

DECRET

Expedient: 2021/1380

Assumpte: Aprovació del Projecte de reparcel·lació del polígon II del Pla parcial del sector 6, *Riera del Gorg*, de les Normes Complementàries i Subsidiàries de Planejament.

Fets

1. En data 21 de novembre de 2022 la societat mercantil LANDCOMPANY 2020, S.L., va presentar instància (RE 2022/9520) sol·licitant la tramitació i aprovació del Projecte de reparcel·lació del polígon II del Pa parcial del sector 6, *Riera del Gorg*, redactat per PUNT ESTUDI D'ARQUITECTURA, S.L.P., que s'acompanyava adjunt.

2. En data 28 de novembre de 2022 l'Arquitecte municipal va informar favorablement el projecte presentat senyalant, en síntesi, el següent: (i) Que inclou la descripció de les propietats, plànols expressius de la localització i dimensions de les finques implicades, i s'ha comprovat que coincideixen, amb les variacions admeses per les NNSS1986 i el RLU, amb les finques incloses al Polígon II (unitats D i E) del Pla Parcial del sector 6, *Riera del Gorg*; (ii) Que s'han localitzat els terrenys de cessió obligatòria a l'Ajuntament, (zones verdes i vials) veient que aquests coincideixen amb les previsions del Pla Parcial; (iii) Que s'ha constatat que es compleixen tots els paràmetres urbanístics aplicables a l'àmbit objecte de la reparcel·lació; (iv) Que segons el compte de liquidació provisional, el total de càrregues d'urbanització, tenint en compte la gestió i les obres d'urbanització (PEC) és de 874.192,82 € (IVA exclòs) i que, per tant, la participació de cadascuna de les finques a les despeses d'urbanització serà de 109.274,103 € per parcel·la (FR1 a FR8); i, (v) Que segons allò previst a la normativa del Pla parcial els promotors del polígon II queden exempts de la cessió d'aprofitament a l'haver-se compensat la mateixa en virtut de les cessions efectuades en els altres polígons d'actuació. L'informe consta degudament signat a l'expedient.

3. En data 20 de desembre de 2022, la secretària accidental de l'Ajuntament ha emès informe favorable, el qual consta degudament signat a l'expedient, amb el següent contingut:

"En relació amb l'expedient de referència i en compliment d'allò previst a l'article 3.3 del Reial Decret 128/2018, de 16 de març, pel qual es regula el règim jurídic dels funcionaris d'Administració Local amb habilitació de caràcter

Signatura 2 de 2	28/12/2022	Secretaria Accidental
CRISTINA MARIN CARCASSONA		
Signatura 1 de 2	28/12/2022	ALCALDE
LLASERA ALSINA, VICTOR		

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació: 0b2006b91e0c4775ad0caa37d3feb300001

Url de validació: <https://seusvmontalt.bcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades: Classificador:Resolució Núm. Resolució: 2022/1498 - Data Resolució: 28/12/2022





nacional, tractant-se d'un assumpte contemplat a l'apartat 7è de la lletra d), emeto el següent:

INFORME

I. Relació de fets

1. En data 21 de novembre de 2022 la societat mercantil LANDCOMPANY 2020, S.L., va presentar instància (RE 2022/9520) sol·licitant la tramitació i aprovació del Projecte de reparcel·lació del polígon II del Pa parcial del sector 6, *Riera del Gorg*, redactat per PUNT ESTUDI D'ARQUITECTURA, S.L.P., que s'acompanyava adjunt.

2. En data 28 de novembre de 2022 l'Arquitecte municipal va informar favorablement el projecte presentat senyalant, en síntesi, el següent: (i) Que inclou la descripció de les propietats, plànols expressius de la localització i dimensions de les finques implicades, i s'ha comprovat que coincideixen, amb les variacions admeses per les NNSS1986 i el RLU, amb les finques incloses al Polígon II (unitats D i E) del Pla Parcial del sector 6, Riera del Gorg; (ii) Que s'han localitzat els terrenys de cessió obligatòria a l'Ajuntament, (zones verdes i vials) veient que aquests coincideixen amb les previsions del Pla Parcial; (iii) Que s'ha constatat que es compleixen tots els paràmetres urbanístics aplicables a l'àmbit objecte de la reparcel·lació; (iv) Que segons el compte de liquidació provisional, el total de càrregues d'urbanització, tenint en compte la gestió i les obres d'urbanització (PEC) és de 874.192,82 € (IVA exclòs) i que, per tant, la participació de cadascuna de les finques a les despeses d'urbanització serà de 109.274,103 € per parcel·la (FR1 a FR8); i, (v) Que segons allò previst a la normativa del Pla parcial els promotors del polígon II queden exempts de la cessió d'aprofitament a l'haver-se compensat la mateixa en virtut de les cessions efectuades en els altres polígons d'actuació.

