega de béns o de diners, etc.).

Tanmateix, l'admissibilitat de la validesa d'aquests convenis no implica l'obligació del seu compliment per part de l'Administració, ja que els pactes no poden constituir una limitació a la potestat del planejament futur.

#### **f) Formalització del conveni aprovat pel Ple el 3 de juliol del 2009**

L'Ajuntament va condicionar l'aprovació provisional dels instruments relatius a la tercera modificació del planejament del sector a l'aprovació definitiva i a la posterior signatura del conveni aprovat pel Ple el 3 de juliol del 2009 i publicat en el BOPB el 16 del mateix mes.

Tanmateix, des d'aleshores aquest conveni encara no s'ha formalitzat mitjançant la signatura de les parts, i per aquest motiu l'Ajuntament no ha tramès a la CTUB els expedients i la documentació necessària per a l'aprovació definitiva d'aquells instruments, tot i que el Ple els va aprovar provisionalment en el mes de juliol del 2009.

L'Ajuntament no ha donat cap explicació dels motius pels quals encara no s'ha signat el conveni.

### **2.4.2. Tributació derivada de les actuacions urbanístiques**

#### **2.4.2.1. Taxa per la tramitació d'instruments urbanístics**

En les ordenances fiscals de l'Ajuntament vigents en l'any 2011 i també en les dels exercicis anteriors, es regulen unes taxes el fet imposable de les quals és l'activitat municipal, tècnica i administrativa, realitzada per la tramitació, a instància de particulars, de plans parcials, plans especials o estudis de detall, així com de projectes d'urbanització i de projectes de reparcel·lació.

Així, d'acord amb aquestes ordenances, l'Ajuntament hauria d'haver liquidat les taxes corresponents a tots aquells instruments urbanístics susceptibles de meritjar una taxa, que s'haguessin tramitat amb relació a la finca Els Avellaners de Can Plandolit.

En la documentació analitzada només s'ha trobat una referència a la liquidació d'aquest tribut en l'acord de la Comissió de Govern del 19 de juny del 2002, en el qual, alhora que s'acordava l'aprovació inicial del pla parcial de la finca, es va aprovar que es practiqués la liquidació de la Taxa per la tramitació del planejament, per un import de 775 €. Malgrat això, la liquidació d'aquesta taxa mai no es va fer efectiva.

Tanmateix, cal fer constar que la normativa d'aplicació i també la jurisprudència desenvolupada al respecte, exclouen dels actes subjectes a tributació municipal tant la tramitació

d'instruments urbanístics de planejament i de gestió, com els d'execució de les obres d'urbanització previstes en els plans i projectes aprovats degudament.

Aquests fets posen en evidència greus debilitats de control intern en l'actuació administrativa realitzada per l'Ajuntament, atès el següent:

- Les ordenances fiscals de l'Ajuntament regulen unes taxes que són improcedents.
- Independentment o no de la seva procedència, l'Ajuntament no va liquidar les taxes regulades en les ordenances fiscals seves, fins i tot en el cas d'existir l'acord de la Comissió de Govern mitjançant el qual s'aprovava la liquidació de la taxa.

#### **2.4.2.2. *Impost sobre els béns immobles de naturalesa urbana***

A finals de l'any 2004 la Gerència Regional del Cadastre de Catalunya-Barcelona, del Ministeri d'Economia i Hisenda, va dur a terme en el municipi de l'Ametlla del Vallès un procediment de valoració col·lectiva de caràcter parcial de béns immobles de naturalesa urbana.

Aquest procediment va incloure, entre altres, el sector Els Avellaners de Can Plandolit, atès que en aquell moment ja havia adquirit la condició de bé immoble de naturalesa urbana, pel fet que el sector estava delimitat i també estava aprovat l'instrument de planejament que el desenvolupava –el pla parcial aprovat definitivament per la CTUB el 21 de gener del 2003.

Així, a partir del plànol número 8, de parcel·lació i aprofitament mitjà inclòs en el pla parcial esmentat, on s'especifica la ubicació de les parcel·les, la Gerència va assignar, entre altres dades, la referència i el nou valor cadastral de cada finca resultant. Aquestes dades es van incorporar en el padró de l'Impost sobre béns immobles (IBI) de naturalesa urbana de l'Ajuntament amb efectes des de l'1 de gener del 2005, data a partir de la qual van començar a tributar en qualitat d'urbanes.

Val a dir que posteriorment, l'any 2007, amb la finalitat d'adequar els valors cadastrals dels béns immobles als de mercat i de concordar les seves característiques físiques i jurídiques amb la realitat, es va dur a terme en el municipi un procediment de valoració col·lectiva de caràcter general (revisió cadastral), amb efectes des de l'1 de gener del 2008, amb la qual cosa els valors cadastrals es van incrementar substancialment.

D'acord amb la informació rebuda directament de l'OGTDB, en el qual l'Ajuntament té delegada la gestió i la recaptació de l'IBI, des de l'any 2005 i fins a la data de la seva resposta (a l'abril del 2011) F.M., titular dels rebuts d'IBI de totes les finques incloses en el sector, està al corrent del pagament de l'impost.



La identificació i la valoració cadastral assignada a les finques del sector, així com el valor cadastral que resulta per metre quadrat de superfície, es mostra en el quadre següent:

Descripció segons el plànol de Parcel·lació i aprofitament mitjà inclòs en el pla parcial aprovat definitivament el 21.1.2003 (primera modificació del planejament)	Nombre de finques amb referència cadastral diferenciada	Nombre d'habitatges a construir	Valoració col·lectiva de caràcter parcial amb efectes l'1.1.2005			Valoració col·lectiva de caràcter general amb efectes l'1.1.2008 (revisió cadastral)		
			Superfície (m <sup>2</sup> )	Valor cadastral	Valor cadastral per m <sup>2</sup>	Superfície (m <sup>2</sup> )	Valor cadastral	Valor cadastral per m <sup>2</sup>
<b>Sòl de cessió a l'Ajuntament:</b>								
Sòl de cessió forestal	1	0	(a) 10.910	28.545	2,62	(a) 13.834	172.925	12,50
Zona verda	1	0	4.445	23.233	5,23	4.396	551.698	(c) 125,50
Equipaments i serveis	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>	
Sòl residencial (10% aprofit.)	1	6	2.412	63.064	26,15	2.412	302.706	125,50
<b>Total sòl de cessió a l'Ajuntament</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>Sòl privat:</b>								
Habitatges unifamiliars aïllats	26	26	11.375	297.409	26,15	11.351	1.424.550	125,50
Agrupacions habitatges	3	23	9.226	241.223	26,15	9.353	1.173.802	125,50
<b>Total sòl privat</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 béns immobles que tributen per IBI de nat. 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>	
Superfície per a vials			(b) 4.272			4.272		
Superfície per a serveis tècnics (estació transformadora)			(b) 25			25		
Altres, increment net			0			(a) (2.923)		
<b>Total superfície finca Els Avellaners de Can Plandolit</b>			<b>44.443</b>			<b>44.443</b>		

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir de la informació facilitada per l'Ajuntament i per l'OGTDB.

