REGULARITZACIÓ DE LA URBANITZACIÓ EL PAPAGAI, A SANT JAUME DELS DOMENYS

L'Ajuntament de Sant Jaume dels Domenys planteja la situació de la urbanització el Papagai i la necessitat de regularitzar-la, i demana les opcions possibles. En aquest sentit, entenem que regularització implica que el resultat final sigui equivalent a si s'haguessin fet totes les coses bé, és a dir, sòl urbà consolidat i regulat, cessions fetes, urbanització completa i en bon estat i recepcionada.

Els problemes a resoldre:

Quina és l'actual classificació del sòl?

Quina és la via per assolir una classificació de sòl diferent, si es considera que ara no és urbà consolidat?

Quines son les cessions pendents i qui les ha de fer i com?

Quines obres d'urbanització són necessàries per a poder recepcionar la urbanització, qui les ha de fer i a càrrec de qui, i, si escau, com es reparteixen els costos?

Com s'actua sobre la part de Sant Jaume dels Domenys i no sobre la part de la Bisbal del Penedès?

Com condiciona la STJC de 2016 la resposta del tot plegat?

El problema impñlica sentències i situacions -de fet i dret- contradictòries, i interessos legítims diferents. Això fa pensar que la solució exigirà flexibilitat per part de tothom, sempre dins la legalitat. Aquest informe, en aquesta fase, pretén posar ordre i apuntar vies de solució, sens perjudici que alguns punts hagin de ser ajustats en fases mes avançades del procediment. Per altra banda, resta subjecte a la voluntat política de l'Ajuntament d'avançar .per aquestes vies, o per unes altres que consideri pertinents.

ESBORRANY

REGULARITZACIÓ DE LA URBANITZACIÓ EL PAPAGAI, A SANT JAUME DELS DOMENYS

I. Antecedents. El Pla parcial el Papagai

1. Pla parcial el Papagai

1.1. Delimitació

El Pla parcial preveia un únic polígon. La part d'aquest polígon inclosa a l'aleshores terme municipal de Sant Jaume dels Domenys és al plànol adjunt. Segons el mateix Pla parcial, suposa una superfície total de 36.4 ha.

1.2. Ordenació

El Pla parcial fa la proposta de xarxa viària que també s'observa al plànol adjunt. Els sòls que equivaldrien a les zones (el Pla parcial és fet d'acord amb la llei del sòl de 1956, i no contempla aquesta nomenclatura) serien 255.360 m2, dels quals 239.000 m2 corresponents a parcel·les (309, però la realitat va ser una altra) 6.100 m2 destinats a hotels, 5.460 m2 a apartaments, i 4.800 m2 a comercial. Per altra banda, preveu 41.600 m2 a zona verda i 67.420 m2 a vials. No hi ha reserva per a l'aprofitament mitjà, que la llei del sòl de 1956 no contemplava.

Cal fer notar que part de les reserves d'espais lliures i d'equipaments figuren en parcel·les situades al terme municipal de la Bisbal del Penedès.

2. Normes subsidiàries de Sant Jaume dels Domenys

Les NNSS, aprovades definitivament el 1990, van classificar tot el sòl de la urbanització inclòs al terme municipal com a sòl urbà, majoritàriament amb la clau 6b, i alguna parcel·la amb la clau 6c, corresponents a la zona d'ordenació residencial oberta unifamiliar. La clau 6b, majoritària, d'intensitat 2, i la clau c, d'intensitat 3.

Els paràmetres de les zones 6b i 6c són:

Zona 6b Zona 6c

	Zona 6b	Zona 6c
Parcel·la mínima	400 m2	600 m2
Ocupació màxima	30%	25%
Alçada màxima	7 metres	7 metres
Nombre de plantes	PB + PP	PB + PP
Façana mínima de parcel·la	15 metres	16 metres
Separació a vial	3 metres	5 metres
Separació al fons	3 metres	4 metres

ESBORRANY

Separació al lateral	3 metres	4 metres
Separació entre edificis	6 metres	8 metres
Edificació auxiliar màxima	5%	5%
Edificabilitat neta	0.50 m2s/m2s	0.25 m2s/m2s

La Memòria d'ordenació de les NNSS no fa cap referència explicita a la situació de la urbanització el Papagai. A l'annex, recull documents anteriors, entre els quals l'acord de la Comissió provincial d'urbanisme de juny de 1978, d'aprovació del planejament general anterior, les NNSS de 1978 -posteriors, per tant, a l'aprovació del Pla parcial el Papagayo- que, pel que fa a aquest Pla, deia:

"En cuanto a la zona calificada como suelo urbano, se acuerda la aprobación definitiva de todos los suelos poblacionales y el ámbito del Plan Parcial "El Papagayo", excluyéndose las zonas denominadas RJ en el plano de zonificación número 9 situada al sur de la calle General Mola y la faja situada al este del Plan parcial mencionado, motivándose la exclusión en la ausencia de Servicios urbanísticos.