II. Antecedents

1. En sessió de data 12 de febrer de 1986 la Comissió Provincial d'Urbanisme de Barcelona va aprovar definitivament la revisió de les Normes Complementàries i Subsidiàries de Planejament de Sant Vicenç de Montalt, publicades al DOGC núm. 685 de data 14 de maig de 1986 (en endavant NNSS1986), en les quals es va delimitar el sector 6, *Riera del Gorg*, de sòl urbanitzable (sòl apte per a la urbanització).

Signatura 2 de 2	28/12/2022	Secretaria Accidental
CRISTINA MARIN CARCASSONA		
Signatura 1 de 2	28/12/2022	ALCALDE
LLASERA ALSINA, VICTOR		

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació 0b2006b91e0c4775ad0caa37d3feb300001

Url de validació <https://seusvmontalt.bcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Classificador:Resolució Núm. Resolució: 2022/1498 - Data Resolució: 28/12/2022





2. En sessió de data 9 de desembre de 1993 la Comissió d'Urbanisme de Barcelona va adoptar l'acord d'aprovació definitiva del Pla parcial del sector 6, *Riera del Gorg*. Posteriorment, en sessió de data 18 de setembre de 1996, la dita Comissió en va acordar la seva publicació a efectes d'executivitat tenint en compte les prescripcions esmentades en l'acord d'aprovació definitiva, que es van incorporar d'ofici (ambdós acords es van publicar al DOGC núm. 2279 de data 11 de novembre de 1996). Per últim, la normativa urbanística del referit Pla parcial es va publicar al DOGC núm. 5016 de data 26 de novembre de 2007, de conformitat amb allò previst a la disposició addicional segona de la Llei 2/2007, de 5 de juny, del DOGC.

Aquest Pla parcial va dividir l'àmbit del sector núm. 6 en 6 unitats (A, B, C, D, E i F) i tres polígons d'actuació (1, 2 i 3). El polígon 2 (o II) inclou les unitats D i E i s'ha d'executar pel sistema d'actuació de compensació (equivalent, en la legislació vigent, al sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica) tal com s'estableix a l'apartat *Compromisos amb l'Ajuntament* de la Memòria del Pla parcial (punt 17.c) d'acord amb l'article 193.3 de les normes urbanístiques de les NNS 1986.

3. Mitjançant Decret d'Alcaldia de data 12 de maig de 2022 es va aprovar definitivament el projecte d'urbanització del polígon II del Pla parcial del sector 6, *Riera de Gorg*.

4. El projecte de reparcel·lació que ens ocupa té per objecte executar les previsions contingudes en el Pla parcial del sector 6, *Riera del Gorg*, pel que fa al polígon II.

III. Fonaments de dret

1. Conforme al que disposa l'article 130 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant TRLU), en la modalitat de compensació bàsica del sistema d'actuació urbanística de reparcel·lació: (i) Els propietaris o propietàries aporten els terrenys de cessió obligatòria, executen a llur càrrec la urbanització, en els termes i amb les condicions que siguin determinats pel planejament urbanístic, i es constitueixen, mitjançant document públic, en junta de compensació; (ii) La constitució de la junta de compensació no és obligada quan hi ha una única persona propietària o bé una única comunitat en proindivís, sempre que aquesta situació es mantingui mentre s'executin les obres d'urbanització; i, (iii) La iniciativa de la modalitat de compensació bàsica correspon als propietaris o

Signatura 2 de 2	28/12/2022	Secretaria Accidental
CRISTINA MARIN CARCASSONA		
Signatura 1 de 2	28/12/2022	ALCALDE
LLASERA ALSINA, VICTOR		

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	0b2006b91e0c4775ad0caa37d3feb300001
Url de validació	https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp
Metadades	Classificador:Resolució Núm. Resolució: 2022/1498 - Data Resolució: 28/12/2022





propietàries de finques la superfície de les quals representi més del 50% de la superfície total del polígon d'actuació urbanística.