Notes:

- Tot i que aquesta superfície correspon a un terreny classificat com a sòl no urbanitzable, la Gerència Regional del Cadastre la va incloure dins el Cadastre de béns de naturalesa urbana. Així mateix, en la revisió cadastral efectuada amb efectes 2008 es van modificar les superfícies d'algunes de les finques, la qual cosa va comportar un increment global net per al sector de 2.923 m<sup>2</sup>, que afecta principalment el sòl de cessió forestal, amb un augment de 2.924 m<sup>2</sup> (vegeu l'observació a d'aquest apartat).
- Per a aquestes superfícies la Gerència Regional del Cadastre no va assignar cap referència amb valoració cadastral (vegeu l'observació b d'aquest apartat).
- En la revisió cadastral efectuada amb efectes 2008 la valoració per metre quadrat assignada a la zona verda és igual a l'assignada per a les finques residencials. Així mateix, l'assignada al sòl per a equipaments i serveis és equivalent a un 74,9% del valor d'aquelles (vegeu l'observació c d'aquest apartat).

Del que s'ha mostrat en el quadre anterior es dedueix que el valor cadastral de les parcel·les incloses en el sector Els Avellaners de Can Plandolit (assignat per l'organisme competent del Ministeri d'Economia i Hisenda amb motiu de la revisió cadastral realitzada amb efectes 1 de gener del 2008) ascendeix a un total de 3.787.643 € –dels quals 1.189.291 € correspondrien al sòl de cessió a l'Ajuntament i, la resta, de 2.598.352 € a la valoració referida a les parcel·les residencials privades.

Tanmateix, aquesta valoració s'ha de matisar d'acord amb les observacions que s'exposen més endavant, les quals, presumiblement, reduirien l'import indicat relatiu al sòl de cessió a l'Ajuntament.

D'altra banda, els imports cobrats per l'Ajuntament en concepte d'IBI de naturalesa urbana de les parcel·les incloses en el sector es reflecteixen en el quadre següent:

Descripció segons el plànol de parcel·lació i aprofitament mitjà inclòs en el pla parcial aprovat definitivament	Nombre de finques amb referència cadastral diferenciada	Nombre d'habitatges a construir	Import dels rebuts d'IBI de naturalesa urbana cobrats en els exercicis indicats (a)						
			2005	2006	2007	2008	2009	2010	Total
<b>Sòl de cessió a l'Ajuntament:</b>									
Sòl de cessió forestal	1	0	(b) 258	221	229	326	402	459	1.895
Zona verda	1	0	(b) 210	180	186	569	915	1.175	3.235
Equipaments i serveis	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>
Sòl residencial (10% aprofit.)	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>Sòl privat:</b>									
Habitatges unifamiliars aïllats	26	26	2.201	2.306	2.383	3.115	3.646	4.053	17.704
Agrupacions habitatges	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 béns immobles que tributen per IBI de nat. 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>

Imports en euros.

Font: Elaboració pròpia a partir de la informació facilitada per l'Ajuntament i per l'OGTDB.

Notes:

- (a) A la data en què l'OGTDB va trametre la informació encara no havia vençut el termini de pagament en voluntària del rebut d'IBI corresponent a l'any 2011.
- (b) Aquests rebuts, cobrats en l'any 2005 però fora del termini en voluntària, inclouen recàrrecs i interessos.

Les observacions sobre la tributació en concepte d'IBI de les parcel·les del sector són les següents:

### a) Tributació en concepte d'IBI del sòl de cessió forestal

D'acord amb el planejament vigent, el sòl de cessió forestal, de 10.910 m<sup>2</sup>, està classificat com a sòl no urbanitzable. Malgrat això, la Gerència Regional del Cadastre el va incloure dins el cadastre de l'any 2005 com si tingués la classificació de sòl urbà, amb la qual cosa tributa per IBI com a bé immoble de naturalesa urbana, encara que amb una valoració cadastral equivalent a un 10% del valor assignat per a les parcel·les edificables d'ús residencial.

D'altra banda, en la revisió cadastral realitzada amb efectes 2008 l'organisme competent del Ministeri d'Economia i Hisenda va incrementar la superfície d'aquest sòl forestal en 2.924 m<sup>2</sup>, el qual va passar a tributar per una superfície de 13.834 m<sup>2</sup>. Cal indicar que l'Ajuntament desconeix la causa d'aquest increment.

**b) Tributació en concepte d'IBI dels terrenys de cessió obligatòria i gratuïta**

Atès que, com s'ha explicat en reiterades ocasions, no s'ha transmès encara a l'Ajuntament la titularitat dels terrenys de cessió obligatòria i gratuïta, la titularitat de totes les parcel·les incloses en el sector correspon al matrimoni F.M. i M.V.

Per tant, a efectes de la tributació per IBI de naturalesa urbana i en tant no es produeixi la transmissió esmentada, F.M. i M.V. són subjectes passius de l'impost, tant pels terrenys de cessió per a sistemes (zona verda, vials i equipaments i serveis) com pels terrenys on es materialitzarà el 10% de l'aprofitament.

Tanmateix, per a les superfícies destinades a vials i a serveis tècnics, de 4.272 m<sup>2</sup> i de 25 m<sup>2</sup>, respectivament, la Gerència Regional del Cadastre no va assignar cap referència amb valoració cadastral i, per tant, aquests béns mai no han tributat per IBI de naturalesa urbana.

**c) Valoració cadastral dels terrenys de cessió per a sistemes**

Segons es dedueix del procediment de valoració col·lectiva de caràcter parcial realitzat per la Gerència Regional del Cadastre amb efectes 1 de gener del 2005, la valoració per metre quadrat atribuïda als terrenys de cessió per a sistemes es va fixar en funció de la valoració assignada per a les parcel·les residencials, valorades en 26,15 €/m<sup>2</sup>, d'acord amb la proporció següent: un 20% per a la zona verda (equivalent a 5,23 €/m<sup>2</sup>) i un 50% per als terrenys destinats a equipaments i serveis (equivalent a 13,08 €/m<sup>2</sup>).

Això no obstant, en la revisió cadastral efectuada amb efectes 1 de gener del 2008, la proporció que es va fixar per als mateixos terrenys en relació amb la valoració per metre quadrat assignada a les parcel·les residencials, de 125,50 €/m<sup>2</sup>, va ser la següent: el 100% per a la zona verda (125,50 €/m<sup>2</sup>) i un 74,9% per al sòl destinat a equipaments i serveis (94 €/m<sup>2</sup>), amb la qual cosa el valor cadastral d'aquestes parcel·les va augmentar considerablement.

Respecte a la qualificació urbanística dels terrenys destinats a sistemes, cal indicar que el fet que es tracti de zona verda o d'equipaments i serveis no impedeix que siguin inclosos en el cadastre urbà –atès que es troben enclavats dins un sector amb la qualificació de sòl urbanitzable i també estava aprovat l'instrument de planejament que el desenvolupava–, si bé, el valor cadastral assignat ha d'estar d'acord amb l'ús que li pertoca i, si escau, de la seva condició de no edificable, la qual cosa no es produeix, si més no, amb els terrenys destinats a zona verda (valorats igual que les parcel·les residencials).

Cal assenyalar que l'Ajuntament desconeix la causa d'aquestes incongruències i que no hi ha constància que F.M. hagués interposat cap reclamació amb relació a la valoració cadastral efectuada.

### **3. CONCLUSIONS**

Un cop examinada l'activitat urbanística de l'Ajuntament de l'Ametlla del Vallès amb relació a la finca Els Avellaners de Can Plandolit, d'acord amb els objectius previstos, i també la de la CTUB, la Sindicatura considera que, en alguns aspectes, la gestió efectuada per ambdues entitats es va desenvolupar sense el rigor que era necessari i que, per tant, presenta mancances i deficiències.

