

COMUNICADO IMPORTANTE

PARA PROPIETARIOS DEL SECTOR DE SANT JAUME

Desde la [Associació de Veïns del Papagai](#) os damos traslado de la información recibida en la reunión de la **Comisión de Urbanismo del Ayuntamiento** de Sant Jaume del día 14 de septiembre y **os convocamos a la reunión informativa que tendremos por videoconferencia el próximo domingo 20 de Septiembre a las 12:00.**

Como ya informamos en un [comunicado anterior](#) el Ayuntamiento de Sant Jaume está trazando en los últimos meses una hoja de ruta para “regularizar” este sector de la urbanización, cuya recepción por el ayuntamiento quedó anulada en 2016 por [sentencia judicial](#).

Durante el mes de junio os dimos traslado del [informe jurídico](#) acerca del Papagai encargado al despacho Pareja & Asociados y del posterior encargo en Julio de un nuevo informe al despacho Garreta Arquitectes para desarrollar la propuesta a nivel técnico.

El día 14 de septiembre se reunió la Comisión de Urbanismo (a la que asistimos invitados dos representantes de la [AVP](#)) y en ella **se informó de lo siguiente:**

- **Antes del 31 de Octubre** se pretende aprobar una modificación puntual de las Normas de Planeamiento Urbanístico del municipio
- Este cambio de normas tendría por objeto la delimitación de un Polígono de Actuación Urbanística (P.A.U.) que afectara únicamente a las parcelas del sector de Sant Jaume del Papagai
- La mera aprobación del P.A.U. (como indica el artículo 29.c del Texto Refundido de la [Ley de Urbanismo](#) TRLUC) implica la **inmediata descategorización jurídica del suelo del Papagai**, que pasaría de su condición de suelo urbano consolidado a suelo urbano no consolidado, abriendo así la puerta a una **nueva actuación urbanística con un coste para los propietarios de difícil predicción.**

- Tras la aprobación de la modificación de normas y del P.A.U. se elaboraría un proyecto de reparcelación y –probablemente- también un nuevo proyecto de urbanización donde se fijarían las **nuevas obras materiales a realizar**.
- El coste de redacción del P.A.U., del proyecto de reparcelación y todos sus gastos derivados así como el coste de redacción del proyecto de urbanización (si lo hubiera) y las obras que en él se establecieran irán **a cargo de los propietarios actuales**, tal como indica el informe de Pareja & Asociados (página 16) de acuerdo con los artículos 44.11.d y 120.1 TRLUC.
- **La reparcelación llevará asociada una revisión individualizada (parcela a parcela)** del estado material de la edificación, que se comparará con la situación en el registro de la propiedad, **obligando a la legalización de cualquier elemento constructivo no legalizado (piscinas, cobertizos, etc)**.
- No está claro por el momento si en el P.A.U. podrán incluirse las 60 parcelas del linde de ambos municipios que fueron recepcionadas en 2010 cuando estaban en La Bisbal y luego fueron cambiadas de término.
- El regidor de urbanismo afirmó que se analizaría la urbanización por zonas y, en las zonas que no requirieran obras, se podría hacer más adelante una “recepción parcial” de acuerdo con el apartado (f) de la disposición adicional 25 TRLUC, mientras que en otras zonas (como por ejemplo **las calles que tienen tuberías de agua tiradas por encima de las aceras**) **serán los propietarios quienes deban pagar las obras de adecuación**.
- Su intención es intentar convencer a la Generalitat para que incluyan al Papagai en el **inventario de urbanizaciones con déficits urbanísticos** para así conseguir vías para **financiación indirecta a los propietarios**, si bien no nos consta ningún acuerdo entre la Generalitat y el Institut Català de Finances para este tipo de ayudas.

Si esta modificación de las Normas de Planeamiento Urbanístico (que abre las puertas a toda la operación), no se impugna por los propietarios afectados dentro de los plazos previstos, puede alcanzar firmeza, con lo cual no habrá vuelta atrás y no conoceremos el coste de la operación hasta que se determinen las obras a realizar, momento en que ya será tarde para impugnar el proceso en origen.

La estrategia del ayuntamiento está clara: no informar de nada (aún es hora que reúnan a los propietarios para explicar el primer informe), no valorar los costes, aprobar la modificación sin advertir de su coste para no movilizar a los

propietarios y, una vez las normas sean firmes, proseguir con un plan cuyo coste no conoce ni el propio ayuntamiento... Eso sí, a los vecinos de la urbanización dels Arquets la broma les va a costar 23.000€ por parcela... No es una referencia, pero no tenemos otra más cercana.

Obviamente los vecinos y propietarios tenemos sobradas razones para oponernos a todo esto y base legal suficiente para ello... pero la batalla que no se da no se gana.

Cualquier impugnación que hagan los propietarios a la modificación de normas puede ser desestimada por el ayuntamiento abocándonos a un contencioso-administrativo como única forma de parar el golpe... y **eso supone organizarse en torno a una estrategia jurídica y rascarse el bolsillo para defender nuestros intereses** antes de que lleguen las lamentaciones.

Para aclarar cualquier duda al respecto hemos convocado una **REUNIÓN INFORMATIVA por videoconferencia el próximo domingo 20 de septiembre a las 12:00.**

Los detalles acerca de la reunión y forma de acceso se indicarán a través del grupo de whatsapp de ElPapagai.cat, al que podéis solicitar uniros con el código QR al final de esta página, presionando [este enlace](#), o bien a través de otro vecino que ya forme parte de ese grupo.

Es el momento de informarse y movilizarse.

Sant Jaume dels Domenys, a 15 de Septiembre de 2026.

