



Unitat tramitadora: Unitat Administració Urbanisme
AJT/10451/2021 GECO
Codi document: AUR19I00M4

AJUNTAMENT DE VIC - Decret
Data 06-02-2025
Número DEC/987/2025

Assumpte: Aprovar inicialment amb condicions, el Projecte de Reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat PAU 8 VIGATÀ

DECRET

I.- Sol·licitud expedient de reparcel·lació propietari únic

En data 18 d'octubre de 2023, la Junta de compensació PAU 08 VIGATÀ representada pel senyor Jordi Torrents Capdevila, ha presentat a aquest Ajuntament el Projecte de Reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística PAU 08 VIGATÀ de Vic, en el que en síntesi, fa constar el planejament vigent i el tràmit que afecta al polígon d'actuació PAU 8 VIGATÀ; les determinacions legals vigents que determinen l'inici d'expedient de reparcel·lació; descriu l'estructura de la propietat dels terrenys que estan inclosos dins d'aquest àmbit reparcel·lable, que té una superfície total de 1.891 m² de sòl segons fitxa i de 1.918,69 m² segons recent aixecament topogràfic; concreta les finques registrals incloses a aquest polígon urbanístic; proposa una finca resultant única, a adjudicar a la propietària majoritària i a qui corresponen la totalitat de les carregues urbanístiques. Estableix les indemnitzacions a percebre per la resta de propietaris del polígon, els drets dels quals no arriben al 15% de la parcel·la mínima edificable i no resulta possible adjudicar-los una finca.

El projecte proposa substituir la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic a favor de l'Ajuntament pel seu equivalent econòmic que valora en 82.833,02€ i finalment, sol·licita que es tingui per iniciat per ministeri de la llei l'expedient de reparcel·lació amb la delimitació poligonal.

II.- Planejament i àmbit reparcel·lable

El dia 3 de desembre de 2024 l'arquitecte municipal, va emetre informe al que fa constar el següent:

"Antecedents

En data 18 d'octubre de 2023, s'ha presentat el projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística PAU 08 Vigatà.

Planejament urbanístic

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Vic, com a revisió del planejament general vigent al municipi, aprovat definitivament en data 5 d'abril de 2019 i verificat el text refós en data 15 de maig de 2019 d'acord amb les prescripcions de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central (DOGC núm. 7909 de data 03/07/2019).

Ordenances municipals que s'annexen a les normes urbanístiques del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Vic, aprovades definitivament en data 5 d'abril de 2019 pel Ple Municipal (BOPB núm. 23330 de data 03/07/2019 i núm. 23760 de data 05/07/2019).



Modificació puntual 1 del POUM per a l'esmena i/o correcció d'errors materials i/o ajustos en les determinacions de la documentació gràfica i de la normativa escrita, aprovada definitivament en data 19 de juliol de 2021 per la Comissió Territorial d'urbanisme de la Catalunya Central (DOGC núm. 8500 de data 13/09/2021).

Modificació puntual 2 del POUM per a l'ajustament de diverses determinacions normatives i la correcció d'errades materials detectades en la documentació, aprovada definitivament en data 2 de febrer de 2022 per la Comissió Territorial d'urbanisme de la Catalunya Central i amb text refós verificat en data 11 de maig de 2022 (DOGC núm. 8740 de data 29/08/2022).

Classificació del sòl

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Vic classifica aquest sòl, en sòl urbà no consolidat.

Qualificació del sòl

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Vic inclou aquest sòl dins el polígon d'actuació urbanística PAU 08 Vigatà, amb les afectacions següents:

- Conques visuals. Zona 1
- Àmbits 2 d'expectativa arqueològica.