D'acord amb la normativa d'aplicació, alguns dels actes dictats en la tramitació dels instruments urbanístics analitzats presenten irregularitats administratives. Tanmateix, s'ha de tenir en compte que l'esmena d'aquestes irregularitats i la seva eventual repercussió sobre la validesa dels instruments únicament es pot valorar i fer per via administrativa mitjançant el procediment establert a aquest efecte o bé per la via judicial.

Cal recordar també, com ja s'ha esmentat al començament de l'informe, que l'objecte d'aquest treball té un caràcter limitat que no correspon al d'una fiscalització completa i, per tant, les conclusions no poden utilitzar-se fora d'aquest context ni extrapolar-se a la resta de l'activitat desenvolupada tant per l'Ajuntament com per la CTUB durant el període examinat.

#### **3.1. OBSERVACIONS**

Seguidament es fa un resum dels aspectes més significatius que s'han posat de manifest en la fiscalització realitzada, els quals caldria tenir presents i esmenar, si escau, en la mesura en què encara no s'hagi fet.

##### **Primera modificació del planejament de la finca Els Avellaners de Can Plandolit**

En l'actuació urbanística iniciada per l'Ajuntament en l'any 2001, a instància dels propietaris, a fi de reclassificar com a urbanitzables els terrenys rústics de la finca Els Avellaners de Can Plandolit –propietat del matrimoni F.M. i M.V.– i poder-hi construir 55 habitatges potencials, s'han posat de manifest una sèrie d'irregularitats i d'incongruències, l'exposició de les quals s'ha classificat d'acord amb l'ordre següent: 1) en el procediment i la tramitació dels instruments urbanístics, 2) en les determinacions dels instruments de planificació i 3) en l'execució de les obres d'urbanització.

##### **1) Procediment i tramitació dels instruments urbanístics (primera modificació del planejament)**

Les irregularitats i incongruències més rellevants detectades en el procediment i la tramitació efectuada per a l'aprovació dels instruments urbanístics relatius a la primera modificació del planejament de la finca, es resumeixen a continuació:

- La justificació que s'exposa en la documentació aportada pels propietaris per a la modificació del planejament, no es va emparar amb cap mena d'anàlisi quantitativa que valorés i refermés la conveniència i l'oportunitat de la requalificació, fet pel qual l'interès públic no estava suficientment motivat (vegeu l'apartat 2.3.2.3.a).

A més, mitjançant un conveni de naturalesa no urbanística, els propietaris de la finca van condicionar l'efectivitat del pagament d'una aportació de 90.151,82 € per finançar la compra de mobles per a la biblioteca municipal, a l'aprovació definitiva de la modificació puntual del PGO en el sector, instrument urbanístic necessari per possibilitar la requalificació (vegeu l'apartat 2.4.1.a).

- En l'expedient de la modificació puntual del PGO en el sector, aprovada definitivament per la CTUB, no hi consta el preceptiu estudi economicofinancer, com tampoc no hi consta una justificació de la seva innecessarietat (vegeu l'apartat 2.3.2.3.b).
- En l'acord d'aprovació inicial del pla parcial es van produir les deficiències següents (vegeu l'apartat 2.3.2.3.e):
  - Falta del preceptiu informe jurídic del secretari de l'Ajuntament respecte al compliment de les disposicions legals i reglamentàries.
  - Falta del preceptiu estudi economicofinancer (igual que en el cas de la modificació puntual del PGO), tot i que el pla parcial contenia part de la informació que s'inclou en aquest estudi, com és el cas del cost estimatiu de les obres d'urbanització.
  - Existència, prèvia i coneguda per l'Ajuntament i per la propietat, d'un informe emès pel Departament de Medi Ambient amb relació a la proposta de modificació puntual del PGO, que desaconsellava la requalificació d'una part significativa de l'àmbit urbanitzable proposat i en virtut del qual s'havia de modificar el còmput de les superfícies mínimes de sòl públic de cessió obligatòria.

Consegüentment, la Sindicatura considera que l'acord d'aprovació inicial del pla parcial hauria d'haver-se deixat en suspens fins que s'haguessin esmenat les deficiències assenyalades.

- L'acord del Ple de l'Ajuntament d'aprovació provisional del text refós del pla parcial es va prendre amb les mancances següents (vegeu l'apartat 2.3.2.3.f):
  - En l'expedient no hi constava la certificació del secretari de l'Ajuntament que acredités que durant el període d'exposició pública de l'acord d'aprovació inicial del pla no es van formular al·legacions.

- No es va obrir un nou període d'informació pública, tot i que s'havien introduït canvis substancials respecte del pla parcial aprovat inicialment.
- Del que s'ha exposat en els punts anteriors i amb relació a l'actuació realitzada per la CTUB per a l'aprovació definitiva d'ambdós instruments urbanístics –la modificació puntual del PGO i el pla parcial–, cal assenyalar que aquesta Comissió no sempre va observar de manera estricta la seva funció de vetllar perquè el contingut dels expedients sobre els quals s'ha de pronunciar sigui complet, és a dir, que continguin tota la documentació que és necessària, i que s'hagin complert tots els requisits de tràmit preceptius.
- En el pla parcial aprovat definitivament s'indica expressament que el sistema d'actuació per a l'execució de les obres d'urbanització seria el de compensació. Malgrat això, es va prescindir totalment del procediment i de la tramitació que la normativa urbanística requereix per executar el planejament mitjançant aquest sistema (vegeu l'apartat 2.3.2.3.h).

A causa d'aquesta omisió, particularment del fet que no es va formular ni aprovar el projecte de compensació, i que tampoc no hi va haver cap acord de la corporació mitjançant el qual es declarés la innecessarietat de la reparcel·lació, l'Ajuntament no ha adquirit encara la condició jurídica de titular dels terrenys de cessió gratuïta i obligatòria.

Aquesta circumstància condiona l'ajust a dret de les actuacions realitzades en relació amb l'execució de les obres d'urbanització (que no es podien haver executat amb les mancances indicades) i pertorba el plantejament de partida de la tercera modificació del planejament tramitada amb posterioritat, tal com s'indica en l'observació número 6 d'aquest apartat.

- L'Ajuntament, sense cap justificació, va trigar gairebé tretze mesos a trametre a la CTUB la documentació acreditativa de la formalització de la garantia per part del particular, a l'efecte de poder donar publicitat i, consegüentment, executivitat a l'acord d'aprovació definitiva del pla parcial (vegeu l'apartat 2.3.2.3.k).
- Quant al projecte d'urbanització, en la presa dels acords de l'Ajuntament d'aprovació inicial i d'aprovació definitiva de l'instrument hi van haver les deficiències següents (vegeu l'apartat 2.3.2.3.l):
  - Malgrat tenir constància de l'existència d'un recurs en què es plantejava la incongruència existent entre la superfície de cessió per a vials fixada en el pla parcial i l'establerta en l'instrument de rang superior –la modificació puntual del PGO–, el

projecte d'urbanització es va aprovar, pel que fa a la vialitat, d'acord amb les indicacions i la documentació gràfica del pla parcial.