Por lo que respecta al ámbito del Plan Parcial denominado "El Papagayo", expt. 18/69 de la Comisión Provincial de Urbanismo, se hace la expresa advertencia de que persiste la vigencia de todas las determinaciones contenidas en el mismo."

L'informe tècnic que va justificar l'acord de la Comissió deia:

"Para el àrea del PP [el Papagayo] y dada la precariedad aparente de los servicios, debiera la Comisión proponer un plazo para la redacción de un proyecto de urbanización y conclusión de los Servicios. En la memoria del PP se lee que las obras se ejecutarán en un plazo de 3 años contados des de la aprobación del PP (año 1971)."

L'acord d'aprovació definitiva de les NNSS de Sant Jaume dels Domenys, de 6 de juny de 1990, diu:

"1.6. El Papagayo

"S'ha de fixar com a coeficient màxim d'edificabilitat neta el de 0,55 m2/m2, quantitat que és equivalent al 1,5 m3/m2 fixada pel PP aprovat l'any 1969. Per les construccions de nova planta es fixarà un nombre màxim de PB+1. Caldrà que el document normatiu fixi la reserva per a depuradora o la solució general que el Consistori cregui convenient."

El juliol de 2004 es van aprovar diverses modificacions puntuals de les NNSS, una de les quals afecta el Pla parcial el Papagai, pel que fa als usos comercials. En concret, l'article 142 bis de la Normativa de les NNSS va quedar com segueix:

"Art. 142.bis. Condicions d'ús i d'edificació de la clau Dc1 del sector El Papagai.

ESBORRANY

Aquests equipaments es corresponen amb l'antiga zona comercial de l'Urb. El Papagai i per aquestes raons, tot i integrar-los en el sistema d'equipaments, s'admeten peculiaritats:

1. Usos: a més a més dels usos admesos en l'article 138, s'admet l'ús comercial privat i el de petits tallers artesanals (lampista, fuster, etc. .) al servei de la Urbanització.

Tanmateix s'admet l'ús d'habitatge unifamiliar pel titular del comerç o del taller, o per l'ajudant, sempre i quan es garanteixi que un 60% almenys de la planta baixa es destinarà a comerç i/o taller, no podent-se emplaçar altres dependències de la vivenda en aquesta planta que la cuina-menjador i un lavabo.

Es permetrà en tot cas, augmentar els usos en el 60% de les plantes baixes de la zona Dc1, a més, del comercial, amb els núm. 3, 5, 6, 9, 10 i 11 de l'article 84, amb l'excepció del residencial.

Pel que fa a l'ús comercial es tindrà en compte el que segueix:

El creixement de l'oferta comercial al detall, a l'àmbit que determinen les Modificacions de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Sant Jaume dels Domenys, en format d'establiment comercial mitjà, estarà subjecte, incloses les excepcions previstes, a allò que determina la normativa del Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials 2001-2004.

2. Condicions d'edificació:

- parcel·la mínima, l'assenyalada als plànols.

- ocupació: la resultant d'enretirar-se 2 m. al fons, 3 m. a veïns laterals i situar-se en línia a carrers (l'alineació es obligatòria).

- alçada: 7 m. equivalents a planta baixa més 1 planta pis."

3. Normes subsidiàries de la Bisbal del Penedès

La revisió de les NNSS de la Bisbal del Penedès, aprovada el 2003, va classificar la part de la urbanització inclosa al seu terme com a sòl urbà, amb la qualificació de zona d'edificació residencial aïllada, subzona 5.4

En la Memòria de les NNSS, l'anàlisi de la situació és:

"PA4. El Papagai

Cessions pendents de l'acord amb l'Ajuntament de Sant Jaume dels Domenys pel que fa al límit entre els municipis.

