

Propietarias/os de Sta Maria de l' Avall,

En relación con la aparición de un escrito anónimo depositado recientemente en los buzones de los vecinos de nuestra urbanización, desde la **Junta de Delegados** queremos manifestar nuestro profundo malestar por el contenido del mismo, en el que se recogen **afirmaciones inexactas, medias verdades y, en algunos casos, falsedades** que no se corresponden con la realidad de los hechos.

Los miembros de la Junta son propietarios interesados en hacer que la Junta de Compensación de Santa Maria de L' Avall finalice los trabajos necesarios para convertir Santa Maria de L' Avall en suelo urbano consolidado de manera desinteresada, destinando su escaso tiempo libre a un fin colectivo (**finalidad de la Junta de Compensación**).

Las discrepancias son legítimas, pero deben plantearse **con respeto, transparencia y voluntad de aportar**.

Desde la Junta queremos animar a aquellos que tienen información relevante que puedan aportar su grano de arena, que no gasten su energía en ir en contra de, sino a favor de resolver la situación. Los miembros de la Junta no tenemos ningún interés en la construcción de una red de alcantarillado, sino en dar solución a la red de residuales de la urbanización, con el menor coste posible, por lo que si alguien tiene información que nos quiera aportar, **que no dude que se tendrá en cuenta**.

1) Sobre la naturaleza de la Junta de Compensación

Recordamos que los propietarios de las parcelas de Santa Maria de l'Avall estamos **constituídos legalmente como Junta de Compensación**, una entidad urbanística colaboradora reconocida por el Ayuntamiento. Ello implica una serie de **derechos y deberes** que afectan a todos los propietarios por igual.

Derechos principales

- **Autonomía de gestión:** puede organizar y ejecutar directamente las obras de urbanización (calles, aceras, redes de agua, electricidad, saneamiento, etc.).
- **Representación legal:** actúa en nombre de todos los propietarios ante el Ayuntamiento y otras administraciones.
- **Recaudación de cuotas:** puede exigir aportaciones económicas proporcionales para financiar las obras.
- **Adquisición y enajenación de bienes:** tiene personalidad jurídica para comprar o vender bienes necesarios para sus fines.
- **Facultad de sustitución:** puede actuar en nombre de propietarios incumplidores.
- **Derecho al aprovechamiento urbanístico:** participa en el reparto de parcelas resultantes según las aportaciones.

Deberes principales

- **Cumplir** el planeamiento urbanístico aprobado.
- **Elaborar y ejecutar** el Proyecto de Compensación y de Urbanización.
- **Costear la urbanización: asumir los gastos necesarios para hacer edificable el terreno.**

- **Entregar las obras** al Ayuntamiento una vez finalizadas y recepcionadas.
- **Rendir cuentas** ante los propietarios y el Ayuntamiento.
- **Garantizar la equidad** en el trato y en las cargas entre los propietarios.
- **Someterse al control y tutela administrativa del Ayuntamiento.**

2) ¿Cómo se reparten las cargas?

Cada propietario aporta una cantidad proporcional al coeficiente a la superficie de su parcela, según lo establecido en el Proyecto de Reparcelación.

3) ¿Que falta por Hacer?

Las obras de urbanización están finalizadas a excepción de la red de saneamiento, debido a que no existía el Colector de Sant Andreu de la Barca por donde desaguar. A la cesión de las obras del año 1994 al Ayuntamiento, la Junta de Delegados de entonces, pactó con el ayuntamiento que retomarían las obras de alcantarillado cuando hubiera el colector finalizado, y a reponer la primera capa de rodadura del asfalto de toda la urbanización.

El colector actualmente está construido.

4) Sobre la obligatoriedad de la red de residuales

La legislación urbanística estatal y autonómica establece que **toda zona clasificada como suelo urbano debe disponer de red de saneamiento.**

Sin este servicio, el suelo **no puede considerarse plenamente urbanizado** ni edificable.

Las fosas sépticas en ningún caso pueden ser una solución definitiva, sólo se contempla como una solución temporal hasta la adopción de una definitiva.

