



Identificació de l'expedient

Núm. Exp. 24/2018/eURB

La Junta de Govern Local, en sessió ordinària de data 12 de setembre de 2018, va aprovar, entre d'altres, amb la salvetat i a reserva dels termes que resultin de l'aprovació de l'acta corresponent, segons el que assenyala l'article 206 del Reglament d'organització, funcionament i règim comú de les entitats locals, l'acord següent:

“APROVACIÓ DEFINITIVA DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA DEL POLÍGON II DEL PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR “PIRELLI MAR” DE VILANOVA I LA GELTRÚ.

Relació de fets:

I.- En data 27 d'abril de 2018 (registre d'entrada núm. 2018015001), el Sr. Ángel Fernández Sánchez, en qualitat d'apoderat dels propietaris quines finques conformen la totalitat del Polígon d'Actuació II definit en el Pla Especial de Reforma Interior “Pirelli Mar”, ha presentat proposta de reparcel·lació voluntària del referit polígon d'actuació, mitjançant escriptura pública atorgada de comú acord per la totalitat dels propietaris afectats (“Espebe 12 S.L., Sociedad Unipersonal” i “Administración de Infraestructuras Ferroviarias”, ADIF) en data 19 d'abril de 2018, davant el Notari de l'Il·lustre Col·legi de Catalunya, Sr. Gerardo Conesa Martínez, núm. de protocol 1147.

La referida escriptura pública es presenta d'acord amb els requisits i tramitació establerts a l'article 164 del Reglament de la Llei d'Urbanisme (aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol), relatiu al supòsit específic de reparcel·lació voluntària, en concordança amb els articles 119.3, 119.2 d) i 124.4 del Text refós de la Llei d'Urbanisme.

II.- Figura incorporat a l'expedient l'informe favorable de l'arquitecte municipal, el qual presenta el següent contingut literal:

“INFORME URBANÍSTIC REFERENT AL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA DEL POLÍGON II DEL PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR PIRELLI MAR

1. Antecedents

El dia 27 d'abril de 2018 el Sr. Angel Fernández Sánchez va entrar al registre escrit (núm. 2018016456) on es sol·licita que l'ajuntament sotmeti a informació pública el document de còpia simple de la escriptura de reparcel·lació voluntària del polígon II del Pla especial de reforma interior Pirelli Mar que s'acompanya i l'aprovi definitivament.

Posteriorment, en data 10 de maig de 2018 es va aportar còpia de l'anterior document en format digital.

2. Planejament vigent

El Pla General d'Ordenació aprovat el 29 de Juny de 2001 i publicat el 2 d'agost de 2001, i l'aprovació definitiva per part de la Comissió Territorial d'Urbanisme de



Barcelona del document de modificació puntual de les Normes Urbanístiques i correcció de errades de 16 de març de 2005, publicat al DOGC de 27 de juliol de 2005.

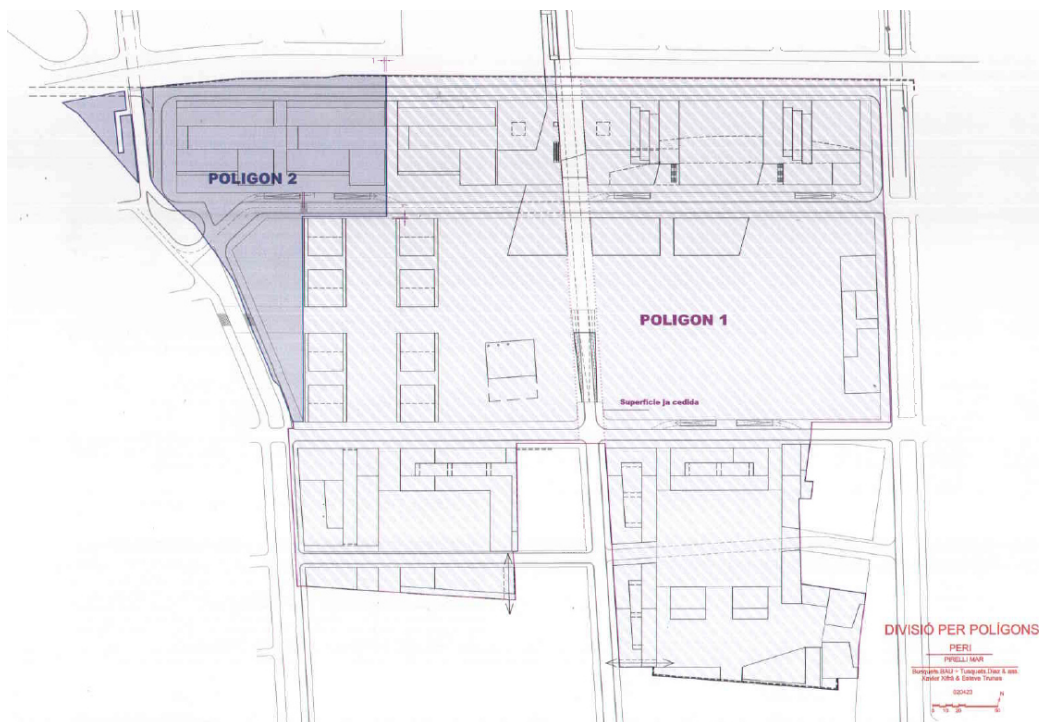
En data 16 d'octubre de 2002 la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona (CTUB) va acordar l'aprovació definitiva del Pla especial de reforma interior de l'àmbit Pirelli Mar condicionant l'eficàcia de l'acord a la presentació per part del promotor d'una garantia de 12% de les despeses d'urbanització.

