



AJUNTAMENT DE
Vilanova i la Geltrú

Serveis Jurídics i Administratius d'Urbanisme

Identificació de l'expedient

Núm.Exp.: 2/2024/eURB

COM A SECRETARI GENERAL DE L'AJUNTAMENT DE VILANOVA I LA GELTRÚ,

CERTIFICO: Que, a reserva dels termes que resultin de l'aprovació de l'acta corresponent, la Junta de Govern Local de l'Ajuntament, en la sessió Ordinària del dia 7 de maig de 2024, va aprovar per unanimitat l'acord següent:

Serveis Jurídics i Administratius d'Urbanisme.

Número: 2/2024/eURB.

APROVAR INICIALMENT EL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA UA15 CARRER DE SANTA MAGDALENA DE VILANOVA I LA GELTRÚ.

Relació de fets

- I. En data 9 d'abril de 2024, la Junta de Compensació de la UA-15 Carrer de Santa Magdalena de Vilanova i la Geltrú va sol·licitar al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores la inscripció de l'esmentada Junta.
- II. En data 18 d'abril de 2024, el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores ha notificat a aquest Ajuntament (Registre d'entrada núm. 2024023897) la inscripció del nomenament de les persones encarregades del govern i administració de la Junta de Compensació de la UA 15 carrer de Santa Magdalena, del terme municipal de Vilanova i la Geltrú.
- III.- Figura incorporat a l'expedient l'informe favorable del Cap del Servei d'Urbanisme, el qual presenta el següent contingut literal:

“INFORME TÈCNIC EN RELACIÓ AL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA UA15 CARRER DE SANTA MAGDALENA. INFORME PER L'APROVACIÓ INICIAL

1. ANTECEDENTS

En data 28 de desembre de 2023, El representant de la Junta de Compensació de la UA-15 Carrer de Santa Magdalena, va entrar per registre (núm. 2023072981) la documentació del Projecte de Reparcel·lació de la Unitat d'Actuació UA-15 Carrer de Santa Magdalena sol·licitant la seva tramitació.



2. FONAMENTS

2.1 Planejament general vigent

- **Revisió del Pla General d'Ordenació Urbana (RPGOU)**, aprovada per resolució de Conseller de Política Territorial i Obres públiques el 29 de juny de 2001 i publicada al DOGC núm. 3444 de 2 d'agost de 2001.
- **Modificació puntual de les Normes Urbanístiques i correcció d'errades del PGOU**, aprovada el 16 de març de 2005 per la CTUB, publicat al DOGC núm. 4435 de 27 de juliol de 2005.
- **Modificació puntual del Pla General d'Ordenació en relació amb l'àmbit del nucli antic**, aprovada definitivament per la CTUB en data 5 de novembre de 2009, text refós en data 16 de desembre de 2010 i publicada al DOGC núm. 5885 de 24 de maig de 2011.

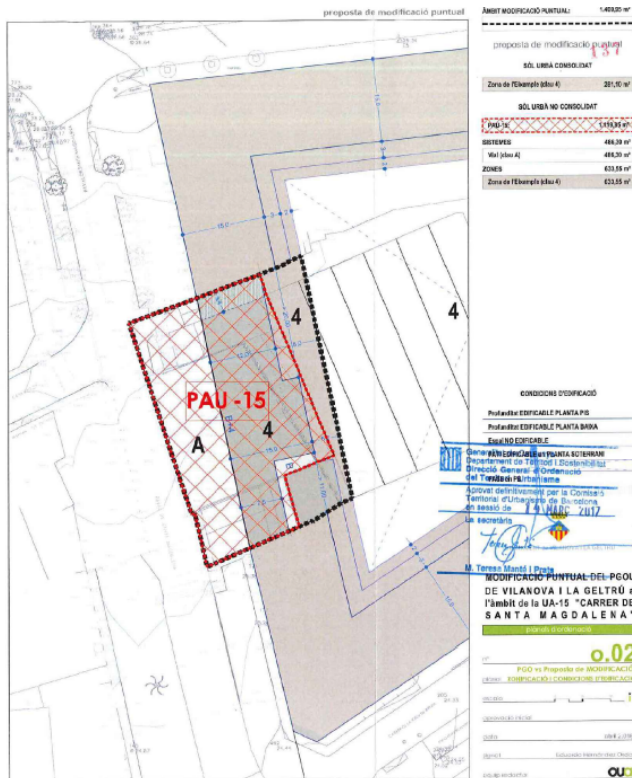
2.2. Planejament vigent

- **Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació de Vilanova i la Geltrú a l'àmbit de la UA15 Carrer de Santa Magdalena**. Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en data 14 de març de 2017.