- Tot i que el secretari de la corporació va certificar que el 3 d'abril del 2003 la Comissió de Govern havia aprovat inicialment el projecte d'urbanització, l'acord que consta en el llibre d'actes d'aquesta Comissió, que porta per títol "Aprovació inicial projecte d'urbanització sector Els Avellaners de Can Plandolit", no fa referència a aquest sector sinó a un altre, i en la sessió d'aquest dia no hi ha cap altre acord relatiu al sector analitzat.
- En l'expedient no hi consta cap informe jurídic ni tampoc el certificat del secretari mitjançant el qual es posi de manifest que durant el període d'exposició pública de l'acord d'aprovació inicial del projecte no s'hi van presentar reclamacions.
- Encara que l'ACA en el seu informe preceptiu sobre la modificació puntual del PGO i sobre el pla parcial del sector, va condicionar el seu pronunciament favorable al fet que, entre altres, es presentés davant l'Agència el projecte d'urbanització que desenvolupés el pla parcial, en l'expedient no hi consta que s'hagi complert aquest requisit.
- Tot i que per a l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització es va prescriure la necessitat d'aportar l'informe favorable de la companyia concessionària del servei de subministrament d'aigua, així com l'informe favorable o un conveni amb les companyies subministradores dels serveis d'electricitat i de telèfon, el projecte es va aprovar sense que en l'expedient hi constés aquesta documentació.
- L'Ajuntament va aprovar definitivament el projecte d'urbanització sense condicionar l'eficàcia d'aquesta aprovació a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva del pla parcial que l'emparava i de les normes urbanístiques corresponents –publicació que és necessària perquè el pla parcial adquireixi executivitat i que no va tenir lloc fins cinc mesos més tard.
- Finalment, l'acord d'aprovació definitiva del projecte d'urbanització no es va publicar en el BOPB, contràriament al que preceptua la normativa. Tot i això, les obres es van executar parcialment.
- Pel que fa als aspectes registrals, cal assenyalar que, encara que la porció de terreny que s'analitza, de 44.443m<sup>2</sup>, ha estat objecte d'una transformació urbanística iniciada en l'any 2001 i que per a determinats actes del procés de gestió urbanística és obligatori fer l'assentament registral pertinent, en el Registre de la propietat no hi consta que s'hagi fet cap anotació que reflecteixi aquesta actuació. Per tant, aquests terrenys con-

tinuen formant part, sense distinció, de la finca registral més gran a què pertanyen, de 436.326,61 m<sup>2</sup> (vegeu l'apartat 2.2).

## 2) Determinacions dels instruments de planificació (primera modificació del planejament)

Les irregularitats i les incongruències més significatives que s'han posat de manifest en les determinacions fixades pels instruments de planificació aprovats definitivament per la CTUB en aquesta primera modificació del planejament de la finca són les següents:

- En l'acord d'aprovació definitiva de la modificació puntual del PGO, la CTUB va determinar la cessió a l'Ajuntament d'una franja de sòl forestal, de 10.910 m<sup>2</sup>, com a sistemes de bosc i, per tant, sense modificar la seva classificació urbanística de no urbanitzable i sense que entrés a formar part del còmput de les superfícies mínimes de sòl públic de cessió obligatòria del sector (vegeu l'apartat 2.3.2.3.c).

Aquesta cessió pot comportar que l'Ajuntament sigui responsable del cost del manteniment de la franja de bosc en les condicions establertes per la normativa sobre mesures de prevenció d'incendis forestals, atès que no s'ha formalitzat cap compromís mitjançant el qual es traspassi aquesta obligació als propietaris de les parcel·les, els quals, però, estaran subjectes a les obligacions que en aquest sentit estableixi la normativa aplicable.

- En l'acord esmentat, i amb l'objecte de mantenir l'aprofitament del sector –mesurat pel nombre màxim d'habitatges a construir (55 habitatges)–, la CTUB va incrementar l'índex d'edificabilitat neta –que va passar d'un 0,40 a un 0,53 (m<sup>2</sup> sostre / m<sup>2</sup> solar)– d'acord amb la definició del sector, exclòs el sistema de bosc de cessió, i amb els criteris d'ordenació del plànol annex a l'acord d'aprovació (elaborat per la CTUB i on es fixa un límit de l'àmbit de 33.533 m<sup>2</sup> de superfície).

L'increment de l'índex d'edificabilitat neta del sector va augmentar en 2.144 m<sup>2</sup> el sostre màxim edificable permès amb relació al de la proposta presentada pels propietaris i aprovada per l'Ajuntament, que era de 10.297 m<sup>2</sup> (vegeu l'apartat 2.3.2.3.d).

Com a conseqüència d'aquest increment, les prescripcions i les condicions d'ordenació aprovades per al sector analitzat s'allunyen de les que van guiar el desenvolupament de la urbanització contigua de Can Reixach. Tal com es desprèn de la normativa, aquests criteris dels sectors adjacents han de servir de referent, i així es va plasmar en l'apartat de justificació del document de modificació puntual del PGO.

D'altra banda, a causa de no haver elaborat un text refós amb la incorporació de les prescripcions fixades per la CTUB, es produeix una incongruència entre l'índex d'edi-



ficabilitat neta que consta en la resolució d'aprovació definitiva de la CTUB, d'un 0,53 ( $\text{m}^2$  sostre/ $\text{m}^2$  solar), i el que consta en les normes urbanístiques de la modificació mateixa, publicades en el DOGC com a annex a la resolució indicada, d'un 0,40 ( $\text{m}^2$  sostre/ $\text{m}^2$  solar).

- Les determinacions del pla parcial aprovat definitivament per la CTUB presenten, amb relació a les de l'instrument de planificació de rang superior –la modificació puntual del PGO– o bé amb relació a la normativa d'aplicació, les incongruències principals següents (vegeu l'apartat 2.3.2.3.g):

- En el pla parcial la superfície de cessió per a vials es va fixar en  $4.272 \text{ m}^2$ . Aquesta superfície equival a un 12,74% de la del sector, la qual és inferior en  $657 \text{ m}^2$  a la superfície mínima permesa pel PGO, que està fixada en un 14,70% de la del sector.

Aquest fet va motivar la interposició d'un recurs per part dels propietaris perquè es canviés el percentatge fixat en el PGO per l'establert en el pla parcial. El recurs es va desestimar per silenci administratiu, amb la qual cosa la discrepància es va mantenir (vegeu l'apartat 2.3.2.3.j).

- La superfície de sòl públic de cessió determinada en el pla parcial per a equipaments i serveis es va fixar en  $1.778 \text{ m}^2$  (igual a la mínima permesa pel PGO). Tanmateix, la superfície mínima que correspondria d'acord amb el que estableix la normativa és de  $1.891 \text{ m}^2$ . Així, la superfície fixada en el pla parcial és inferior en  $113 \text{ m}^2$  a la mínima permesa legalment.
- Pel que fa a les característiques i al traçat de la xarxa de conducció i de distribució de gas, així com a l'emplaçament dels dipòsits, en el pla parcial no es consideren aquestes determinacions i, en contra del que estableix la normativa, tampoc no hi ha cap explicació que justifiqui que la instal·lació d'aquest servei no era procedent (vegeu l'apartat 2.3.2.3.i).
- Igual que en el cas de la modificació puntual del PGO, en el pla parcial hi ha també una incongruència interna entre l'índex d'edificabilitat neta que consta en el text del document aprovat definitivament, d'un 0,53 ( $\text{m}^2$  sostre/ $\text{m}^2$  solar), i el que consta en les normes urbanístiques del pla, publicades en el DOGC juntament amb la resolució d'aprovació definitiva del pla, en aquest cas d'un 0,52 ( $\text{m}^2$  sostre/ $\text{m}^2$  solar).

