

AÑO=1998

ANTECEDENTES DE LA URBANIZACIÓN-EUROVILLAS.

1. La Comisión de Planteamiento y Coordinación del Área Metropolitana de Madrid (COPLACO) aprobó definitivamente el Plan Especial "(Ciudad de las Américas)" (hoy Eurovillas) el 5 de Junio de 1.968.

Así mismo, COPLACO aprobó el Proyecto de Urbanización (Electrificación, saneamiento y pavimentación) del Plan Parcial "Ciudad de las Américas" el 15 de Octubre de 1.969.

2. El desarrollo del Plan especial de Eurovillas, se llevó a cabo sin la aprobación administrativa de los documentos legales de ejecución (Proyecto de Reparto de cargas y Beneficios de la Urbanización y Proyecto de Reparcelación).

No obstante **la promotora**, antes de **su desaparición** procedió a la venta de las parcelas y edificación de gran número de viviendas.

La Asociación de Propietarios, debido a la ausencia de Promotor, se encargaba de ejecutar determinadas obras de urbanización y su mantenimiento.

3. La Asociación de Propietarios tenía carácter voluntario, y ante la imposibilidad de proceder ejecutivamente contra aquellos que no contribuían económicamente al sostenimiento de la Urbanización, así como **ante la necesidad de concluir las obras** los Ayuntamientos de Nuevo Baztán, Villar del Olmo y la Asociación de Propietarios, proponen a la Comunidad de Madrid, y esta acepto como Administración actuante, en Enero de 1.987 la adopción de una serie de medidas para acabar la urbanización:

- a) **Modificación del Plan Especial** de la Urbanización Eurovillas, redactado para regularizar la situación urbanística. Este plan contiene (normativa general, ordenanzas de uso y volumen), sistema de actuación, plan de etapas, estudio económico-financiero y establecimiento de una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación de la Urbanización.
- b) **Proyecto de Reparcelación.**
- c) **Estatutos de la asociación administrativa de cooperación**, así como **Estatutos de la Entidad colaboradora de conservación** (E.C.E).

Así mismo, en el documento firmado por los Ayuntamientos, la C.A.M, y la Asociación de Propietarios, se estableció que:

- Los Ayuntamiento proporcionarían los Estudios técnicos y medios materiales necesarios para la ejecución de los proyectos.
- La Asociación de Propietarios, "sufragaría a los Ayuntamientos los costes derivados de toda la tramitación del expediente, así como los gastos de redacción de los trabajos previstos en el convenio, que junto con las inversiones REALIZADAS hasta esa fecha por dicha Asociación en obras de complementación y mantenimiento de la Urbanización formaran parte DE LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN. (30 de Enero de 1.987)."

DESARROLLO DEL PLAN DE ACABADO DE LA URBANIZACIÓN

En cumplimiento del Convenio anteriormente citado:

1. El 23 de Marzo de 1.988, se aprueba la 1ª fase: MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE EUROVILLAS.
2. El 30 de Mayo de 1.988 se aprueba inicialmente el PROYECTO DE REPARCELACIÓN, y definitivamente en 1.989.
3. Con posterioridad en 1.990, se aprueba: ESTATUTOS DE LA E.C.E.

APROBAR LOS ESTATUTOS DE LA ASOCIACIÓN ADMINISTRATIVA DE COOPERACIÓN (ENTIDAD DE ACABADO).

ACLARACIONES

En el sistema de Cooperación se contempla, "que una vez finalizadas las obras, se constituirá una Entidad de Conservación". Sin embargo, como la Urbanización, ya tenía obras ejecutadas por la Asociación de propietarios, se contempló y aprobó en el año 1.990 la constitución de esa E.C.E. (Entidad de Conservación de Eurovillas, que conservara las obras realizadas, mientras se realizaban las tramites oportunos para poner en marcha la última fase del proyecto; creación de la Entidad de acabado que juntamente con los Ayuntamientos y la C.A.M. encargaría los proyectos de ejecución de todas las obras que quedaban por realizar y llevarse a cabo la terminación de la Urbanización.