Grau d'urbanització: disposa de tots els serveis, excepte el tractament d'aigües residuals (es connecta a la depuradora de la Torregassa)

ESBORRANY

Nombre de parcel·les edificades: 85 (47,75% del total)

Necessitat d'ajustar les ordenances amb les de la part de Sant Jaume."

Cal dir que les anteriors NNSS de la Bisbal del Penedès, del 1985, preveien -per acord de la Comissió d'urbanisme de Tarragona, d'1 de febrer de 1984- el següent:

"Tal com preveu l'article 56 de la vigent Llei del Sòl, l'acord d'aprovació definitiva no serà específicament executiu pel que fa a l'àmbit de tots els polígons d'actuació establerts —polígons 1 a 7— per a urbanitzacions de 2a residencia, classificats de sol urbà, en tant que no es formalitzin les cessions —en escriptura pública a favor de l'Ajuntament de la Bisbal del Penedès— de les zones d'equipament comunitari (clau 2) i d'espai lliure de protecció (clau 3) que estaran al servei del polígon respectiu —amb les precisions i modificacions introduïdes per a alguns polígons concrets al present acord- i que s'han d'efectuar en compliment de les obligacions que, per als propietaris de sòl, fixa l'article 83 de la Llei.

Aquestes formalitzacions hauran de ser fetes en un termini de tres mesos a comptar des de la data de recepció del present acord, amb el benentès que, de no fer-ho, els àmbits en qüestió restaran classificats com a sòl apte per a urbanitzar."

Sobre aquesta condició, les NNSS del 2003 ens diuen:

"Les Normes subsidiàries de planejament de la Bisbal, text refós de 8 de maig de 1985, incorporen I es urbanitzacions de segona residència com a polígons d'actuació núm. 1 al 7. La Comissió d'Urbanisme va establir en l'acord d'aprovació definitiva d'1 de febrer de 1984 que les cessions d'equipaments comunitaris i d'espais lliures de protecció s'havien de formalitzar en un termini màxim de tres mesos a comptar de la data de recepció de l'acord, amb el benentès que, de no fer-ho, els àmbits en qüestions quedarien classificats com a sòl apte per urbanitzar.

Com que les formalitzacions no es va complir en el temps indicat, algunes ho van fer anys més tard (el Priorat, l'any 1987; Can Gordei, l'any 1990; l'Esplai, l'any 1999) i les altres no ho han fet mai (la Miralba, el Papagai, la Pineda de Santa Cristina, la Masieta) resulta que per ministeri de l'acord de la Comissió d'Urbanisme van restar com a sòl apte per urbanitzar. Aquesta classificació, però, es va assolir no tant per la voluntat de la CUT sinó per no ser, en sentit estricte, sòl urbà en els termes de l'article 78 a) de la Llei del sòl de 1976, d'aplicació en aquella època

Ara bé, per l'execució dels serveis d'urbanització i per la progressiva edificació, tal com s'explica a l'apartat 3 4, en aplicació de l'article 115.b) del Decret legislatiu

ESBORRANY

1/1990 i article 8 de la Llei 6/1998, actualment constitueixen sòl urbà les urbanitzacions de Can Gordei, el Priorat, el Papagai i l'Esplai.

Analitzant quina categoria de sòl urbà ostenten, es pot afirmar que totes les anteriors tenen la urbanització consolidada (SUC) i no s'han d'incloure en cap àmbit de gestió. Les cessions pendents del Papagai poden obtenir-se a través de l'antic promotor o per ocupació directa."

De manera més específica:

"Nucli núm 4: El Papagai

Aquest nucli ja disposa de tots els serveis urbanístics, excepte la depuració d'aigües residuals (actualment connecta a la Torregassa), per ïa qual cosa, s'estableix la mateixa obligació que s'ha indicat per a Can Gordei

Tanmateix, tant la cessió de terrenys com la recepció dels serveis és pendent d'un acord amb l'Ajuntament de Sant Jaume dels Domenys que defineixi el límit municipal a efectes urbanístics Aquestes normes proposen aquest límit, de manera que no segmenti parcel·les i que transcorri, a ser possible, per eixos de vial."