2.3. Junta de Compensació

En data 31 de maig de 2023, amb número de protocol 633, la Junta de Compensació de la UA15 Carrer de Santa Magdalena es va constituir davant notari.

La Junta de Govern Local de data 11 de juliol de 2023 va aprovar la constitució de la Junta i inscrita al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores en data 18 d'abril de 2024.



2.4. Legislació urbanística vigent

- *Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme – TRLUC: Articles 119.1c), 119.2.a, b), c), d) i e), i 119.3, 124, 130 i 134, entre d'altres (amb les modificacions introduïdes per lleis, decrets lleis, etc. text consolidat a data 09/11/2023):*

Article 119. Tramitació dels instruments de gestió urbanística

- 119.1 La tramitació regulada per aquest article regeix els instruments de gestió urbanística següents:
 - a) (...)
 - b) (...)
 - c) Els projectes de reparcel·lació.
- 119.2 La tramitació dels instruments de gestió urbanística a què es refereix l'apartat 1 s'ha d'ajustar a les regles següents:
 - a) L'aprovació inicial i l'aprovació definitiva corresponen a l'administració actuant.
 - b) L'aprovació inicial s'ha d'adoptar en el termini de dos mesos des de la presentació de la documentació completa.
 - c) El projecte ha d'ésser posat a informació pública per un termini d'un mes, dins el qual s'ha de concedir audiència a les persones interessades, amb citació personal.
 - d) La notificació de l'acord d'aprovació definitiva s'ha 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, a excepció del projecte de reparcel·lació, en què el sentit del silenci és negatiu.
 - e) 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.
- 119.3. Si, en la tramitació dels instruments de gestió a què es refereixen les lletres b i c de l'apartat 1, es produeix l'acord unànim de les persones propietàries afectades, que ha de



constar en document públic, en correspon l'aprovació definitiva a l'administració actuant, que hi ha d'incorporar les esmenes o les prescripcions que siguin procedents. En aquests supòsits, es prescindeix de l'aprovació inicial i no cal cap altre tràmit que el d'informació pública, amb audiència simultània a la resta de les persones interessades. El silenci administratiu positiu es produeix, si s'escau, d'acord amb la regla d de l'apartat 2, i en aquest cas el termini es computa des de la presentació de l'expedient complet a l'administració actuant.

Article 124. Objecte de la reparcel·lació

- 124.1. *El sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació pot tenir per objecte repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística, o regularitzar la configuració de les finques i situar-ne l'aprofitament en zones aptes per a l'edificació, d'acord amb el planejament urbanístic.*
- 124.2. *En virtut de la reparcel·lació, i un cop feta, si escau, l'agrupació de les finques afectades, s'adjudiquen:*
 - a) *Les parcel·les amb aprofitament privat resultants:*
 1. 1r. *A les persones propietàries en proporció a llurs drets respectius.*
 2. 2n. (...)
 3. 3r. (...)
 - b) *Els sòls destinats a sistemes urbanístics de titularitat pública de cessió obligatòria i gratuïta, a les administracions públiques que han d'esdevenir titulars de les infraestructures relatives a aquests sistemes. En el cas que l'administració titular de la infraestructura no estigui determinada, l'adjudicació del sòl s'efectua al municipi en què s'actua, a títol de fiduciari, amb l'obligació de transmetre'l a l'administració pública que hagi d'esdevenir titular de la infraestructura, abans de la seva implantació.*
- 124.3. *La reparcel·lació comprèn la determinació de les indemnitzacions i les compensacions econòmiques adequades per fer plenament operatiu el principi del repartiment equitatiu dels beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística.*
- 124.4. *S'han de regular per reglament els requisits i la tramitació dels projectes de reparcel·lació econòmica, els de reparcel·lació voluntària, els de regularització de finques i els de reparcel·lació que afectin una única persona propietària o diverses en proindivís, i també els supòsits en què la reparcel·lació és innecessària.*

Article 130. Iniciativa i obligacions

- 130.1. *En la modalitat de compensació bàsica, 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.*
- 130.2. *La constitució de la junta de compensació a què es refereix l'apartat 1 no és obligada en els supòsits següents: (...)*
 - b) *Si ho acorda l'ajuntament corresponent, sempre que el projecte de reparcel·lació voluntària compleixi els requisits i els criteris de representació i d'actuació establerts per reglament. No obstant això, poden constituir en qualsevol moment una junta de compensació. (...)*