En data 11 de desembre de 2002 la CTUB va donar per complerta la condició i acordà la publicació de l'acord d'aprovació definitiva.

Les obres d'urbanització del polígon II es van realitzar conjuntament amb les del polígon I, atès que la propietat era única. Aquestes es van rebre en data 15 de març de 2007.

El polígon II del PERI Pirelli Mar té una superfície de 15.350 m².

El document de PERI Pirelli Mar determina la divisió de l'àmbit en dos polígons i el sistema d'actuació per compensació per ambdós.



PERI Pirelli Mar. Divisió Poligonal



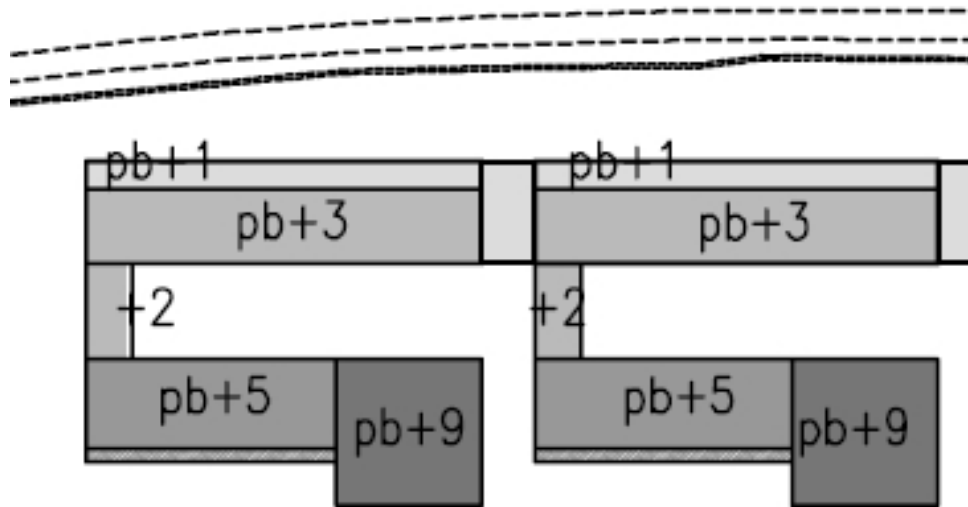
POLIGON 2					
QUADRE DE m2 DE SÒL					
	zona I	zona II	zona III	zona IV	TOTAL PROJECTE
SOL d'aprofitament PRIVAT 35%				5375,00 m2	5375,00 m2
				Total sòl privat	5375,00 m2
SOL d'aprofitament PUBLIC 65%					
EQUIPAMENT					0,00 m2
ESPAIS LLIURES				3402,00 m2	3402,00 m2
VIALITAT				6573,00 m2	6573,00 m2
				Total sòl públic	9975,00 m2
					15350,00 m2



PERI Pirelli Mar. Quadre superfícies

Els principals paràmetres que regulen l'ordenació del sòl privat corresponent al polígon II són els següents:

- Classificació del sòl: Sòl Urbà
- Qualificació del sòl: Clau 9i subzona Pla Especial Pirelli Mar
- Tipus edificació: Volumetria específica
- Núm. màxim de plantes:
 - Planta baixa + 1
 - Planta baixa + 3
 - Planta baixa + 5
 - Planta baixa + 9
- Alçades màximes reguladores: Veure plànol 7 Gàlils
- Número d'habitatges: 153
- Superfície de sòl: 5.375,00 m²
- Sostre edificable: 19.995,00 m²
- Fondària edificable: Segons plànol núm. 7 Gàlils del PERI
- Alçada lliure mínima:
 - Planta Baixa ús comercial: 3,50 m
 - Planta Baixa resta usos: 3,50 m
 - Plantes Pis ús oficines i hotels: 3,15 m
 - Plantes Pis ús habitatges: 3,15 m
- Usos permesos:
 - Planta baixa: habitatge, comercial, oficines, socio-cultural, tècnic-assistencial, públic-administratiu, esportiu, restauració i bar, oci i recreatiu, garatge, altres compatibles admesos en el PGO
 - Planta soterrani: aparcament, servei o emmagatzematge.
 - Pla pis: residencial



Disposició de volums i núm. màxim de plantes (parcel·la de sòl privat)

3. Legislació vigent

L'article 164 del Reglament de la Llei d'urbanisme (Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme) determina els aspectes a considerar en les reparcel·lacions voluntàries.

Subsecció setena
Altres supòsits de reparcel·lació

Article 164
Reparcel·lació voluntària

164.1 Totes les persones propietàries de finques incloses en un polígon d'actuació urbanística subjecte al sistema de reparcel·lació poden formular, de comú acord i mitjançant l'atorgament d'escriptura pública, una proposta de reparcel·lació voluntària.

164.2 Sense necessitat d'aprovació inicial, l'administració actuant ha de sotmetre la proposta a informació pública per un termini d'un mes i simultàniament ha de donar audiència a la resta de persones interessades amb citació personal.

L'aprovació definitiva del projecte s'ha d'ajustar al que estableix l'article 113.2.d) de la Llei d'urbanisme. La certificació de l'acord d'aprovació definitiva possibilita la inscripció de la reparcel·lació al Registre de la propietat.

164.3 L'escriptura pública de reparcel·lació voluntària es pot complementar, quan s'aplica la modalitat de compensació bàsica, amb un apoderament especial a favor d'una o més persones propietàries o gestores per tal que, en representació de la comunitat de reparcel·lació, puguin desenvolupar les tasques que altrament correspondrien a una junta de compensació.

164.4 L'apoderament al què es refereix l'apartat anterior ha de fixar un termini de mandat, coincident previsiblement amb el necessari per a l'execució de les determinacions del planejament i de les previsions del projecte d'urbanització, ha d'incorporar un pressupost orientatiu al respecte i, també, unes regles de funcionament del conjunt de poderdants per facilitar i garantir la fiscalització de les tasques dels apoderats o apoderades. Llevat que es tracti d'un apoderament unipersonal, els apoderats o apoderades es poden configurar bé com a junta d'apoderats, amb president o presidenta i secretari o secretària, o bé com a conjunt de delegats d'actuació indistinta i solidària o bé conjunta i mancomunada. Si els apoderats o apoderades són diversos, l'apoderament ha d'expressar la persona física que, en representació de tots, ha de ser la interlocutora amb l'administració actuant.



164.5 L'aprovació de l'apoderament es produeix amb la del projecte de reparcel·lació i la seva comunicació al Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores dóna lloc a la seva inscripció. En aquest cas, no cal la constitució d'una junta de compensació. La revocació del poder atorgat per qualsevol dels poderdants comporta la necessitat de constituir una junta de compensació.

4. Contingut del Projecte de reparcel·lació voluntària

La proposta de reparcel·lació voluntària del polígon II del PERI Pirelli Mar es realitza mitjançant escriptura pública atorgada de comú acord per la totalitat dels propietaris de sòl Espebe 12 SL Sociedad Unipersonal i Administracion de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF) de data 19 d'abril davant el notari Sr. Gerardo Conesa, núm. de protocol 1147.