2. L'article 125.5 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (en endavant RLU), preveu que l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització ha de ser prèvia o simultània a la del projecte de reparcel·lació.

3. D'acord amb el que disposa l'article 130 del RLU els projectes de reparcel·lació tenen per objecte: (i) Repartir equitativament els beneficis i càrregues derivades de l'ordenació urbanística; (ii) Regularitzar la configuració de les finques per adaptar-les a les exigències del planejament; (iii) Situar l'aprofitament en zones aptes per a l'edificació; (iv) La cessió gratuïta a favor de l'Ajuntament dels terrenys destinats a sistemes urbanístics i de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit que li pertoca, d'acord amb la legislació urbanística i el planejament, si s'escau; i, (v) La determinació de les quotes d'urbanització a càrrec de les persones propietàries.

4. L'article 119.2 del TRLU, estableix el procediment de tramitació dels instruments de gestió urbanística, entre els quals s'inclouen els projectes de reparcel·lació. Aquest procediment es concreta en els següents tràmits: (i) Adopció de l'acord d'aprovació inicial per part de l'Administració actuant (Ajuntament de Sant Vicenç de Montalt); (ii) Exposició pública durant el termini d'un mes mitjançant publicació d'edicte al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona, a un diari de premsa periòdica de més divulgació en l'àmbit municipal, al taulell d'anuncis de l'Ajuntament i a la pàgina web municipal, amb audiència a les persones interessades, que s'han de citar personalment; (iii) Resolució d'al·legacions, pel cas que se'n facin, i aprovació definitiva, que s'ha de produir en el termini de dos mesos des del finiment del tràmit d'informació pública; (iv) Notificació i publicació de l'acord d'aprovació definitiva; i (v) Inscripció del projecte en el Registre de la Propietat.

5. L'article 126 del TRLU i concordants, juntament amb els articles 133, 135 i 138 a 140 del RLU, defineixen els criteris als quals s'han de subjectar els projectes de reparcel·lació, mentre que l'article 144 i següents del RLU estableixen el contingut concret de la documentació que integra la memòria del projecte, així com la documentació gràfica corresponent que l'ha d'acompanyar. També cal prendre en consideració la resta de preceptes del capítol III (*Sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació*) del Títol quart (*De la gestió urbanística*) del TRLU en allò que resultin d'aplicació, així com els articles 120 i

Signatura 2 de 2	28/12/2022	Secretaria Accidental
CRISTINA MARIN CARCASSONA		
Signatura 1 de 2	28/12/2022	ALCALDE
LLASERA ALSINA, VICTOR		

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	0b2006b91e0c4775ad0caa37d3feb300001
Uri de validació	https://seusvmontalt.bcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp
Metadades	Classificador:Resolució Núm. Resolució: 2022/1498 - Data Resolució: 28/12/2022





concordants del RLU relatius a la gestió urbanística i al sistema d'actuació per reparcel·lació en la seva modalitat de compensació.

6. Pel que fa a la inscripció del projecte de reparcel·lació, resulten d'aplicació les determinacions previstes en el Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, per el que s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre Inscripció en el Registre de la Propietat d'Actes de Naturalesa Urbanística.

7. De conformitat amb el que disposa l'article 53.1.s) del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, i l'article 21.1.j) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local, la competència per a l'aprovació dels instruments de gestió urbanística i, en particular, del present projecte de reparcel·lació, correspon a l'Alcaldia.

IV. Consideracions jurídiques

1. El projecte redactat per PUNT ESTUDI D'ARQUITECTURA, S.L.P., consta dels següents documents: (i) Memòria; (ii) Plànols; i, (iii) Dos annexos. L'informe de l'Arquitecte municipal de data 28 de novembre de 2022 que consta a l'expedient no formula cap objecció al respecte. S'ha d'entendre doncs que es compleixen els criteris dels projectes de reparcel·lació previstos a l'article 126 del TRLUC i la documentació que incorpora s'ajusta al que disposen els articles 144 a 150 del RLU.