Article 134. Afectació de finques i formulació del projecte de reparcel·lació

- 134.1. *Totes les finques incloses dins un polígon d'actuació urbanística sotmès a reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica, queden afectades amb caràcter de garantia real al compliment dels deures imposats per aquesta Llei inherents a la dita modalitat, encara que llurs propietaris o propietàries no s'hagin adherit a la junta de compensació. L'afectació ha de constar adequadament en el Registre de la Propietat.*
- 134.2. *En la modalitat de compensació bàsica, la junta de compensació ha de formular un projecte de reparcel·lació que reparteixi els beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació entre tots els propietaris o propietàries del polígon d'actuació urbanística. (...).*

3. VALORACIÓ DEL DOCUMENT

3.1 Adequació al planejament



AJUNTAMENT DE
Vilanova i la Geltrú

Serveis Jurídics i Administratius d'Urbanisme

Classificació:	Sòl urbà no consolidat. Unitat d'Actuació 15 Carrer de Santa Magdalena
Qualificació:	Clau 4. Zona de l'eixample. Clau A. Sistema Viari

El projecte de reparcel·lació té per objecte el desenvolupament del Polígon d'Actuació Urbanística 15 Carrer de Santa Magdalena. La superfície de l'àmbit és de 1.120,50 m² ubicats al Raval de Santa Magdalena.

Les qualificacions de l'àmbit són clau 4 Eixample i Clau A Sistema Viari, els paràmetres urbanístics són els següents:

Superfície total àmbit: 1.120,50 m²

Classificació del sòl: Sòl urbà no consolidat

Zonificació: zona de l'Eixample (Clau 4)

Superfície destinada a Zona de l'Eixample (Clau 4): 634,20m²s

Superfície destinada a vialitat (Clau A): 486,30 m²

Sostre màxim: 2.633,18m²st

Edificabilitat neta: 2,35 m²st/m²s

D'acord amb un recent aixecament topogràfic la superfície de l'àmbit és de 1.119,88 m². Es produeix un petit ajust respecte les superfícies contemplades en la MPPGOU (1.120,50m²) al ajustar els límits físics de les propietats. Aquest ajust no es pot considerar en cap cas com una modificació de planejament ja que suposa una variació de menys del 3% permès per l'article 7.4 de la Normativa Urbanística de la MPPGOU.

3.2 Contingut del Projecte de reparcel·lació

El projecte de reparcel·lació presentat consta d'una Memòria, Documentació gràfica i Annexos.

Les finques aportades són les següents:

La finca aportada 11, és de titularitat pública i està pendent d'inscripció al Registre de la Propietat. El Projecte de Reparcel·lació la identifica i descriu, tot sol·licitant la seva immatriculació d'acord amb l'article 8 del Real Decret 1093/1997, de 4 de juliol. Es correspon amb la vialitat inclosa dins l'àmbit i més concretament una porció del Carrer del Raval de Santa Magdalena.

Les finques aportades 1, 2a, 2b, 3, 4, 5, 6, i 7 es corresponen amb finques inscrites en el Registre de la Propietat número 2 de Vilanova i la Geltrú, les quals es troben totalment dins l'àmbit reparcel·latori.



AJUNTAMENT DE
Vilanova i la Geltrú

Serveis Jurídics i Administratius d'Urbanisme



En el projecte de reparcel·lació s'han de fer constar com a interessats tots aquells titulars d'un dret de propietat o qualsevol altre dret de transcendència real sobre les finques incloses en l'àmbit de la reparcel·lació, d'acord amb l'article 145 del Reglament de la Llei d'Urbanisme. La determinació dels interessats pels conceptes indicats s'ha efectuat d'acord amb les dades que figuren en els Registres i en els documents públics i privats aportats pels afectats. Són persones interessades en el present projecte de reparcel·lació:

COMUNITAT DE PROPIETARIS RAVAL DE STA MAGDALENA NORD 2 (finca aportada 8), com a titular de la finca registral 36217, predi dominant de la servitud de pas amb que es grava la finca registral 12.107 (finca aportada 1). Adreça: Plaça de la Vila 3. 08800 Vilanova i la Geltrú.

CAJA DE AHORROS DEL MEDITERRANEO (BANCO DE SABADELL, S.A.), com a titular de la hipoteca que grava la finca registral 36217-P19, entitat conformant de la DPH de la finca registral 36217, (finca apartada 8).

Els drets aportats son els que consten al quadre de la pàgina 11 del projecte de reparcel·lació. Corresponen a 10 finques registrals i 10 propietaris.