4. Decret d'alteració de termes

El decret 349/2021, de 14 de setembre, pel qual s'aprova l'alteració dels termes municipals de Sant Jaume dels Domenys i de la Bisbal del Penedès, va suposar la segregació i agregació recíproca de territori entre aquests municipis, amb la finalitat d'adaptar-la a la realitat geogràfica i urbanística actual. En allò que afecta la urbanització el Papagai, va suposar la modificació de la línia de terme i l'agregació al terme municipal de Sant Jaume dels Domenys.

Aquesta agregació es fa amb aquesta condició (article 4 del decret):

"4. La modificació del límit dels termes municipals no suposa cap canvi en la titularitat dels béns, drets, accions, usos públics i aprofitaments, ni tampoc en les obligacions, deutes i càrregues, ni del personal, dels ajuntaments afectats, tal i com s'acredita en la documentació que consta en l'expedient."

Cal tenir en compte que l'alteració de termes és posterior a la STJC, de manera que aquesta no hi fa cap referència. Ara bé, això no pot voler dir que la regularització plantejada no l'afecti. La urbanització és un tot, malgrat que ara només es reguli la part de Sant Jaume dels Domenys com s'explica al punt 1, i ja les NNSS de la Bisbal del Penedès, a l'hora de regular-ne la qualificació, ho van fer en l'escenari de la posterior agregació.

En aquest sentit, doncs, entenem que no hi ha cap obstacle per a incorporar aquestes parcel·les al futur polígon.

ESBORRANY

II. Qüestions a considerar

1. La consideració o no de sòl no consolidat per l'edificació.

L'article 31 de la LUC defineix el SUNC com:

"Concepte de sòl urbà no consolidat

1. Té la condició de sòl urbà no consolidat el sòl urbà altre que el consolidat.

2. El sòl urbà consolidat esdevé no consolidat quan el planejament urbanístic general el sotmet a actuacions de transformació urbanística incorporant-lo en sectors subjectes a un pla de millora urbana o en polígons d'actuació urbanística, o quan deixa de complir les condicions de les lletres b i d de l'article 29 com a conseqüència de la nova ordenació.

3. Per a la transformació urbanística d'un sector de sòl urbà no consolidat subjecte a un pla de millora urbana, cal la formulació, la tramitació i l'aprovació definitiva d'un pla de millora urbana, llevat dels casos de les àrees residencials estratègiques i dels sectors d'interès supramunicipal, l'ordenació detallada dels quals s'estableix per mitjà del pla director urbanístic corresponent."

En el cas que ens ocupa, ens trobem amb un sòl que disposa dels serveis bàsics i està consolidat per l'edificació.

Cal referir-se a les parcel·les que anteriorment formaven part del terme municipal de la Bisbal del Penedès. Si prèviament a l'alteració dels termes aquelles parcel·les eren sòl urbà, i els sistemes -viari, lliure, equipament- corresponents havien estat cedits i inscrits al patrimoni municipal de la Bisbal del Penedès, podria fer que hagin de ser considerades sòl urbà consolidat. Això podria ser en part, si els vials van ser cedits i degudament inscrits al patrimoni municipal, i traspassats a l'ajuntament de Sant Jaume dels Domenys en el procés d'alteració de termes. En canvi, està clar que els terrenys d'equipaments i d'espais lliures no foren cedits.

2. Abast de la STSJC 542/2016

La necessitat de regularitzar la situació de la urbanització el Papagai es deriva de la seva situació actual, amb absència del promotor, obres d'urbanització realitzades (més enllà que presentin algunes deficiències) i les parcel·les inscrites al Registre de la propietat i edificades; a la vegada, amb les cessions pendents.

Un intent seriós de regularització, en què l'Associació de propietaris, a qui el promotor originari havia cedit els terrenys de cessió, va acordar-ne la cessió a l'Ajuntament de Sant Jaume dels Domenys, va ser recorregut, i va donar origen a la STSJC 542/2016, que és a l'origen del procés actuals.

ESBORRANY

La STSJC diu, en la seva fase resolutòria, el següent:

"1) ESTIMAMOS el recurso de apelación interpuesto en nombre y representación de D. Manuel Marín Marín contra la sentencia del Juzgado de lo Contencioso-administrativo número 2 de los de Tarragona de fecha 21 de diciembre de 2.011 , sentencia que REVOCAMOS y dejamos sin efecto.