Així, el planejament aprovat del sector fixa tres índexs d'edificabilitat neta diferents pel mateix concepte: d'un 0,53 ( $\text{m}^2$  sostre/ $\text{m}^2$  solar) en la resolució d'aprovació definitiva de la modificació puntual del PGO i en el text del pla parcial, i d'un 0,40 i un 0,52 en les normes urbanístiques dels respectius instruments.

Cal tenir en compte que, d'acord amb el que estableixen les normes urbanístiques del PGO de l'Ametlla del Vallès, si en l'execució de les normes es presenten conflictes d'interpretació, s'adoptarà la solució que resulti més favorable a la menor edificabilitat en qualsevol dels paràmetres.

Del que s'ha exposat en els punts anteriors i amb relació a l'actuació realitzada per la CTUB en el procés d'aprovació definitiva de la modificació puntual del PGO i del pla parcial cal concloure el següent:

- En la resolució d'aprovació definitiva de la modificació puntual del PGO la CTUB va modificar els estàndards i paràmetres del sector mitjançant la incorporació d'ofici d'una sèrie de prescripcions, tal com s'indica expressament en la resolució. Això no obstant, atès que no es va elaborar un text refós del document sotmès a aprovació, el contingut de l'instrument de modificació puntual del PGO no és coherent amb el de la resolució que el va aprovar (vegeu l'apartat 2.3.2.3.d).
- En l'aprovació del pla parcial del sector la CTUB no va dur a terme correctament en tots els casos una de les seves funcions principals: la de vetllar perquè el planejament derivat sotmès a aprovació s'ajusti a les determinacions del planejament originari i a la normativa d'aplicació (vegeu l'apartat 2.3.2.3.g).

### 3) Execució de les obres d'urbanització (primera modificació del planejament)

Les obres d'urbanització referides a la primera modificació del planejament del sector es van realitzar parcialment. Els incompliments més rellevants respecte a l'execució material d'aquestes obres es resumeixen a continuació:

- Tot i que en el projecte d'urbanització aprovat definitivament per l'Ajuntament s'hi van incorporar de forma expressa una sèrie de prescripcions amb relació al control de l'execució material de l'obra, no hi ha constància que es complís cap d'elles, atès el següent (vegeu l'apartat 2.3.2.3.m):
  - No consta en l'expedient que abans de l'inici de les obres el promotor avisés els Serveis Territorials de Treball de la Generalitat. Tampoc no consta cap document que provi l'existència d'un conveni o d'un compromís amb el gestor de les runes.
  - No es va emetre l'acta de comprovació del replanteig de l'obra i, per tant, no es pot determinar la data en què es van iniciar. Així mateix, tampoc no consten fulls de visita per inspeccions efectuades pels tècnics municipals durant l'execució de l'obra.
  - No hi ha constància que al final de l'obra la propietat aportés el document on es reflectís l'obra que realment s'havia executat.

Cal fer constar que en la mesura que les obres d'urbanització són públiques i s'han de lliurar finalment a l'Ajuntament, aquest té el deure de fiscalitzar-les i d'inspeccionar-les per tal que s'executin d'acord amb el projecte aprovat. En aquest cas, aquestes funcions no es van exercir.

- En el projecte d'urbanització s'esmenta que el període d'execució de les obres seria de deu mesos a partir de la seva aprovació definitiva. Això no obstant, en no disposar de la documentació pertinent, no es pot identificar el període concret de l'execució material, com tampoc no es té constància de l'empresa o empreses que les van executar ni del cost de fer-les (vegeu l'apartat 2.3.2.3.n).

En tot cas les obres d'urbanització es van iniciar sense que prèviament s'hagués formulat ni aprovat el projecte de compensació corresponent, la qual cosa contravé la normativa urbanística, que no preveu la possibilitat d'iniciar les obres abans de l'aprovació d'aquest instrument.

- En el mes d'abril del 2010 la policia local va fer un comunicat sobre desperfectes amb perillositat en la zona d'obres del sector, la qual cosa va comportar un requeriment als propietaris perquè, amb caràcter d'urgència i en relació amb una llista de deficiències, prenguessin les mesures de seguretat necessàries i, en qualsevol cas, tanquessin el perímetre fix de tot el sector (vegeu l'apartat 2.3.2.3.o).

Això no obstant, no hi ha constància que, en el seu moment, l'Ajuntament hagués efectuat cap inspecció per comprovar l'esmena dels desperfectes ni tampoc que hagués incoat cap expedient disciplinari per incompliment de l'obligació de conservació.

- El 18 de novembre del 2011 els Serveis Tècnics de l'Ajuntament van emetre, a petició d'aquesta Sindicatura, un informe per avaluar el grau d'execució de les obres d'urbanització i el grau de deteriorament que presentaven en aquesta data (vegeu l'apartat 2.3.2.3.p).

El grau d'execució de les obres es va determinar en conjunt en un 85% de les partides fixades en el projecte d'urbanització. Pel que fa al deteriorament que presentaven, en l'informe es detalla una relació de desperfectes, la gravetat dels quals indueix a pensar que les obres es troben en estat d'abandonament.

### **Segona modificació del planejament del sector a conseqüència del PAUM**

Amb l'aprovació del PAUM, el desembre del 2006, el nombre d'habitatges a construir en les parcel·les destinades a materialitzar la cessió del 10% de l'aprofitament del sector va passar de 6 a 14, amb la qual cosa el total màxim d'habitatges a construir en el sector va passar de 55 a 63. L'observació a destacar d'aquesta actuació és la següent:

#### 4) Titularitat municipal del 10% de l'aprofitament del sector (segona modificació del planejament)

Per iniciativa pròpia l'Ajuntament va modificar les condicions d'ordenació i d'edificació de les parcel·les on s'havia de materialitzar la cessió del 10% de l'aprofitament del sector, si bé, sense tenir la condició jurídica de titular dels terrenys, atès que amb la modificació del planejament anterior no s'havia formalitzat ni aprovat el projecte de compensació corresponent, i que no hi havia hagut cap acord que declarés la innecessarietat de la reparcel·lació (vegeu l'apartat 2.3.3.a).

Tot i que en el pla parcial del sector aprovat definitivament aquelles parcel·les es trobaven identificades com les de cessió a l'Ajuntament, la circumstància indicada en el paràgraf anterior amb relació a la seva titularitat no es va plasmar en el text del PAUM.

#### **Tercera modificació del planejament del sector**

Tot i que la tercera modificació del planejament del sector encara no ha finalitzat (l'Ajuntament no ha tramès a la CTUB la documentació necessària per a la seva aprovació definitiva), en l'actuació iniciada per l'Ajuntament en l'any 2009 a instància dels propietaris, per tal d'augmentar en 66 el nombre total d'habitatges a construir, de manera que fossin 129 en lloc dels 63 previstos pel planejament vigent, s'han fet paleses les irregularitats i les incongruències següents:

#### 5) Procediment i tramitació dels instruments de planejament urbanístic (tercera modificació del planejament)

Les irregularitats més significatives detectades en el procediment i la tramitació efectuada per dur a terme la tercera modificació dels instruments de planejament del sector es resumeixen a continuació:

- Igual que en el cas de la primera modificació, la justificació de la necessitat d'aquest canvi del planejament tampoc no va tenir el suport de cap mena d'estudi o d'anàlisi quantitativa que en valorés la conveniència i l'oportunitat per al conjunt del municipi (vegeu l'apartat 2.3.4.3.a).