2. Tal com s'ha indicat en els antecedents, el Projecte d'urbanització del polígon II del Pla parcial del sector 6, *Riera de Gorg*, es va aprovar definitivament en data 12 de maig de 2022 i, per tant, es dona compliment al que disposa l'article 125.5 del RLU.

3. En el present supòsit la societat mercantil LANDCOMPANY 2020, S.L., és propietària de la totalitat de la superfície de sòl amb dret a aprofitament urbanístic aportada a la reparcel·lació, tal com resulta del quadre de propietats obrant a l'apartat 4 de la Memòria (*Propietats i sistema d'actuació*, pàgines 9 i 10), de manera que li correspon la iniciativa per a formular el present Projecte de reparcel·lació.

D'altra banda, l'Ajuntament aporta a la reparcel·lació (FA núm. 2) la finca registral 6493 de la seva titularitat i destinada a zona verda, adquirida en virtut

Signatura 2 de 2	28/12/2022	Secretaria Accidental
CRISTINA MARIN CARCASSONA		
Signatura 1 de 2	28/12/2022	ALCALDE
LLASERA ALSINA, VICTOR		

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	0b2006b91e0c4775ad0caa37d3feb300001
Url de validació	https://seusvmontalt.bcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp
Metadades	Classificador:Resolució Núm. Resolució: 2022/1498 - Data Resolució: 28/12/2022





de la cessió anticipada efectuada per la Sra. Montserrat Vives Valls i altres mitjançant escriptura de segregació i cessió unilateral gratuïta atorgada en data 23 de febrer de 1999 davant del notari Sr. José Luis Perales Sanz amb el núm. 546 de protocol, que va ser acceptada pel Consistori per acord plenari de data 26 d'abril de 1999 i inscrita en el Registre de la Propietat el 26 de gener de 2000, al tom 3279, llibre 133, foli 52.

El Projecte de reparcel·lació adjudica a l'Ajuntament, en concepte de zona verda, les finques resultants ZV1 i ZV2 procedents de la referida finca aportada núm. 2 (registral 6493), prèvia sol·licitud al Sr. Registrador de la rectificació de l'extensió superficial de la mateixa per tal d'adequar-la a la realitat segons amidament topogràfic.

4. La proposta de reparcel·lació no preveu la cessió a l'Ajuntament de sòl amb aprofitament urbanístic en tant que, tal com manifesta l'Arquitecte municipal en el seu informe favorable, "*segons la normativa del Pla Parcial en l'apartat "compromisos con el Ayuntamiento" al punt número "19 - Aprovechamiento medio" es diu que "los promotores del Polígono II quedan exentos de cesión alguna al haberse compensado en las adjudicaciones dichas cesiones en los otros Polígonos"*.

5. La singularitat del present projecte en el qual existeix un únic propietari amb dret a aprofitament urbanístic, per bé que l'Ajuntament aporta a la reparcel·lació una finca de la seva titularitat cedida anticipadament, com s'ha dit, que es trasllada en la mateixa situació i l·lindars a les finques de resultat identificades com a ZV1 i ZV2 també destinades a zona verda, amb l'ajust de superfícies corresponent, exclou la necessitat, en opinió d'aquesta Secretaria, de constituir una junta de compensació, i exclou també la distribució justa dels beneficis i càrregues de l'ordenació urbanística atès que correspon a LANDCOMPANY 2020, S.L., assumir totes les despeses i apropiar-se de tot l'aprofitament resultant de la transformació urbanística.

6. El referit informe de l'Arquitecte municipal senyala que la superfície del polígon, així com la superfície de la finques resultants de cessió obligatòria per a sistemes destinades a zones verdes i vials, coincideix amb la prevista en el Pla parcial que s'executa.

Confirma també el compliment dels paràmetres urbanístics aplicables a l'àmbit d'actuació.