2) DECLARAMOS LA ADMISIBILIDAD del recurso contencioso. administrativo interpuesto por D. Manuel Marín Marín, al haberlo sido dentro del plazo legalmente previsto.

3) ESTIMAMOS el recurso contencioso-administratjvo interpuesto por D. Manuel Marín Marín contra los acuerdos de la Junta de Govern Local del Ayuntamiento de Sant Jaume dels Domenys de 31 de mayo de 2010, acuerdos que ANULAMOS y dejamos sin efecto

4) DESESTIMAMOS LA ADHESIÓN A LA APELACIÓN efectuada por la "Asociación de Propietarios de la Urbanización Papagai".

5) NO EFECTUAMOS condena en costas en esta alzada."

El més significatiu és l'acord tercer que anul·la els acords de la Junta de Govern pels quals l'Ajuntament de Sant Jaume dels Domenys acceptava la cessió dels vials, equipaments i espais lliures de la urbanització. Això vol dir, doncs, que aquestes cessions es donen per no fetes, i l'estat de la urbanització es retrotreu a estar pendent de ser recepcionada per l'Ajuntament.

El TSJC basa aquesta resolució, segons el fonament de dret tercer, en:

"el desfase fáctico y desprecio de la normativa aplicable con los acuerdos objeto de este recurso cuya manifiesta y patente ilegalidad debe determinar por ello su anulación, debiendo remitirse a la administración actuante a los efectos al contenido, en lo que ahora interesa sustancialmente reiterativo de la anterior normativa, del Título IV del actualmente vigente Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, donde se regula la gestión urbanística y su tramitación, los polígonos y sistemas de actuación (reparcelación, compensación, etc.), las entidades urbanísticas colaboradoras y sus funciones, y las demás actuaciones exigibles al efecto de llegar al resultado finalmente obtenido por la bastarda vía de hecho ya relatada que se siguió en el caso."

És a dir, li diu que la recepció de la urbanització s'ha de fer d'acord amb la normativa de gestió urbanística vigent. Fa un esment específic que no és d'aplicació la normativa vigent al moment de l'aprovació del Pla parcial, sinó la vigent actualment, segons el fonament de dret quart:

"Siendo de añadir, a mayor abundamiento, que si bien la antigua Ley del Suelo de 12 de mayo de 1956, vigente a la fecha de aprobación del plan parcial de

ESBORRANY

autos en 1971, contemplaba el sistema de cesión de terrenos viales y destinados a parques y jardines, permitiendo la ejecución de tales obras por los propietarios y debiendo financiarse mediante contribuciones especiales (artículos 67.3.a y 68, en relación con el 1 16), no cabe aplicar tal sistema de cesión, ni para esos elementos de urbanización ni para otros distintos, con la posterior normativa urbanística de temporal aplicación a la gestión de autos."

3. Gestió urbanística

D'això es desprèn la necessitat de realitzar la gestió urbanística d'acord amb el que disposa el títol Quart de la llei d'Urbanisme de Catalunya (segons el decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost).

En aquest sentit, l'article 117 diu:

"Gestió urbanística integrada i gestió urbanística aïllada

1. S'entén per gestió urbanística integrada del planejament urbanístic el conjunt d'actuacions per repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística i per executar o completar les obres i els serveis urbanístics necessaris. La gestió urbanística integrada es duu a terme per polígons d'actuació urbanística complets."

Semblaria clar, doncs, que cal crear el corresponent polígon d'actuació per a formalitzar la corresponent reparcel·lació.

4. Situació del sòl

Tenint en compte que la STJC retrotreu la situació de la urbanització al moment anterior a les cessions, seria d'aplicació la Disposició transitòria segona de la Llei, que diu:

"1. El règim urbanístic del sòl que estableix aquesta Llei és aplicable des del moment de la seva entrada en vigor, atenent, pel que fa al sòl urbà, les regles següents:

a) El sòl urbà inclòs, en virtut del planejament aprovat d'acord amb la normativa anterior a la Llei 2/2002, en polígons o unitats d'actuació i en sectors de desenvolupament mitjançant un pla especial de reforma interior o altres tipus de planejament derivat té la condició de sòl urbà no consolidat, i també la té el sòl urbà que, amb la finalitat de poder ésser edificat, ha de cedir terrenys per a carrers o vies en els termes que estableix l'article 44.2. És sòl urbà consolidat tot el sòl en el qual concorren les condicions establertes per l'article 30."