EL PASO DE LOS AÑOS

Desde el año 1.989, la afluencia de nuevos propietarios, y el incremento de la edificación durante los últimos 6 años, ha ido requiriendo la instalación de nuevos servicios, o su ampliación. Todo aquel que edifica o compra una casa, quiere tener y debe tener unos servicios de luz y alcantarillado, así como una calle asfaltada.

TODAS estas obras las ha ido realizando la Entidad de Conservación, única constituida hasta la fecha ya que la de ACABADO, que es la que jurídicamente debería haber realizado las obras de urbanización, **NO SE HA CONSTITUIDO.**

Desde que se creó la Entidad de Conservación. Esta ha ido solicitando a los Ayuntamientos licencias de obras, de diversa índole, asfaltado de calle, alumbrado, colectores, etc. Los Ayuntamientos han ido concediendo en su mayoría esas licencias, por las razones anteriormente expuestas y porque los Estatutos de la E.C.E, están aprobados de una forma absolutamente ambigua, y no define que obras son de conservación y cuales de acabado.

Durante años siempre que los Ayuntamientos han hablado de poner el sistema de Cooperación en funcionamiento, se ha promovido por una parte de un

reducido grupo pero al parecer poderoso de personas, una reacción en contra, que ha confundido a la población, se le ha asustado con cifras millonarias por el acabado, e incluso, se ha intentado por parte de algunos promover la vuelta a un sistema de compensación, "en el que la administración no controle".

GESTIONES REALIZADAS POR LOS AYUNTAMIENTOS

Tenemos constancia que en Mayo de 1.994, la anterior Corporación, de Nuevo Baztán, solicitó a la C.A.M. la posibilidad de dividir la unidad de ejecución, de forma que Nuevo Baztán terminara la parte de Urbanización correspondiente a su término.

Esta solicitud, no fue resuelta en ningún sentido, por la Administración actuante (C.A.M Dirección General de Urbanismo).

En el año 1.995, cuando cambia la Corporación Municipal, se retoma nuevamente el tema de ACABADO de la Urbanización: El exAlcalde de Nuevo Baztán, la Alcaldesa de Villar y el Presidente de la E.C.E, estudian la posibilidad de un consorcio urbanístico. Este consorcio lo redactan un TÉCNICO DE LA C.A.M, por parte de la E.C.E. y un técnico de Nuevo Baztán.

Los estatutos, estuvieron preparados, en una mes. El problema surgiría al parecer cuando se debatiera quien sería el gerente de ese Consorcio, por que quedaba claro, que la Presidencia, la ostentaría alternativamente las Alcaldías de Villar del Olmo y Nuevo Baztán, pero el redactor de los estatutos por parte de la E.C.E, defendiera que esa gerencia, debería ostentarla la E.C.E. o personas en quien delegue.

En este punto, cabe señalar que según el sistema de Cooperación establecido, la E.C.E, tiene como misión **CONSERVAR** las obras urbanizadas.

Pero LA OBRA URBANIZADORA la llevará a cabo LA ENTIDAD DE ACABADO, en la que tienen cabida los propietarios de la Urbanización constituidas en Junta, pero ajenos a la Junta de la Entidad de Conservación.

Posteriormente, y tras la dimisión del Alcalde de Nuevo Baztán, los Ayuntamientos de Villar del Olmo y Nuevo Baztán, retoman nuevamente el asunto.

1.- Ya en las primeras conversaciones con el Director General y los técnicos de la C.A.M. que conocen el "Tema de Eurovillas" sobradamente por los años que lleva "en trámite", apuntan la posibilidad de una **MANCOMUNIDAD**, entre los dos Ayuntamientos en la que **tendrán cabida LOS PROPIETARIOS**, (Junta de acabado).

(Los propios técnicos de la C.A.M. hablan de los problemas que tuvo la anterior Corporación de Nuevo Baztán con la E.C.E. y los impedimentos y trabas que ponen).