Signatura 1 de 2	LLASERA ALSINA, VICTOR	28/12/2022	ALCALDE
Signatura 2 de 2	CRISTINA MARIN CARCASSONA	28/12/2022	Secretaria Accidental

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	0b2006b91e0c4775ad0caa37d3feb300001
Uri de validació	https://seusvmontalt.bcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp
Metadades	Classificador:Resolució Núm. Resolució: 2022/1498 - Data Resolució: 28/12/2022





7. Pel càlcul de les despeses imputables a l'àmbit d'actuació es pren en consideració, d'acord amb el que disposa l'article 144.1.d) del RLU, la previsió del cost de les obres d'urbanització establert en el projecte d'urbanització aprovat definitivament, així com les despeses de redacció del projecte de reparcel·lació i de gestió fins a la seva inscripció en el Registre de la Propietat. No s'han valorat elements d'obra, plantacions o instal·lacions incompatibles amb el planejament que s'hagin d'enderrocar per la seva inexistència o poca rellevància i tampoc consta la presència de drets reals d'arrendament ni altres càrregues indemnitzables.

En aplicació d'allò previst a l'article 19 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, el projecte relaciona en cadascuna de les parcel·les edificables resultants adjudicades a LANDCOMPANY 2020, S.L., l'import al qual es troben afectades pel compliment de l'obligació d'urbanitzar i la resta de deures derivats de la legislació urbanística.

V. Proposta de resolució

Per tot el que s'ha exposat, de conformitat amb el que disposa l'article 175 del Reglament d'Organització, Funcionament i Règim Jurídic de les Entitats Locals, aprovat pel Reial Decret 2568/1986, de 28 de novembre, aquesta Secretaria informa favorablement el Projecte de reparcel·lació de referència i es proposa a l'Alcaldia:

Primer. Aprovar inicialment el Projecte de reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica, del polígon II del Pa parcial del sector 6, *Riera del Gorg*, de les Normes Complementàries i Subsidiàries de Planejament de Sant Vicenç de Montalt, exemplar per a l'aprovació inicial (novembre 2022), redactat per PUNT ESTUDI D'ARQUITECTURA, S.L.P., i promogut per la societat LANDCOMPANY 2020, S.L.

Segon. Sotmetre el Projecte de reparcel·lació de referència al tràmit d'informació pública pel termini d'un mes mitjançant la publicació de l'edicta corresponent al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona, a un diari de premsa periòdica de més divulgació en l'àmbit municipal, al taulell d'anuncis de l'Ajuntament i a través de mitjans telemàtics a la pàgina web municipal, per tal que s'hi puguin presentar al·legacions.

Tercer. Notificar aquesta resolució a LANDCOMPANY 2020, S.L., atorgant-li audiència pel termini d'un mes per tal que pugui formular les al·legacions que

Signatura 2 de 2	28/12/2022	Secretaria Accidental
CRISTINA MARIN CARCASSONA		
Signatura 1 de 2	28/12/2022	ALCALDE
LLASERA ALSINA, VICTOR		

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	0b2006b91e0c4775ad0caa37d3feb300001
Url de validació	https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp
Metadades	Classificador:Resolució Núm. Resolució: 2022/1498 - Data Resolució: 28/12/2022





estimi convenient.

Per tot això,
RESOLC

Primer. Aprovar inicialment el Projecte de reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica, del polígon II del Pa parcial del sector 6, *Riera del Gorg*, de les Normes Complementàries i Subsidiàries de Planejament de Sant Vicenç de Montalt, exemplar per a l'aprovació inicial (novembre 2022), redactat per PUNT ESTUDI D'ARQUITECTURA, S.L.P., i promogut per la societat LANDCOMPANY 2020, S.L.

Segon. Sotmetre el Projecte de reparcel·lació de referència al tràmit d'informació pública pel termini d'un mes mitjançant la publicació de l'edicta corresponent al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona, a un diari de premsa periòdica de més divulgació en l'àmbit municipal, al taulell d'anuncis de l'Ajuntament i a través de mitjans telemàtics a la pàgina web municipal, per tal que s'hi puguin presentar al·legacions.

Tercer. Notificar aquesta resolució a LANDCOMPANY 2020, S.L., atorgant-li audiència pel termini d'un mes per tal que pugui formular les al·legacions que estimi convenient.

L'Alcalde,

Davant meu,
La secretària acctal.

Signatura 2 de 2	28/12/2022	Secretaria Accidental
CRISTINA MARIN CARCASSONA		
Signatura 1 de 2	28/12/2022	ALCALDE
LLASERA ALSINA, VICTOR		

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació 0b2006b91e0c4775ad0caa37d3feb300001

Url de validació <https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Classificador:Resolució Núm. Resolució: 2022/1498 - Data Resolució: 28/12/2022