Espebe 12 SL es titular de ple domini de les següents finques (número d'inscripció registral):

- Registre de la Propietat de Vilanova i la Geltrú núm. 2. Tom 1.905, llibre 1.036, foli 87, finca 5.700, inscripció 8a.
- Registre de la Propietat de Vilanova i la Geltrú núm. 2. Tom 2.281, llibre 1.268, foli 106, finca 489, inscripció 7a.
- Registre de la Propietat de Vilanova i la Geltrú núm. 2. Tom 2.115, llibre 1.162, foli 15, finca 5.532, inscripció 6a.
- Registre de la Propietat de Vilanova i la Geltrú núm. 2. Tom 2.322, llibre 93, foli 146, finca 2.580, inscripció 15a

Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF) és titular de ple domini de les següents finques:

- Finca de forma triangular de 318,96 m2 no inscrita en el Registre de la Propietat. Es sol·licita la seva immatriculació en virtut de l'article 8.1 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de juny.

El punt Otorgan Primero Espebe 12 SL i ADIF manifesten que aporten les finques anteriorment descrites.

El punt Otorgan Segundo Espebe 12 sl i ADIF manifesten que l'Ajuntament de Vilanova i la Geltrú haurà de rebre la quantitat de **1.015.518,53€** (segons taxació adjunta) en concepte del 10% de l'aprofitament urbanístic del Polígon II, atès que aquest percentatge és inferior al 15% del valor de la única parcel·la resultant.

El punt Otorgan Tercero Espebe 12 SL i ADIF manifesten l'acord en la descripció de les parcel·les resultants.

Parcel·la resultant 1:

Superfície 5.375 m2
Edificabilitat: 19.995 m2st
Adjudicatari: Espebe 12 SL

Parcel·la resultant 2:

Superfície: 848,79 m2
Qualificació urbanística: espai lliure clau F
Adjudicatari: Ajuntament de Vilanova i la Geltrú

Parcel·la resultant 3:

Superfície: 2.553,21 m2
Qualificació urbanística: espai lliure clau F
Adjudicatari: Ajuntament de Vilanova i la Geltrú



Parcel·la resultant 4:
Superfície: 6.254,04 m2
Qualificació urbanística: vialitat clau A
Adjudicatari: Ajuntament de Vilanova i la Geltrú

Parcel·la resultant 4bis:
Superfície: 318,96 m2
Qualificació urbanística: vialitat clau A
Adjudicatari: ADIF

El compte de liquidació és el següent:

Cuenta liquidación provisional Pol II PERI Pirelli-Mar (T.M. Vilanova i la Geltrú)

Obras Urbanización	1.271.844,00 €
Honorarios figuras planeamiento y gestión	69.000,00 €
Honorarios Proyecto Urbanización	46.000,00 €
Dcción y control obras	14.000,00 €
Otros honorarios (Notario, Registro Prop)	27.980,57 €
Gestión	12.718,43 €
TOTAL	1.441.543,00 €

Finca Aportada	Propietario	Superficie aportada	% Aportación	Cargas Urbanísticas	% Adjudicado	CLP	IVA Prov
1A	ESPEBE 12	9.840,87					
1B	ESPEBE 12	5.077,68					
1C	ESPEBE 12	58,24					
1D	ESPEBE 12	54,25					
1		15.031,04	97,9220847%	1.411.588,96	100,00%	1.441.543,00 €	302.724,03 €
2	ADIF	318,96	2,0779153%	29.954,04	0,00%	0,00 €	
	TOTAL	15.350,00	100,0000000%	1.441.543,00	100,00%		

5. Valoració del contingut del projecte de reparcel·lació

El contingut del projecte de reparcel·lació del polígon II s'adiu amb les determinacions del planejament.

La superfície, sostre i límits de les parcel·les resultants de sòl públic i privat es correspon amb el que determina el PERI Pirelli Mar.

Pel que fa al càlcul de valor del 10% d'aprofitament mig (1.015.518,53 €) es realitza mitjançant una taxació que determina el valor residual del sòl. Tant el càlcul com les mostres de mercat per determinar el valor dels ingressos que s'han pres es suficients i consideren correctes.

També es considera correcta l'estimació de les despeses. Les corresponents a la urbanització provenen del projecte d'urbanització aprovat. Com ja s'ha comentat les obres del polígon II es van executar a la vegada que les del Polígon I.