Tras diversas reuniones entre los técnicos de la C.A.M, juristas Municipales, y ambas Alcaldesas, se llega a la siguiente conclusión, obviamente con el visto bueno del Director General de Urbanismo.

1. Los Ayuntamientos por acuerdo plenario, solicitarán a la C.A.M. las delegación de competencias como Administración actuante, (que hasta la fecha es la C.A.M.).
2. Los Ayuntamientos una vez concedida dicha delegación, CONSTITUIRAN UNA MANCOMUNIDAD de acabado, en cuyos estatutos se contemplará la participación de los propietarios de la urbanización.
3. La MANCOMUNIDAD, contratará los servicios técnicos necesarios para que valoren el estado de infraestructura de las Urbanización, y realicen proyecto de ejecución de obras de ese 15, 20 o X % que falta por ejecutar.
4. La Entidad de conservación dejará de realizar obras urbanizadoras, y se limitará a conservar. Por pura lógica, deberá rebajar la cuota que pasa a los propietarios, ya que si de su presupuesto anual el 50 % se dedica a infraestructura, al no tener que realizarlos no ha lugar a cobrarlos.
5. La MANCOMUNIDAD, girará a los propietarios cuotas para el acabado de la urbanización. (Las que no cobrará la Entidad de Conservación). Ambos Ayuntamientos estamos de acuerdo en que a los propietarios, entre conservación y acabado, no se les debe cobrar cantidades mas altas que las que abonan actualmente.

Desde el MES DE MAYO, en que ambos Ayuntamientos solicitamos por acuerdo plenario, a la C.A.M. la delegación de competencias, hasta la fecha seguimos esperando y a pesar de que técnicos de ambos Ayuntamientos, han ayudado (como pidió el Director General), a la técnico de la C.A.M. que la esta preparando, en el mes de Octubre en conversación mantenida con dicha técnico, “ el asunto era muy complicado, y no sabía cuantos meses podría tardar en retomarlos”.

¿QUE SE PRETENDE CON ESTA ACTUACIÓN?

LA URBANIZACIÓN, SE ESTA ACABANDO POR UN PROCESO URBANÍSTICO IRREGULAR, YA QUE:

1. La E.C.E no tiene capacidad jurídica para terminar las obras de urbanización.
2. No existe proyecto de ejecución de obras.
3. Nadie controla ni la prioridad de las obras, ni las contrataciones.

Por tanto, si se llegasen definitivamente a poner el sistema de Cooperación en marcha, se conseguiría que al menos ese porcentaje que queda por urbanizar y la supervisión oficial de las obras ejecutadas se llevaran a cabo por el procedimiento legalmente establecido.

¿ QUE CONSECUENCIAS TENDRIA QUE LA E.C.E TERMINARA LA URBANIZACION ? ¿POR QUE ESTE EMPENO?

Ante la inquietud que plantea este enrevesado proceso a los Ayuntamientos, se han consultado a distintos juristas y urbanistas (incluidos los de la C.A.M.), sobre los efectos que causaría jurídica y urbanísticamente en un futuro, que la Urbanización fuera terminada en su totalidad por la Entidad de Conservación. LA RESPUESTA, siempre ha sido la misma:

- **Jurídicamente, JAMÁS SERÍA RECONOCIDA COMO UNA URBANIZACIÓN TERMINADA.**

El plan especial de Nuevo Baztán, recoge como parte del mismo, que una vez finalizadas las obras, serán recepcionadas por el Ayuntamiento.

¿ Qué ? ¿ Cómo ? y ¿ Con que garantía los Ayuntamientos van a recepcionar una obras, que no se sabe, ni de que manera, y sobre que proyecto se han ejecutado ?.

- Urbanísticamente, ¿ Quién va a responder cuando las calles haya que reasfaltarlas todas los años, los saneamientos (que cruzan las parcelas, piscinas, jardines , etc.) no funcionen adecuadamente o haya que levantar un jardín particular para reparar averías ?.