A més, aquesta modificació es va plantejar en un context urbanístic del municipi que indueix a qüestionar-se'n la necessitat, atès que en l'any 2009 ja es podia intuir que el creixement de població previst pel PAUM per al període 2005-2009 era bastant optimista amb relació al real, la qual cosa implica que, probablement, l'oferta d'habitatges programats per aquest instrument de planificació general per al sexenni 2006-2011 superaria amb escreix la demanda real.

- En la presa d'acords de l'Ajuntament d'aprovació inicial i d'aprovació provisional de la modificació puntual del PGO i del pla parcial, ambdós instruments tramitats de manera simultània, es van produir les mancances següents (vegeu l'apartat 2.3.4.3.e).
- En l'expedient no hi consta l'informe ambiental preceptiu del Departament de Medi Ambient i Habitatge, el qual ha de formar part de la documentació objecte de l'aprovació inicial i ser sotmès a informació pública.
- La informació proporcionada per l'informe d'avaluació economicofinancera i també la relativa a la viabilitat econòmica de la promoció –documentació que s'ha d'incloure en el pla parcial–, no és suficient per justificar aquesta viabilitat, atès que només es consideren els costos de la urbanització, sense tenir en compte els ingressos globals del desenvolupament del sector ponderats d'acord amb els diferents règims dels habitatges a construir (lliures i de protecció oficial).

Així mateix, no hi consta l'informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances de l'Ajuntament, responsable de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

- Tot i que, simultàniament al tràmit d'informació pública, s'ha de sol·licitar un informe als organismes afectats per raó de les seves competències sectorials, l'Ajuntament només va sol·licitar aquest informe –diferent de l'informe ambiental preceptiu esmentat anteriorment– al Departament de Medi Ambient i Habitatge i, per tant, faltaria la sol·licitud d'informe a la resta dels organismes afectats.

#### 6) Determinacions dels instruments de planificació (tercera modificació del planejament)

Les irregularitats i les incongruències més rellevants que s'han posat de manifest en les determinacions establertes pels instruments de planificació tramitats en la tercera modificació del planejament del sector són les següents:

- Atès que encara no s'ha produït la transmissió a favor de l'Ajuntament de la titularitat dels terrenys de cessió obligatòria –pel fet que, en el seu moment, no es va formalitzar ni aprovar el projecte de compensació que hauria estat necessari per fer efectiva la cessió–, en la documentació que suporta la proposta de modificació de l'any 2009 es parteix d'una situació irregular, ja que es torna a delimitar el sector urbanitzable i es determinen novament les superfícies i l'emplaçament dels terrenys de cessió obligatòria a partir de la superfície total, de 44.443 m<sup>2</sup> (vegeu l'apartat 2.3.4.3.b).
- El fet exposat en el punt anterior porta implícita la reclassificació, com a urbanitzable, de la franja de terreny forestal –classificada de no urbanitzable segons el planejament

vigent– alhora que amb la modificació es proposa l'emplaçament dels dipòsits de gas, de 362 m<sup>2</sup>, dins aquests terrenys (vegeu l'apartat 2.3.4.3.c).

Tot i que l'Ajuntament va aprovar provisionalment la modificació del planejament proposada, ni en els documents presentats ni tampoc en els informes tècnics i jurídics emesos a aquest efecte es fa palesa de manera expressa aquesta reclassificació de sòl. Cal dir que en l'any 2002 la classificació com a urbanitzable de la franja de terreny forestal ja va ser objecte d'un informe desfavorable per part del Departament de Medi Ambient i va ser la causa que la CTUB l'excloués de la delimitació del sector.

- Com ja s'ha esmentat, el planejament vigent del sector presenta una incongruència respecte a la superfície de cessió per a vials, ja que la superfície determinada en el pla parcial és inferior en 657 m<sup>2</sup> a la mínima permesa pel planejament general. En la proposta de l'any 2009 de modificació del pla parcial es manté la incongruència, si bé, en aquest cas, és inferior en 298 m<sup>2</sup> a la mínima permesa (vegeu l'apartat 2.3.4.3.d).

Atès que en l'any 2009 el vial de referència ja es trobava executat i que en la documentació de l'actual proposta no s'observa cap diferència topogràfica amb relació a la del planejament vigent, la incongruència no quedarà resolta mentre no es modifiqui el planejament general del sector, en el sentit d'adaptar-lo a la seva realitat física, convenientment mesurada i documentada.

- En els informes preceptius emesos pel Departament de Medi Ambient i Habitatge amb relació a les modificacions de referència es conclou que, per tal de complir la normativa sobre la preservació dels terrenys amb pendent elevat, s'ha d'alliberar d'edificació el sòl de determinades parcel·les, sense que això comporti un increment de l'alçada de la resta d'edificacions (vegeu l'apartat 2.3.4.3.f).

Aquesta limitació comportaria una reducció de la superfície edificable en 6.615 m<sup>2</sup>, dels quals, 4.390 m<sup>2</sup> fan referència a sòl residencial i 2.225 m<sup>2</sup> a la totalitat del sòl de cessió per a equipaments i serveis. Així mateix, es reduiria en 32 el nombre d'habitatges a construir, que passaria de 129 a 97 (d'aquests 32 habitatges, 24 correspondrien als de protecció oficial en què es preveu la materialització de la cessió del 10% de l'aprofitament i 8 a habitatges privats també de protecció oficial).

Conseqüentment, caldria que, a més de la determinació i emplaçament dels terrenys de cessió obligatòria, hi hagués un replantejament de l'ordenació dels habitatges a construir i el nombre mínim d'aquells que, d'acord amb la normativa, haurien de ser de protecció oficial.

- Per definir la tipologia d'habitatges a construir, en la proposta de modificació s'assigna una clau urbanística diferent segons quina sigui la titularitat futura de les parcel·les

(privada o municipal), i no, com seria lògic, d'acord amb el règim de protecció dels habitatges, atès que en alguns aspectes les determinacions urbanístiques poden ser ben diferents (vegeu l'apartat 2.3.4.3.g).

Si s'hagués aplicat el criteri esmentat, el nombre màxim d'habitatges de protecció oficial a construir en les parcel·les privades s'hauria de reduir en 2 unitats (a més dels 8 indicats en el punt anterior).

### **Compensacions econòmiques que van comportar les requalificacions**

A continuació s'exposen les observacions més rellevants que s'han posat de manifest sobre aquells aspectes relacionats amb l'actuació urbanística realitzada que van ser susceptibles de comportar compensacions econòmiques o ingressos a l'Ajuntament; tot tenint en compte que les cessions obligatòries i gratuïtes de terrenys que s'haurien hagut de donar amb motiu de la primera modificació del planejament de la finca encara no s'han formalitzat.