A l'àmbit de la reparcel·lació hi ha diverses construccions incompatibles amb el planejament. El projecte de reparcel·lació els valora en un total de 170.187,31€.

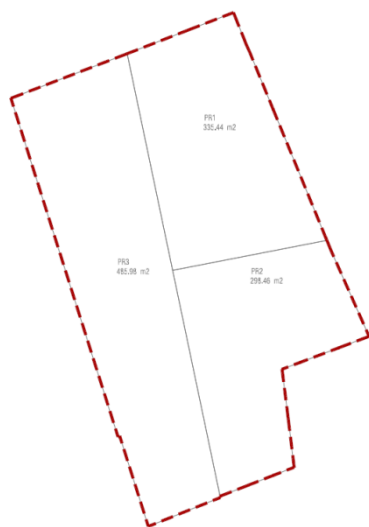
No existeix cap activitat que s'hagi de traslladar o calgui el seu cessament.

Pel que fa a l'adjudicació de finques resultants atès que hi ha propietaris que tenen drets inferiors al 15% del valor de la finca adjudicada de menys valor, es substitueix aquesta per indemnització en metàl·lic.



AJUNTAMENT DE
Vilanova i la Geltrú

Serveis Jurídics i Administratius d'Urbanisme



Plànol finques adjudicades

20101	2008	23 DE SETEMBRE 2005	PROJECTE DE PLANIFICACIÓ I REPARCEL·LACIÓ DEL PLOT DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ UA15
AJUNTAMENT DE VILANOVA I LA GELTRÚ			REGISTRAR GENERAL DE Drets Reals
SERVEI D'URBANISME			REGISTRAR GENERAL DE Drets Reals
SERVEI D'URBANISME			REGISTRAR GENERAL DE Drets Reals

El quadre de finques resultants consta a la pàgina 27 i el compte de liquidació provisional a la pàgina 32.

El projecte de reparcel·lació preveu la cessió obligatòria i gratuïta de la totalitat dels terrenys destinats a sòl de sistemes clau A amb una superfície de 486,30 m².

Les despeses d'urbanització previstes ascendeixen a la quantitat de 426.535,54 € IVA exclòs.

4. VALORACIÓ DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

El contingut del Projecte de reparcel·lació de la Unitat d'actuació UA15 Carrer de Santa Magdalena correspon a les determinacions del planejament. El contingut de la memòria compleix l'article 144 del RLUC. El contingut de la documentació gràfica compleix per l'article 150 del RLUC.

La superfície, sostre i límits de les dues finques resultants es corresponen amb el que determina el planejament vigent (MP UA15 Carrer de Santa Magdalena).

5. CONCLUSIONS

Vistos els antecedents, fonaments i la valoració del document, el sotasgnant **informa favorablement** el Projecte de reparcel·lació de la Unitat d'actuació UA15 Carrer de Santa Magdalena i considera que es pot sotmetre a aprovació inicial".

Fonaments de dret

- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme – TRLUC: Articles 119.1c), 119.2.a, b), c), d) i e), i 119.3, 124, 130 i 134, entre d'altres:

Article 119. Tramitació dels instruments de gestió urbanística



- 119.1 La tramitació regulada per aquest article regeix els instruments de gestió urbanística següents:
 - a) (...)
 - b) (...)
 - c) Els projectes de reparcel·lació.
- 119.2 La tramitació dels instruments de gestió urbanística a què es refereix l'apartat 1 s'ha d'ajustar a les regles següents:
 - a) L'aprovació inicial i l'aprovació definitiva corresponen a l'administració actuant.
 - b) L'aprovació inicial s'ha d'adoptar en el termini de dos mesos des de la presentació de la documentació completa.
 - c) El projecte ha d'ésser posat a informació pública per un termini d'un mes, dins el qual s'ha de concedir audiència a les persones interessades, amb citació personal.
 - d) La notificació de l'acord d'aprovació definitiva s'ha 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, a excepció del projecte de reparcel·lació, en què el sentit del silenci és negatiu.
 - e) 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.
- 119.3. Si, en la tramitació dels instruments de gestió a què es refereixen les lletres b i c de l'apartat 1, es produeix l'acord unànime de les persones propietàries afectades, que ha de constar en document públic, en correspon l'aprovació definitiva a l'administració actuant, que hi ha d'incorporar les esmenes o les prescripcions que siguin procedents. En aquests supòsits, es prescindeix de l'aprovació inicial i no cal cap altre tràmit que el d'informació pública, amb audiència simultània a la resta de les persones interessades. El silenci administratiu positiu es produeix, si s'escau, d'acord amb la regla d de l'apartat 2, i en aquest cas el termini es computa des de la presentació de l'expedient complet a l'administració actuant.