5) Actuaciones de la Junta de Delegados

En Marzo del 2025 la Junta expuso en la Asamblea General, la obligatoriedad de realizar una red de residuales y que la opción a la que nos veíamos obligados a ir era el Alcantarillado. En anteriores Asambleas se había aprobado la realización del proyecto de Alcantarillado y Reparcelación. En la Asamblea, se expuso el proyecto de Alcantarillado inicial y el presupuesto, así como una estimación al alza, debida a los posibles incrementos de los materiales de construcción de los próximos años. Aunque el presupuesto indicado por la Ingeniería era de **12.198.987,12 €** (IVA incluido), desde la Junta creímos oportuno indicar una cifra cercana a los 13,5 millones de € para estar acorde a un **MÁXIMO** exigible a los propietarios.

Existen alternativas más económicas como las Biodepuradoras, que podrían ser una alternativa, como se había planteado en el pasado.

6) Cómo se prevé financiar el proyecto

Desde la Junta trabajamos para evitar tener que pagar la totalidad de esta cantidad, mediante las siguientes acciones:

- a) Venta de parcelas: La Junta de Compensación dispone de 9 parcelas en la urbanización que se pueden vender.

- b) Mediante el “concurso” que se debe realizar para adjudicar la constructora, se puede obtener una bajada en el presupuesto inicial.
- c) Ayudas y subvenciones ya sea del ACA, Generalitat, Diputació, Ayuntamiento, Europa,... vamos a buscar donde sea. NO se pueden solicitar sin un proyecto aprobado y presupuestado.

Adicionalmente estamos en contacto con varios Bancos y Brokers para encontrar financiación en condiciones favorables.

7) Sobre las alternativas al alcantarillado

La red de residuales por **LEY** debe ser el **Alcantarillado**, **pero existen excepciones**. En paralelo al proyecto de Alcantarillado propuesto, desde la Junta se está centrando en intentar explotar estas excepciones. En ningún caso se ha hablado de biodepuradoras desde la Junta, ya que si no encontramos una vía que nos permita hacerlo, no tiene sentido.

Las principales líneas de trabajo que estamos abordando son:

-Motivos técnicos debido a **Terreno geológicamente desfavorable**

- Suelo con **roca dura, alta permeabilidad o inestabilidad** (fracturas, riesgo de corrimiento, etc.)
- Dificulta o imposibilita el **excavado de zanjas profundas** o el **enterramiento de colectores**.
- También puede haber **riesgos de filtraciones o contaminación de acuíferos**.

- Coste desproporcionado respecto al beneficio

- El **presupuesto de ejecución del alcantarillado** (por habitante o por parcela) **supera ampliamente los estándares urbanísticos razonables**.
- Se podría estudiar mediante **informe técnico-económico** que el coste excede la capacidad de la Junta o los propietarios, o que existen **alternativas más eficientes (depuradoras locales o fosas sépticas homologadas)**.

8) ¿Y por que me suben las cuotas si no está aprobado?

La Junta es consciente de las dificultades que puede suponer en la economía familiar un desembolso de esta cuantía. Para ayudar a hacer frente a este gasto, desde la Junta propusimos a la Asamblea la posibilidad de incrementar las cuotas, para que en previsión del 2027 tener ya el 10% del presupuesto (exigible por ley para hacer el concurso), no tener que hacer mayor desembolso. El incremento supone el pago de unos 75€/mes (asumido por la MAYORIA de comunidades de vecinos de cualquier población), por lo que lo veíamos razonable.

Sigue sin justificarse el no está aprobado... Desde la Junta somos conscientes que no está aprobado, pero también somos conscientes que la ley nos obliga a realizar alguna alternativa a las fosas sépticas. Sea cual sea la solución, la cantidad aportada se destinaría

a hacer frente a la solución planteada, por lo que a nuestro entender seguía teniendo sentido hacer como una “financiación” interna a 0% de interés.

9) Respuesta al escrito difundido

Respondemos al documento enviado:

La Junta de Delegados NO ha indicado que el coste ~~inicial~~ sea de 30.000€, ha indicado que el coste **máximo** será de **28.500€**.