#### **7) Convenis formalitzats**

En el procés de tramitació de les requalificacions urbanístiques de la finca es van formalitzar tres convenis entre l'Ajuntament i F.M. i M.V., les incidències dels quals es resumeixen a continuació:

- En el conveni de patrocini i mecenatge formalitzat el 5 de juliol del 2002 es va condicionar l'efectivitat del pagament d'una aportació de 90.151,82€ per finançar la compra de mobiliari per a la biblioteca municipal, a l'aprovació definitiva de la modificació puntual del PGO en el sector, la qual es trobava en tràmit en aquell moment (vegeu l'apartat 2.4.1.a).

A més del fet exposat en el punt 1 d'aquest apartat 3.1, relatiu a la finalitat del conveni, aquesta aportació no es va fer efectiva fins a l'any 2009, i en execució de l'aval bancari que la garantia, tot i que es podia cobrar en qualsevol moment en què l'Ajuntament hagués de fer front a algun pagament derivat de la compra del mobiliari i, per tant, des de l'any 2003 (vegeu l'apartat 2.4.1.b).

- En el conveni signat el 7 de juliol del 2004 es va establir l'execució, a càrrec exclusiu dels propietaris, d'unes obres complementàries a les del projecte d'urbanització, que consistien en el condicionament d'un tram d'un vial que connectava amb el sector (vegeu l'apartat 2.4.1.c).

Tot i que, segons l'Ajuntament, aquestes obres es van realitzar, no hi ha constància del període d'execució ni del cost suportat pels propietaris, com tampoc de l'existència de supervisió per part dels Serveis Tècnics municipals. Així mateix, tampoc no consta que aquestes obres s'hagin lliurat a l'Ajuntament.

- Les principals irregularitats i inconsistències detectades en el tercer i últim conveni, aprovat pel Ple i publicat en el BOPB en l'any 2009, són les següents:
  - En el text es manifesta que F.M. i M.V. havien cedit a l'Ajuntament, anticipadament i de manera gratuïta, tres porcions de terreny situades en diferents indrets del municipi, amb la finalitat d'emplaçar-hi, respectivament, una antena wifi i dues rotondes (vegeu l'apartat 2.4.1.d).

Tanmateix, no s'ha pogut constatar que aquestes cessions s'haguessin formalitzat i lliurat a l'Ajuntament, atès que per a una d'elles no hi ha constància que existeixi cap document que acrediti la cessió i que per a les altres dues, emparades amb sengles convenis dels anys 2007 i 2009, la modificació del planejament sobre la qual se sustentava la cessió no es va dur a terme. Malgrat això, en tots tres casos l'Ajuntament va efectuar les obres.

- Tot i que l'Ajuntament va condicionar l'aprovació provisional dels instruments relatius a la tercera modificació del planejament del sector a l'aprovació definitiva i a la signatura d'aquest conveni –aprovat pel Ple el 3 de juliol del 2009 i publicat en el BOPB el 16 del mateix mes–, aquesta encara no s'ha formalitzat mitjançant la signatura de les parts. Per aquest motiu l'Ajuntament no ha tramès encara a la CTUB els expedients i la documentació necessària per a l'aprovació definitiva d'aquells instruments (vegeu l'apartat 2.4.1.f).

L'Ajuntament no ha donat cap explicació dels motius pels quals encara no s'ha signat el conveni.

## 8) Tributació derivada de les actuacions urbanístiques

La tributació derivada de les actuacions urbanístiques analitzades fa referència a les taxes per la tramitació d'instruments urbanístics, regulades en les ordenances fiscals de l'Ajuntament, i a l'IBI de les parcel·les incloses en el sector, les quals van començar a tributar en qualitat de béns immobles de naturalesa urbana a partir de l'1 de gener del 2005, un cop la Gerència Regional del Cadastre va assignar la referència i la valoració cadastral corresponents a les parcel·les.



Les incidències amb relació a la tributació esmentada són les següents:

- En les ordenances fiscals de l'Ajuntament es regulen unes taxes el fet imposable de les quals és l'activitat municipal realitzada per la tramitació, a instància de particulars, de plans parcials, plans especials o estudis de detall, així com de projectes d'urbanització i de projectes de reparcel·lació. Per tant, haurien d'haver-se liquidat les taxes que s'haguessin meritat segons les dites ordenances, per tots els instruments tramitats amb relació a la finca analitzada (vegeu l'apartat 2.4.2.1).

Això no obstant, només s'ha trobat una referència a la liquidació d'aquest tribut en l'acord de l'any 2002 d'aprovació inicial del pla parcial, on també es va aprovar la liquidació de la taxa per 775 €. Aquesta liquidació, però, mai no es va fer, la qual cosa evidencia debilitats greus de control intern i negligència en l'actuació administrativa realitzada.

Cal fer constar que aquestes taxes són improcedents atès que, la normativa aplicable i la jurisprudència desenvolupada respecte a aquest tema, exclouen dels actes subjectes a tributació municipal tant la tramitació d'instruments urbanístics de planejament i de gestió com els d'execució de les obres d'urbanització previstes en els plans i projectes aprovats degudament.

- Des de l'any 2005 F.M. i M.V. estan al corrent del pagament de l'IBI de naturalesa urbana de les parcel·les incloses en el sector. No obstant això, en l'anàlisi realitzada sobre la titularitat dels rebuts i sobre la valoració cadastral de les parcel·les s'ha detectat el següent:
  - Pel que fa a la titularitat dels rebuts, F.M. i M.V. són subjectes passius de l'impost per la totalitat de les parcel·les del sector, inclosos els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta, atès que encara no se n'ha transmès la titularitat a l'Ajuntament.
  - Per a les superfícies destinades a vials i a serveis tècnics, de 4.272 m<sup>2</sup> i de 25 m<sup>2</sup>, respectivament, la Gerència Regional del Cadastre no va assignar cap referència amb valoració cadastral i, per tant, aquests béns no tributen per IBI de naturalesa urbana (vegeu l'apartat 2.4.2.2.b).
  - El sòl de cessió forestal, de 10.910 m<sup>2</sup>, malgrat estar classificat pel planejament vigent com a sòl no urbanitzable, es va incloure dins el cadastre com a bé immoble de naturalesa urbana, la qual cosa no és procedent (vegeu l'apartat 2.4.2.2.a).

Cal assenyalar que l'Ajuntament desconeix la causa d'aquestes incongruències i que no hi ha constància que F.M. i M.V. haguessin interposat cap reclamació amb relació a la valoració cadastral efectuada.

#### 4. TRÀMIT D'AL·LEGACIONS

De conformitat amb la Llei 18/2010, del 7 de juny, de la Sindicatura de Comptes, el projecte del present informe de fiscalització fou tramès a l'Ajuntament de l'Ametlla del Vallès i al Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya.

L'Ajuntament de l'Ametlla del Vallès no ha tramès cap escrit d'al·legacions al contingut d'aquest informe.

La resposta del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya, amb registre de sortida número 0365S/25852/2012 i amb registre d'entrada a la Sindicatura de Comptes número 2371, una vegada conegut el projecte d'informe, és la que es reprodueix tot seguit:

**Generalitat  
de Catalunya**  
El conseller de Territori i Sostenibilitat

Sr. Joan Ignasi Puigdollers i Noblom  
Síndic  
Sindicatura de Comptes de Catalunya  
Av. Litoral, 12-14  
08005 Barcelona

Benvolgut Síndic,

En relació amb el projecte d'informe 41/2010-E, referent a les requalificacions urbanístiques de la finca els Avellaners de Can Plandolit, de l'Ametlla del Vallès, us trametem adjunt l'escrit d'al·legacions en relació amb les conclusions que figuren en l'esmentat informe.