¿ Van a estar los propietarios de la Urbanización pagando siempre parches, y acometidas según van surgiendo las necesidades?. O asfaltando calles una y otra vez al realizarlas sin un proyecto definitivo ?.

EN NUESTRA OPINIÓN, ES HORA DE PONER PUNTO FINAL A ESTA SITUACIÓN.

PROBLEMAS QUE PLANTEA ESTA SITUACION A LOS AYUNTAMIENTOS

Durante los, casi dos años que llevamos tramitando con la Dirección General de Urbanismo la solución definitiva del plan de acabado, los Ayuntamientos de Nuevo Baztán y Villar del Olmo llegamos a la conclusión de que evitaríamos en la medida de lo posible la concesión de licencias a la E.C.E, evitando así:

1. Unos avances en le acabado de la urbanización.
2. Más derroche de dinero de los propietarios de forma tal vez inadecuada.
3. Más contrataciones millonarias sin un criterio claro del ¿ por qué ? y ¿ para qué ?.

Llevar a cabo esta medida, es obvio que tiene un gran inconveniente para los Ayuntamientos :

La presión social: Actualmente la mayoría de los propietarios son de incorporación reciente a la urbanización. (En los últimos 6 años se ha pasado de 397 viviendas a 2.900). Todos estos propietarios, no saben prácticamente nada ni del sistema de acabado, ni de las competencias de la E.C.E. ni de los antecedentes de la Urbanización. Si los propietarios no tienen unos servicios

adecuados, y saben (porque así se publica que la E.C.E. tienen los fondos para ejecutar las obras, y que no las ejecuta porque los Ayuntamientos no les conceden las licencias, evidentemente ante ellos, los culpables de la situación son los Ayuntamientos.

Por otra parte los Ayuntamientos, se encuentran en repetidas ocasiones en el dilema de que para dar solución a graves problemas urbanísticos incluso Sanitarios que la Urbanización tiene, tendríamos que conceder a la Entidad de Conservación clarísimas licencias de acabado con el consiguiente incumplimiento de la legalidad por nuestra parte.

Durante el año actual el Ayuntamiento de Villar del Olmo ha concedido algunas licencias porque lo ha considerado oportuno. Nuevo Baztán en cambio, las tiene retenidas, y ante el acoso a que nos hemos visto sometidos y la confusión creada en la población, que no entiende, ni lo que sucede ni por que un Ayuntamiento concede licencias y otro no.

El Ayuntamiento de Nuevo Baztán, en la Asamblea de la E.C.E. recientemente, explicó públicamente, por qué retenía las licencias que ella E.C.E. solicitaba, que no es más que (como hemos dicho anteriormente) la única medida que los Ayuntamientos tenemos en la mano para IMPEDIR QUE CONTINUE EL ACABADO URBANÍSTICO Y JURIDICAMENTE IRREGULAR QUE SE ESTA LLAVANDO A CABO.

La respuesta de los propietarios congregados en la sala, fue contundente y así lo expresaron con un fuerte y rotundo aplauso.

Por esto no es suficiente. Los Ayuntamientos no pretendemos salir del paso AIROSAMENTE en situaciones comprometidas como la anteriormente expuesta. Se pretende :

1º.- Acabar con la INFRACCION.

2º.- Acabar con la posible ESPECULACIÓN que con las obras de acabado se puedan estar llevando a cabo y que a la Administración se le escapa de las manos.

3º.- Que la Urbanización Eurovillas tenga definitivamente una situación tanto jurídica como urbanísticamente enmarcada dentro de la legalidad vigente.

4º.- Que la Dirección General se defina al respecto, por que entendemos que si se está de acuerdo con los Ayuntamientos (como así se nos ha manifestado), en que la idea que propugna y defiende la E.C.E. de que la Urb. Debe ser acabada por la misma, con las cuotas de conservación, por el sistema que denominan "ka vía lenta" y QUE SEGÚN EL SISTEMA ESTABLECIDO NO ES VIABLE, con el silencio de la C.A.M. y la permisibilidad de los Ayuntamientos, se están llevando a efecto.