ESBORRANY

S'entén doncs que pertocaria la classificació com a Sòl urbanitzable no consolidat, i això comportaria irremeiablement la necessitat d'especificar-ne l'àmbit mitjançant un polígon d'actuació urbanística.

5. L'abast de la regularització

Si bé és cert que la STJC es limita al terme municipal de Sant Jaume dels Domenys, també ho és que, al moment de dictar-se, els terrenys objecte de cessió se situaven parcialment al terme municipal de la Bisbal del Penedès. La STJC cita una sentència anterior, també referida a la urbanització el Papagai. en la qual afirma:

"Del contenido de esos documentos se extrae que cuando se estaba tramitando el procedimiento en el que se dicta el acto recurrido existían dudas en cuanto a los límites del término municipal de La Bisbal del Penedés"

Qualssevol que fossin aquests dubtes, es disposa ara d'una delimitació clara, a partir del decret 341/2021, de 14 de setembre, d'alteració de termes. A més, els sòls que han de ser objecte de cessió en concepte d'equipaments i espais lliures se situen al terme de Sant Jaume dels Domenys. Cabria preguntar-se si cal un únic polígon de tota la urbanització, d'ambdós termes, o si és factible un polígon limitat al terme de Sant Jaume, atès que la resta de cessions -la vialitat- no seria susceptible de canvis de situació. Si hi ha acord que les cessions d'equipament i d'espais lliures són les especificades, sembla que no cal un nou repartiment entre els municipis com si es tractés -que no és el cas- de polígons independents.

Això sempre que l'objecte de la regularització sigui estrictament el compliment dels requisits formals a què fa referència la sentència, i la cessió d'una vialitat i d'us sistemes d'equipaments i espais lliures que ja estan clars. És a dir, que es limiti a sancionar legalment la situació de fet pel que fa a la parcel·lació i als drets de cada parcel·la.

La possible repercussió dels costos del procés de reparcel·lació, de la disponibilitat dels terrenys de cessió (actualment en fase concursal) i de les possibles obres d'urbanització hauria de quedar clara, però en un procés diferenciat, en el sentit que la reparcel·lació estableix les participacions, però no atribueix despeses concretes a ningú. Els costos d'urbanització, atès que s'han de concretar en les parts que presentin deficiències localitzades, haurien de correspondre als directament afectats, en termes d'obra ordinària municipal.

Caldria assegurar la viabilitat d'una regularització exclusivament per a la part del Papagai inclosa al terme municipal de Sant Jaume dels Domenys. Si es tracta de regularització formal, sense requeriments econòmics, això seria relativament fàcil, però si l'obtenció dels sòls de cessió requereix un desemborsament

ESBORRANY

econòmic seria difícil pretendre que no ha d'abastar la totalitat de la urbanització, amb un tràmit diferent.

Si es pot considerar que el repartiment de càrregues ja es va fer en el Pla parcial, i que el que ara cal és només la regularització (és a dir, que els parcel·listes, tots, ja van assumir els sòls de cessió, i que ara només es tracta de cedir-los) es podria argüir que l'Associació és (seria) mera instrumental amb l'Ajuntament de Sant Jaume dels Domenys, que és qui els ha de rebre, tenint en compte, a més, que ja en les NNSS de la Bisbal del Penedès s'assumia aquest fet. Caldria saber si en la formalització de l'alteració de termes això es va contemplar.

6. Alternatives

Per part de l'Associació de propietaris s'ha suggerit la via de la recepció tàcita, per compliment de les obres d'urbanització, segon la normativa vigent al moment de l'aprovació del Pla parcial (Llei del sòl de 1956). Pel que s'ha exposat abans (punt 2) no considerem vàlida aquesta via. No obstant això, si l'Ajuntament decidís acollir-s'hi, la situació canvia radicalment, i aleshores caldria la formalització de la recepció (inscripció al Registre) i hi hauria via lliure per a les obres d'urbanització necessàries en diversos punts, com a obra ordinària de l'Ajuntament. Quedaria pendent el tema de les cessions (agreujat pel fet que són en fase concursal).

ESBORRANY

III. Conclusions

1. Sembla raonable considerar la urbanització el Papagai, a la part inclosa al terme municipal de Sant Jaume dels Domenys, com a sòl urbà no consolidat pel fet que és un sòl pendent de formalitzar les cessions.