Article 124. Objecte de la reparcel·lació

- 124.1. El sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació pot tenir per objecte repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística, o regularitzar la configuració de les finques i situar-ne l'aprofitament en zones aptes per a l'edificació, d'acord amb el planejament urbanístic.
- 124.2. En virtut de la reparcel·lació, i un cop feta, si escau, l'agrupació de les finques afectades, s'adjudiquen:
 - a) Les parcel·les amb aprofitament privat resultants:
 - 1. 1r. A les persones propietàries en proporció a llurs drets respectius.
 - 2. 2n. (...)
 - 3. 3r. (...)
 - b) Els sòls destinats a sistemes urbanístics de titularitat pública de cessió obligatòria i gratuïta, a les administracions públiques que han d'esdevenir titulars de les infraestructures relatives a aquests sistemes. En el cas que l'administració titular de la infraestructura no estigui determinada, l'adjudicació del sòl s'efectua al municipi en què s'actua, a títol de fiduciari, amb l'obligació de transmetre'l a l'administració pública que hagi d'esdevenir titular de la infraestructura, abans de la seva implantació.
- 124.3. La reparcel·lació comprèn la determinació de les indemnitzacions i les compensacions econòmiques adequades per fer plenament operatiu el principi del repartiment equitatiu dels beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística.
- 124.4. S'han de regular per reglament els requisits i la tramitació dels projectes de reparcel·lació econòmica, els de reparcel·lació voluntària, els de regularització de finques i els de reparcel·lació que afectin una única persona propietària o diverses en proindivís, i també els supòsits en què la reparcel·lació és innecessària.

Article 130. Iniciativa i obligacions

- 130.1. En la modalitat de compensació bàsica, 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.

- 130.2. *La constitució de la junta de compensació a què es refereix l'apartat 1 no és obligada en els supòsits següents: (...)*
 - b) *Si ho acorda l'ajuntament corresponent, sempre que el projecte de reparcel·lació voluntària compleixi els requisits i els criteris de representació i d'actuació establerts per reglament. No obstant això, poden constituir en qualsevol moment una junta de compensació. (...)*

Article 134. Afectació de finques i formulació del projecte de reparcel·lació

- 134.1. *Totes les finques incloses dins un polígon d'actuació urbanística sotmès a reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica, queden afectades amb caràcter de garantia real al compliment dels deures imposats per aquesta Llei inherents a la dita modalitat, encara que llurs propietaris o propietàries no s'hagin adherit a la junta de compensació. L'afectació ha de constar adequadament en el Registre de la Propietat.*
- 134.2. *En la modalitat de compensació bàsica, la junta de compensació ha de formular un projecte de reparcel·lació que reparteixi els beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació entre tots els propietaris o propietàries del polígon d'actuació urbanística.(...).*

Decret de l'Alcaldia, de delegació de competències a la Junta de Govern Local, de 20 de juny de 2023, publicat al BOP de 05.07.2023, resolc Primer apartat 2.

ACORD

PRIMER.- Aprovar inicialment el Projecte de reparcel·lació del Polígon d'Actuació Urbanística UA15 carrer de Santa Magdalena, presentat en data 28 de desembre de 2023 (núm. de registre d'entrada 2023072981) per la Junta de Compensació de la UA-15 Carrer de Santa Magdalena.

Aquesta aprovació inicial 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 119.2 c) del Text refós de la Llei d'urbanisme.

SEGON.- Publicar el present acord en el Butlletí Oficial de la província de Barcelona, a l'e-Tauler de la Corporació, a la web municipal i a 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 a la JUNTA DE COMPENSACIÓ DE LA UA-15 CARRER DE SANTA MAGDALENA, concedint 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 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



AJUNTAMENT DE
Vilanova i la Geltrú

Serveis Jurídics i Administratius d'Urbanisme

d'ordenar la publicació i la notificació reglamentàries i, si escau, la formalització corresponent.

QUART.- Peu de recursos.

“Contra aquest acte administratiu de tràmit no qualificat, no procedeix la interposició de cap tipus de recurs”.

I perquè consti, expedeixo aquest certificat, de conformitat amb l'establert a l'art. 206 del ROFRJ de les Entitats Locals, aprovat per RD 2568/1986, amb el vistiplau de l'alcalde-president, a Vilanova i la Geltrú.

Secretari General

Alcalde

Isidre Martí Sardà

Juan Luis Ruiz López