6. Conclusions

En relació al projecte de reparcel·lació voluntària del polígon II del Pla especial de reforma interior Pirelli Mar, presentat pel Sr. Angel Fernández Sánchez, d'acord amb tot allò exposat anteriorment i sense perjudici d'altres informe tècnics o jurídics millor fonamentats, el tècnic sotasignat informa en sentit favorable i considera que es pot sotmetre a informació pública.”

III.- Per tal motiu, la Junta de Govern Local va adoptar en data 5 de juny de 2018, entre d'altres, el següent acord:

“PRIMER.- Sotmetre a informació pública la proposta de reparcel·lació voluntària del Polígon d'Actuació II definit en el Pla Especial de Reforma Interior “Pirelli Mar” de Vilanova i la Geltrú, presentada en data 27 d'abril de 2018 (registre d'entrada núm. 2018015001) pel Sr. Ángel Fernández Sánchez, en qualitat d'apoderat dels propietaris quines finques conformen la totalitat del referit polígon, de comú acord mitjançant escriptura pública atorgada en data 19 d'abril de 2018, davant el Notari de l'Il.lustre Col·legi de Catalunya, Sr. Gerardo Conesa Martínez, núm. de protocol 1147.

Aquesta informació pública s'estableix pel termini d'UN (1) MES, dins el qual s'ha de concedir simultàniament audiència a les persones interessades, amb citació personal, de conformitat amb el previst a l'article 164.2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme (aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol).

SEGON.- Publicar el present acord en el Butlletí Oficial de la província de Barcelona, en l'e-Tauler de la Corporació, en la web municipal i en un dels diaris de premsa periòdica de més divulgació en l'àmbit municipal o supramunicipal,

A aquests efectes, l'expedient estarà a disposició de qualsevol interessat als Serveis Jurídics i Administratius d'Urbanisme, plaça de la Vila, 8, 2n, 08800 de Vilanova i la Geltrú, de dilluns a divendres, de 9:30 a 14:00 h.

TERCER. Notificar el present acord al Sr. Ángel Fernández Sánchez, en qualitat d'apoderat dels propietaris quines finques conformen la totalitat del referit polígon d'actuació, així com als interessats en l'expedient, concedint-los audiència per termini d'UN (1) MES, a comptar a partir de l'endemà de la recepció de la notificació.

D'acord amb les lletres d) i e) de l'article 119.2 del Text refós de la Llei d'urbanisme, la notificació de l'acord d'aprovació definitiva d'aquesta reparcel·lació voluntària s'haurà de produir en el termini de dos mesos des del finiment del termini d'informació pública. En cas contrari, s'entén que el projecte ha quedat aprovat definitivament per silenci administratiu positiu. Un cop aprovat definitivament o acreditat l'acte presumpte, segons el que estableix la legislació de procediment administratiu comú, l'administració n'ha d'ordenar la publicació i la notificació reglamentàries i, si escau, la formalització corresponent.”

L'esmentat acord es va publicar al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona de data 18 de juny de 2018, en el diari local “La Fura” en el número corresponent del 15 al 21 de juny de 2018, així com en l'e-tauler d'aquest Ajuntament i en la pàgina web municipal. Així mateix, es va notificar a les persones interessades en dates 15 de juny i 30 de juliol de 2018.



En el decurs de l'esmentat termini d'1 mes d'exposició pública no es van presentar al·legacions, tal i com queda acreditat a l'expedient.

Fonaments de dret:

1.- Article 164 del Reglament de la Llei d'Urbanisme (aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol), relatiu al supòsit específic de reparcel·lació voluntària:

"Article 164

Reparcel·lació voluntària

164.1 Totes les persones propietàries de finques incloses en un polígon d'actuació urbanística subjecte al sistema de reparcel·lació poden formular, de comú acord i mitjançant l'atorgament d'escriptura pública, una proposta de reparcel·lació voluntària.

164.2 Sense necessitat d'aprovació inicial, l'administració actuant ha de sotmetre la proposta a informació pública per un termini d'un mes i simultàniament ha de donar audiència a la resta de persones interessades amb citació personal. L'aprovació definitiva del projecte s'ha d'ajustar al que estableix l'article 113.2.d) de la Llei d'urbanisme.

La certificació de l'acord d'aprovació definitiva possibilita la inscripció de la reparcel·lació al Registre de la propietat.