2. Això ens remetria a la delimitació d'un polígon d'actuació i a la formalització del corresponent projecte d'urbanització. No obstant això, també cal considerar:

- Si la finalitat del projecte de reparcel·lació és el repartiment de les càrregues pendents (les cessions i la urbanització pendent) seria raonable que abastés tota la urbanització. Si cal pagar per les obres necessàries per a completar la urbanització del polígon, i si cal pagar per a obtenir el sòl de cessió, això ha d'anar a càrrec de tota la urbanització.

- Si el projecte de reparcel·lació no ha de servir per això, perquè es consideri que la urbanització ja està recepcionada, o que es recepcioni com està (malgrat algunes deficiències puntuals) i després es facin les obres, però ja com a obres ordinàries (amb quotes o amb el que sigui, acotades als beneficiaris de l'obra)

aleshores és lícit preguntar-se quin és el sentit del projecte de reparcel·lació, més enllà d'un compliment formal.

3. La possibilitat d'acollir-se a la DA 25a de la Llei d'urbanisme, referent a les urbanitzacions amb dèficits, es deriva del fet que les cessions estan pendents.

En aquest sentit, la DA defineix el seu àmbit d'actuació:

"1. El règim especial que estableix aquesta disposició és aplicable a les urbanitzacions residencials amb dèficits urbanístics implantades en el territori entre l'entrada en vigor de la Llei del sòl i ordenació urbana, de 12 de maig de 1956, i l'entrada en vigor de la Llei 9/1981, de 18 de novembre, de protecció de la legalitat urbanística, **que tinguin obres d'urbanització pendents de recepció per part de l'ajuntament corresponent**.

(...)

3. Les urbanitzacions a què fa referència l'apartat 1 que no es trobin en el supòsit de l'apartat 2, **amb independència de la classificació atorgada pel planejament urbanístic vigent a l'entrada en vigor d'aquesta disposició**, es poden classificar i regular com a sòl urbà no consolidat amb les especialitats següents:

a) Per a classificar l'àmbit com a sòl urbà no consolidat, cal valorar i justificar les possibilitats de reducció de l'àmbit de la urbanització a partir de l'estudi de les possibilitats de concentració dels àmbits edificables que pot incloure les possibilitats de permutes de propietats i de fórmules de prestació individual dels serveis bàsics per a determinades parcel·les per tal d'acotar al màxim les obres d'urbanització.

b) Dins l'àmbit de la urbanització s'han d'efectuar unes reserves de sòl per a destinar-les a sistema urbanístic per als espais lliures i a sistema urbanístic d'equipaments comunitaris de proximitat en terrenys de menys del 20% de pendent i a sistema urbanístic d'equipaments comunitaris de proximitat que, en conjunt, tinguin una superfície equivalent a entre 5 i 10 metres quadrats per habitatge. El pla ha de justificar la reserva que estableixi en funció de les necessitats del potencial de població, de la capacitat dels equipaments públics del municipi per a absorbir les esmentades necessitats i de les possibilitats de reforçar o ampliar aquests equipaments i de facilitar-hi l'accés.

c) Les persones propietàries que formen part del nou àmbit de la urbanització han de cedir a l'administració competent el sòl lliure de càrregues d'urbanització en què es pugui materialitzar el 5% de l'aprofitament urbanístic atribuït a l'àmbit d'actuació, excepte que el conjunt del nou àmbit de la urbanització estigui consolidat per l'edificació en un 50% o més de la seva superfície. L'administració actuant pot alienar el sòl obtingut. El producte obtingut s'ha de destinar a pagar, totalment o parcialment, el cost d'implantació dels equipaments dins l'àmbit

ESBORRANY

d'actuació o de l'ampliació o el reforçament de les infraestructures i els equipaments externs que han de donar servei a l'àmbit.

d) No tenen l'obligació d'efectuar reserves per a habitatge de protecció pública.

e) S'ha de concretar la manera de prestar els serveis urbanístics bàsics procurant establir sistemes de baix cost que compleixin condicions tècniques homologables.

f) Es poden efectuar recepcions parcials de les obres d'urbanització referides a determinats àmbits o infraestructures."