Ben cordialment,

[Signatura, il·legible]

Lluís Recoder i Miralles  
Conseller de Territori i Sostenibilitat

Barcelona, 8 de juny de 2012

**Assumpte:**

Projecte d'informe de la Sindicatura de Comptes de Catalunya 41/2010-E  
Ajuntament de l'Ametlla del Vallès  
Requalificacions urbanístiques de la finca els Avellaners de can Plandolit i possibles compensacions econòmiques que van comportar

**Al·legacions al projecte d'informe emès**

Analitzat el projecte d'informe emès pel que fa a l'actuació de l'antic Departament de Política Territorial i Obres Públiques en la tramitació i aprovació de la primera Modificació del Pla general de l'Ametlla del Vallès a l'àmbit de la finca dels Avellaners de Can Plandolit, del Pla parcial que desenvolupa aquesta modificació i de la segona modificació del planejament a conseqüència del PAUM i vistes les conclusions de l'informe emès, s'efectuen les següents al·legacions seguint la sistemàtica de les conclusions elaborades:

1) Procediment i tramitació dels instruments urbanístics (primera modificació de planejament)

- S'al·lega que la justificació aportada pels propietaris per a la modificació del planejament no es va emparar amb cap mena d'anàlisi quantitativa. Al respecte s'ha d'assenyalar que el fet que no es justificués la proposta amb una anàlisi quantitativa no es pot considerar motiu per afirmar que no estava justificada.

En aquest sentit, les dades de desenvolupament referents a l'any en que s'inicia la modificació puntual proposada indiquen la següent situació dels sectors de sòl urbanitzable residencials previstos en el PGO:

Can Carlons	desclassificat l'any 2009			
Can Millet			Ap. Definitiva	23/01/1991
Camí del cementiri	Ap. Inicial	2002	Ap. Definitiva	12/02/2003
Masset 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

Es pot constatar que, tret de l'àmbit de Can Carlons que posteriorment es va desclassificar, tots els sectors de sòl urbanitzable residencial del municipi o bé estaven tramitats o bé varen iniciar la tramitació en el moment en que es tramitava la modificació en el sector Avellaners. Això és indicatiu que en aquella època hi havia un gran creixement econòmic que va motivar el desenvolupament de bona part dels àmbits, situació que en aquells moments era molt comuna a tot el Vallès Oriental.

Per tant, es considera que el canvi de classificació que la modificació comporta no es pot valorar convenientment des de les parcel·les que queden buides sinó, que cal valorar aquesta proposta des de la dinàmica de tramitació dels plans urbanístics ja que el procés de transformació del sòl és un procés llarg i complicat.

2) Determinacions dels instruments de planificació (primera modificació del planejament).

- Es conclou que la CTUB va incrementar l'índex d'edificabilitat neta del sector i, en conseqüència, el sostre màxim edificable i que, com a conseqüència d'aquest increment, les prescripcions i condicions d'ordenació aprovades per al sector analitzat s'allunyen de les que van guiar el desenvolupament de la urbanització contigua de Can Reixach.

Al respecte s'ha d'indicar que la proposta dels serveis tècnics relativa a la Modificació de Pla general, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, no va suposar un augment de l'aprofitament ja que es tracta d'un àmbit unifamiliar on el paràmetre més significatiu a efectes d'aprofitament és el nombre d'habitatges, el qual es manté inalterat en 55. Per altra banda, es produeix una disminució del sòl d'aprofitament privat degut a l'important increment de cessions per a sistemes.

A més, la proposta aprovada suposa una acumulació del sostre edificable que, per l'aplicació gràfica dels paràmetres d'edificació previstos per a la zona, dona com a resultat un coeficient d'edificabilitat net de 0,53 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s que en cap cas no supera el sostre màxim que resultaria d'aplicar l'edificabilitat bruta sobre tot l'àmbit de la modificació (14.211 m<sup>2</sup> de sostre). L'esmentat coeficient net és el resultat de l'aplicació concreta de les condicions d'edificació sobre una proposta d'ordenació física que millora notablement la proposta aprovada provisionalment per l'Ajuntament en tant que suposa una millor ordenació general del sector, un increment de les cessions de sistemes, i una disposició dels espais lliures, dels equipaments i de la vialitat que garanteix la seva adequada funcionalitat.

És a dir, la proposta que finalment és aprovada per la Comissió no supera els paràmetres bruts màxims establerts pel planejament general per a la Intensitat I sobre l'àmbit de la Modificació ja que, tot i reduir-se el sector, es manté com a càrrega externa la cessió del sistema forestal.

Així mateix, en relació amb les suposades contradiccions amb el sector veí de Can Reixac, s'ha d'indicar que des del punt de vista del resultat de l'ordenació, no s'augmenta l'edificabilitat bruta màxima proposada ni el nombre màxim d'habitatges proposats, sinó que el que aprova la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona és ubicar el mateix model tot mantenint els sòls forestals en el règim del sòl no urbanitzable però de cessió i com a sistemes. Per tant, incrementant les cessions totals de l'àmbit de la Modificació puntual de manera que en resulta un major sòl d'ús públic i un mateix model de creixement residencial.

- En relació amb el pla parcial, es conclou que la superfície de sòl públic de cessió per a sistema viari és inferior en 657 m<sup>2</sup> a la superfície mínima establerta per la modificació del planejament general i, pel que fa al sistema d'equipaments i serveis és inferior en 113 m<sup>2</sup> a la mínima establerta legalment. No obstant això, no es té en compte que la superfície finalment destinada a sistema viari pel pla parcial és la resultant de l'ordenació establerta per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona

i que les superfícies destinades a sistemes públics pel pla parcial, en global, superen les legalment establertes i compensen el menor sistema viari i d'equipaments.

- Les prescripcions introduïdes al Pla parcial per l'acord d'aprovació definitiva de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona prevalen sobre les determinacions del document aprovat provisionalment i en aquest sentit es poden entendre les incongruències detectades en el pla parcial, a causa de no haver-se elaborat un text refós amb la incorporació de les prescripcions fixades per la CTUB.
- Respecte la segona modificació del planejament del sector a conseqüència del PAUM, el fet a tenir en compte és que les parcel·les objecte de la modificació respecte les quals es preveia un increment de densitat eren les que d'acord amb el pla parcial corresponien a les de la cessió de sòl amb aprofitament.

[Signatura, il·legible]

Agustí Serra i Monté  
Director general d'Ordenació del Territori  
i Urbanisme

## **5. COMENTARIS A LES AL·LEGACIONS PRESENTADES**

Un cop analitzades les al·legacions fetes pel Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya al contingut d'aquest informe, la Sindicatura de Comptes considera que cap d'elles justifica una modificació del text de l'informe original.

Sindicatura de Comptes de Catalunya  
Av. Litoral, 12-14  
08005 Barcelona  
Tel. +34 93 270 11 61  
Fax +34 93 270 15 70  
[sindicatura@sindicatura.cat](mailto:sindicatura@sindicatura.cat)  
[www.sindicatura.cat](http://www.sindicatura.cat)

Elaboració del document PDF: juliol de 2012

Dipòsit legal de la versió enquadernada  
d'aquest informe: B-22854-2012