Por qué nadie me ha comunicado esta cifra? → Esta cifra se ha comunicado en la Asamblea General y aparece en las actas de la Asamblea. Se han realizado 4 reuniones presencialmente con más de 40 vecinos que no pudieron acudir a la Asamblea, para explicar punto por punto los acuerdos tomados y el punto de vista de la Junta de Delegados. Se ha comunicado vía telefónica a todos aquellos que han preguntado y hemos realizado reuniones individuales para aquellos vecinos que lo han solicitado. Se ha colgado el proyecto y el presupuesto en la web para que todos los propietarios lo puedan ver y contrastar. Desde la Junta entendemos que las medidas tomadas son más que correctas, y si existe alguien que no tiene acceso a esta información que nos la solicite mediante correo a junta@santamariadelavall.org o si quiere que se lo expliquemos personalmente, que nos pida una reunión para aclarárselo.

Pero estamos obligados a hacer la obra en este momento? → La respuesta es difícil. Respecto a **en este momento**, desde la Junta de Delegados, la prudencia hace pensar que los costes de construcción suben cada día mas del IPC, por lo que cada año que no se hace, es más caro. En 7 años hemos pasado de un presupuesto de 15-17.000€ a 28.500€. La progresión indica que cuanto antes (que no precipitadamente), mejor.

Y si no estamos obligados ¿Quién se beneficia aprobar esta obra en este momento? → Podríamos decir que beneficia a todos los propietarios de Santa Maria de L' Avall. Beneficia a los propietarios que deseen vivir en la urbanización y no pueden debido a que el Ayuntamiento no les deja construir. Al que se quiera hacer una piscina, al que quiera ampliar su casa, etc. También a los propietarios que quieran vivir en un suelo urbano consolidado (dispone de abastecimiento de agua, energía eléctrica, acceso rodado y evacuación de aguas residuales).

Evidentemente hay beneficios para el Ayuntamiento ya sea en forma de **IBI (actualmente se está aplicando una bonificación del 20% por ser suelo urbano no consolidado)** y también porque una urbanización pasará a ser **suelo urbano consolidado**.

Y evidentemente el constructor que para eso se dedica a hacer las obras.

¿Y en que beneficia esto al Ayuntamiento? → La directiva Europea 2024/3019 indica “cuando sea necesario, los estados miembros deben adaptar sus infraestructuras de recogida y tratamiento de aguas residuales”

Existe la posibilidad que el Ayuntamiento actúe por cuenta propia debido a que no se han ejecutado , las obras, realizarlas y repercutir a los vecinos de Santa Maria de L' Avall los costes de las mismas (ya se están tomando este tipo de acciones en ayuntamientos como Argentona). En este caso el importe y el proyecto definitivo será el que diga el Ayuntamiento de Corbera de Llobregat y no el que se acuerde entre los propietarios. Se estima que el coste sería superior al

que estamos indicando ya que no tiene capacidad de negociación al regirse por contratación por concurso público y no atenderá a las sugerencias de los vecinos.

¿Y si no pago?--> La Junta te cobrará un recargo por no pagar, y a través del convenio con el Ayuntamiento y la Diputación, usará su capacidad de embargar, para el cobro de las cuotas acordadas en la Asamblea General. El último mecanismo para cobrar, es la expropiación.

10) Sobre las críticas y el respeto institucional

Desde la Junta lamentamos profundamente la **difusión de mensajes falsos o tergiversados** , el **trato irrespetuoso y acusaciones** que los miembros hemos recibido en grupos vecinales.

Sobre la legalidad de las votaciones→ Cualquier asistente de la Asamblea sabe que se votó por casi unanimidad. La impugnación de la votación ha quedado desestimada.

Opacidad de la junta de Delegados→ No entendemos que opacidad, hemos respondido a todas las consultas, peticiones de reuniones que se han planteado y hemos hecho público el proyecto íntegro.

Exijamos un estudio jurídico→ Ya está hecho, y estamos intentando buscar fisuras, para buscar alternativas.

11) Otros

Respecto al gasto de 4.000€ por organizar la Asamblea: La convocatoria hay que mandarla por carta certificada (7€/pax + sobres y documentos) . Somos más de 440 propietarios... Estamos buscando un proveedor para hacerlo de forma electrónica, para que de 7€ pasemos a 1€ aprox.

Cambio de Estatutos: Nos guste o no, los estatutos son los que son. Hay procedimientos establecidos para cambiarlos, pero requieren de una participación que no tenemos. Desde la Junta estaríamos abiertos a permitir participar a los propietarios de manera remota, discutir qué mayoría es necesaria para las votaciones, etc.. , pero desgraciadamente no hay quórum suficiente para que la votación sea efectiva.

Un saludo,

Junta de Delegados