164.3 L'escriptura pública de reparcel·lació voluntària es pot complementar, quan s'aplica la modalitat de compensació bàsica, amb un apoderament especial a favor d'una o més persones propietàries o gestores per tal que, en representació de la comunitat de reparcel·lació, puguin desenvolupar les tasques que altrament correspondrien a una junta de compensació.

164.4 L'apoderament al què es refereix l'apartat anterior ha de fixar un termini de mandat, coincidint previsiblement amb el necessari per a l'execució de les determinacions del planejament i de les previsions del projecte d'urbanització, ha d'incorporar un pressupost orientatiu al respecte i, també, unes regles de funcionament del conjunt de poderdants per facilitar i garantir la fiscalització de les tasques dels apoderats o apoderades.

Llevat que es tracti d'un apoderament unipersonal, els apoderats o apoderades es poden configurar bé com a junta d'apoderats, amb president o presidenta i secretari o secretària, o bé com a conjunt de delegats d'actuació indistinta i solidària o bé conjunta i mancomunada.

Si els apoderats o apoderades són diversos, l'apoderament ha d'expressar la persona física que, en representació de tots, ha de ser la interlocutora amb l'administració actuant.

164.5 L'aprovació de l'apoderament es produeix amb la del projecte de reparcel·lació i la seva comunicació al Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores dona lloc a la seva inscripció. En aquest cas, no cal la constitució



d'una junta de compensació. La revocació del poder atorgat per qualsevol dels poderdants comporta la necessitat de constituir una junta de compensació.”

2.- Articles 119.3, 119.2 d) i 124.4 del Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya (aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost), en matèria de tramitació d'aquest instrument de reparcel·lació voluntària.

Per tot l'exposat, d'acord amb el Decret de delegació de competències de l'alcaldia en la Junta de Govern Local, de data 22 de juny de 2015 (BOPB de 13 de juliol de 2015) en relació a l'aprovació dels instruments de gestió urbanística, es proposa l'adopció del següent

ACORD:

PRIMER.- Aprovar definitivament el projecte de reparcel·lació voluntària del Polígon d'Actuació II definit en el Pla Especial de Reforma Interior "Pirelli Mar" de Vilanova i la Geltrú, presentat en data 27 d'abril de 2018 (registre d'entrada núm. 2018015001) pel Sr. Ángel Fernández Sánchez, en qualitat d'apoderat dels propietaris quines finques conformen la totalitat del referit polígon, de comú acord mitjançant escriptura pública atorgada en data 19 d'abril de 2018, davant el Notari de l'Il·lustre Col·legi de Catalunya, Sr. Gerardo Conesa Martínez, núm. de protocol 1147.

SEGON.- Publicar el present acord en el Butlletí Oficial de la província de Barcelona, en l'e-Tauler de la Corporació, en la web municipal i en un dels diaris de premsa periòdica de més divulgació en l'àmbit municipal o supramunicipal, per a la seva executivitat.

TERCER. Notificar el present acord al Sr. Ángel Fernández Sánchez, en qualitat d'apoderat dels propietaris quines finques conformen la totalitat del referit polígon d'actuació.

QUART.- Trametre un exemplar del Projecte i una còpia de l'expedient administratiu complet a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, als efectes oportuns.

CINQUÈ.- Facultar al Sr. Regidor d'Urbanisme, Habitatge i Medi Ambient de l'Ajuntament per a l'adopció de tants actes i gestions com calguin per a l'execució d'aquest acord.

Contra aquesta resolució, que és definitiva en via administrativa, es podrà interposar amb caràcter potestatiu recurs de reposició en el termini d'un mes a comptar des del dia següent a la recepció d'aquesta notificació.

Contra la desestimació expressa del recurs de reposició, en el seu cas, o bé directament contra aquesta resolució, es podrà interposar recurs contenciós administratiu davant el jutjats contenciosos administratius de la província de Barcelona en el termini de dos mesos a comptar des del dia següent al de la recepció de la notificació corresponent.

En el cas que la desestimació del recurs de reposició es produís per silenci administratiu -silenci que es produeix pel transcurs d'un mes a comptar des de la data de la seva interposició sense que s'hagi notificat la seva resolució- el termini per a la interposició del recurs contenciós administratiu romandrà obert a comptar des de l'endemà del dia en què el referit recurs de reposició s'entengui desestimat.

Vilanova i La Geltrú, 18 de setembre de 2018
El regidor d'Urbanisme, Habitatge i Medi Ambient, F. Xavier Serra Albet