

Notas de la reunión: Ayuntamiento/Junta delegados/ vecinos de Santa Maria 4 de Febrero de 2026

Informaros, que cuando nuestro abogado ha llegado al ayuntamiento, media hora antes de la reunión, se ha encontrado con que la alcaldesa y el regidor de urbanismo estaban reunidos ya con el presidente de la Junta el Sr. Marc Tubau, a solas.

Cuando nos dejan entrar, la alcaldesa introduce la reunión con la intención de tener una asamblea eficiente consciente de la división, falta de confianza y comunicación prepotente (actitud) desde miembros de la Junta de delegados; Plantea de entrada lo siguiente:

Si la asamblea ordinaria anterior tiene defectos legales impugnables o hechos que no se correspondan a lo que paso pide que se expongan, ya que un punto del Orden del Dia indica la aprobación del acta (los hechos , no las cosas o procesos que han sido impugnados); Respondemos que un tema va ligado con el otro y que no podemos aprobar una descripción de los hechos que presumiblemente incluyen decisiones con procesos impugnables y poco transparentes); En la conversación se acaba recomendando al presidente que intente “invalidar” las decisiones que se tomaron en el acta de la asamblea ordinaria en base al contenido de nuestro recurso contencioso administrativo

Añadimos el hecho de que el propio interventor de la Junta de delegados, firmo por presiones, indicando que no estaba conforme

La Sra. alcaldesa propone la creación de una Comisión de seguimiento periódica (con su participación como moderador) para tratar de restablecer la confianza en los siguientes puntos. Se compromete a hacer reuniones mensuales con la junta y los vecinos que quieran participar para tratar todos los temas relacionados con los proyectos de alcantarillado o soluciones alternativas para ir trabajando en ellos y no dejarlo en reuniones anuales en las que los delegados de la junta van avanzando como les conviene sin debatir ni explicar absolutamente nada.

Al presidente de la Junta nos dice que ya había ido ante NOTARIO para de forma unilateral, ya que según él al ser presidente elegido por nosotros tiene derecho a hacerlo, a solicitar una póliza de Operaciones bancarias con el banco Sabadell para avales y garantías de cobros de recibos por valor de 150.000€. Finalmente lo ha puesto a votación como punto 12.

Si esto se decide hacer significará que si estos 150.000€ se utilizan para garantías y si no se devuelven, la deuda de ese dinero será de la Junta de compensación, es decir de todos los vecinos.

Solucion técnica ;

Parar la presión de tiempos y fechas para el proyecto de alcantarillado, y encargar trabajar en otras alternativas (biodepuradoras) al mismo nivel que el alcantarillado convencional;

Abordando los temas legales, viabilidad técnica, costes, ventajas y riesgos a futuro.

Al ayuntamiento se compromete a aclarar con Urbanismo y medio ambiente, temas poco claros como el encaje con urbanismo de cómo puede un consistorio tutelar un servicio público, con instalaciones en propiedad privada, como asegurar que todos los propietarios harán un mantenimiento adecuado, siendo el ayuntamiento responsable penal,? etc...

Quedamos en que lo importante ahora es que se desarrolle el proyecto de biodepuradoras en la misma extensión que el alcantarillado por colectores y tubos.

El presidente se anota enfocar el punto del orden del día en este sentido, mostrando los riesgos de las alternativas e indicar que pasos habría que salvar para que ambas alternativas fuesen técnicamente aprobables, para después poder valorar el coste económico a lo largo del tiempo.

Quedamos que planteará en asamblea iniciar un estudio sobre biodepuradoras con la colaboración e implicación de diversas empresas para tener todas las garantías técnicas y de presupuesto.

El presidente nos comenta que ha pasado la convocatoria de la asamblea muy justa ya que siente que nosotros todo lo que escribe y manda lo miramos con lupa y que en numerosos chats y escritos insinuamos que se van a llevar dinero por este proyecto.

Durante la conversación trasladamos la impresión que teníamos y comentamos que, de manera informal, habíamos tenido conocimiento de una modificación del proyecto en su parcela. Dicha modificación tendría como efecto que no fuera necesaria la instalación de una bomba para la impulsión de las aguas negras, siendo además la única parcela de la calle 10 que se conectaría directamente a la red principal, pese a que en una reunión previa se nos indicó que el ACA no lo permitía. Se nos respondió que se trataba de una coincidencia y a continuación se abordó otro tema.

También preguntamos sobre que otras urbanizaciones como Can Margarit iban a utilizar el colector de Santa Maria y que no veíamos normal que nosotros pagáramos el colector y otras urbanizaciones se beneficiaran de ello. El presidente nos comentó que se tenía pensado hacer en la calle Tibidabo y que los costes de esa calle se iban a costear el 50% por Can Margarit y el 50% por parte de Santa María de l'Avall.

Puntos legal

La alcaldesa confirma haber contactado con urbanismo para estos temas legales y la respuesta ha sido “no estar claro”, a lo que decimos que es la oportunidad de presentarlo positivamente, siendo pioneros y sobre todo mejorando las expectativas de reducir el coste y economía de la obra.

También indica que el ACA ha sido consultada sobre la extensión de permisos temporales y las condiciones (debido) a los avances técnicos que justificarían su extensión y renovación en el tiempo.

Puntos administración

Exponemos, las limitaciones y restricciones a recibir notificaciones, errores en la correspondencia, falta de actualización bases de datos, gestión de impagados, tardanza en respuestas a petición de información, falta de transparencia en el sistema de votación, asistencia a asambleas restringida por impago de cuotas que se piden a la administración y de la que no se recibe respuesta o requiere mucha insistencia. Todo contribuye a la desconfianza y al hecho de que propietarios NO reciben la información, la documentación y no pueden ejercer su derecho al voto.

Pedimos se soluciones estos temas y se miren otros administradores que nos den mayor confianza.

Puntos financiero

La comunicación de la asamblea ordinaria fue, presentación del proyecto, aun no habiendo sido aprobado, recoger cuotas extraordinarias, indicando ya el año de ejecución en 2027;

La parte económica, junto con la ejecución del proyecto es lo que mas nos preocupa, ya que el promedio de parcela sitúa en 40-50 T€ el coste del proyecto básico (que puede excederse, siendo habitual, un 10-30%) siendo económicamente insostenible para la economía media de nuestra urbanización, por lo que se pide

Un estudio alternativo más viable económicamente

Un estudio de escenarios de ejecución considerando posibles soportes financieros; desde subsidios (ayuntamiento) hasta entidades de crédito en condiciones favorables o posibles formas de pago y financiación en tramos