Això implica:

- Que les cessions poden ser inferiors al mínim de la LUC, tot i que, en aquest cas, caldria obtenir els sòls ja reservats, amb una superfície superior a la mínima fixada per la DA. Altrament, caldria que els parcel·listes adquirissin el sòl (en les quantitats mínimes que diu la DA) per a poder-lo cedir a l'Ajuntament. E aquest cas, el projecte de reparcel·lació serviria per a distribuir les càrregues.

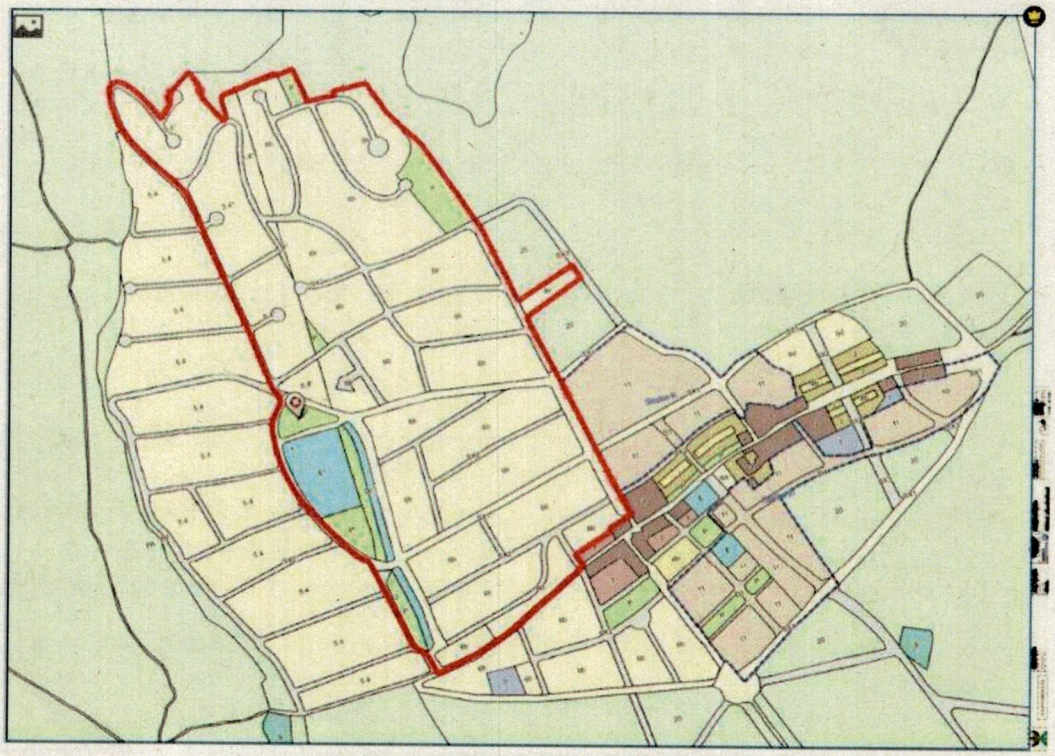
- Que no cal cessió en concepte d'aprofitament mitjà (que, per altra banda, ja es va produir).

- Que no cal reserva per habitatge protegit.

- Que es poden efectuar recepcions parcials de les obres d'urbanització referides a determinats àmbits o infraestructures, el que permet avançar la regularització de parts del polígon de cara a agilitzar la concessió de llicències.

4. El polígon, si només es referís a Sant Jaume dels Domenys, seria:

ESBORRANY



5. Vies per a la formalització

- Modificació de les NNSS per a la delimitació del Polígon d'actuació (només a la part de Sant Jaume dels Domenys).
- El sistema d'actuació, atesa la fragmentació de la propietat, ha de ser el de reparcel·lació per cooperació.
- En la definició de l'objecte de la modificació de les NNS, a més de la creació i delimitació del polígon, i de la definició del sistema d'actuació, hi ha de constar l'esmena de les deficiències en les obres d'urbanització, com més especificades millor.
- La qualificació, que hauria de correspondre's amb la de les actuals NNSS, amb la previsió necessària pel que fa als sòls de sistemes.
- Una referència explícita a acollir-se a la DA 25 de la Llei d'urbanisme, relativa a les urbanitzacions amb dèficits.

Per a tot plegat, seria aconsellable una gestió prèvia amb la Direcció General d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Arquitectura, a fi de conèixer el grau d'acceptació d'aquestes propostes.

Tarragona, 16 d'octubre de 2026