Sòl urbà no consolidat. Els polígons d'actuació urbanística

D'acord amb el que estableixen les fitxes d'àmbits de desenvolupament de les Normes urbanístiques del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Vic, les determinacions prescriptives del polígon d'actuació urbanística PAU 08 Vigatà són les següents:



PAU 08		Vigatà		Sòl urbà	
1. Àmbit					
Delimitació		Àmbit de sòl urbà situat entre el carrer de Verdaguer i el Parc de la Bassa dels Germans Maristes.			
Localització		Plànol de qualificació i ordenació del sòl. Full 25. 1/1000			
Superfície de l'àmbit		1.891m ²			
Condicció de sòl urbà		no consolidat			
2. Objectius					
Fixar el canvi d'ús dels terrenys compresos en l'àmbit.					
Obtenir la cessió d'un equipament que completi les dotacions vinculades al parc de la Bassa dels Germans Maristes.					
Obtenir la cessió de la vialitat d'accés a la part posterior de la finca.					
3. Condicions d'ordenació, edificació i ús					
Percentatges mínims de cessió. Relació de sistemes i zones					
L'àmbit s'ordena segons les determinacions de sistemes i zones detallades a continuació i les condicions establertes per la normativa del POUM.					
Reserves sòl públic (Sistemes)					
SX	Sistema viari	233m ²	12,32%		
SE	Sistema d'equipaments	963m ²	50,93%		
	Sòl públic mínim	1.196m ²	63,25%		
Sòl d'aprofitament privat (Zones)					
R3a/R3a hp	Zona d'ordenació en Illa tancada 1	695m ²	36,75%		
	Sòl privat màxim	695m ²	36,75%		
Edificabilitat					
	Edificabilitat màxima total	2.080m ²			
	Residencial (màxim)	1.664m ²	80,00%		
	Altres usos	416m ²	20,00%		
Habitatges					
Reserva, mínima, del sòl corresponent al 30% del sostre residencial per a la construcció d'habitatge de protecció pública.					
	Sostre mínim habitatge protecció pública	499m ²	30,00%		
	Sostre màxim habitatge renda lliure	1.165m ²	70,00%		
	Nombre màxim habitatges	18 unitats	95 h/ha		
Criteris d'ordenació					
El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons la zona d'ordenació en illa tancada 1 (clau R3a).					
Amb l'epígraf "hp" afegit a la clau de zona, s'identifiquen aquells sòls inclosos en el polígon d'actuació on es localitza el percentatge de sostre destinat a habitatge protegit fixat en aquesta fitxa					
Les condicions d'ordenació queden reflectides en els plànols d'ordenació del POUM i en aquesta fitxa.					
La peça d'equipament tindrà una doble qualificació (SEc-R3a), per tal que el subsòl es pugui destinar a aparcament de titularitat privada.					



Els terminis per a les obres d'edificació de l'habitatge de protecció pública no poden ser superiors a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui condició de solar, i a 3 anys per a l'ur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

L'ordenació detallada que estableix aquest POUM es podrà alterar, si s'escau, mitjançant un pla de millora urbana, sempre i quan no es disminueixi el percentatge de sòl públic, no s'alterin ni els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general, en els termes que estableix la legislació urbanística vigent.

L'índex d'edificabilitat brut del sector correspon al quocient entre l'edificabilitat màxima i la superfície de l'àmbit.

En cas de modificació de l'àmbit prevaldrà el percentatge de sostre destinat a cada ús per sobre del sostre específic indicat a la fitxa.

4. Cessions

Cessions de sòl públic	Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes pel POUM.
Cessions d'aprofitament	Cessió obligatòria i gratuïta del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic, de conformitat amb allò que estableix la legislació urbanística vigent, així com les normes urbanístiques del POUM. L'administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a la cessió de l'aprofitament mig, els quals s'han de cedir urbanitzats.

5. Condicions de gestió i execució

Sistema d'actuació	Execució pel sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.
Obres d'urbanització	El desenvolupament de l'àmbit comportarà que els propietaris que hi són inclosos es facin càrrec de tots els costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures que s'hi localitzen, així com els corresponents a les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics exteriors, incloses les infraestructures de sanejament que siguin necessàries pel funcionament de l'actuació urbanística, d'acord amb les determinacions d'aquest POUM i les prescripcions vigents a l'ACA. Qualsevol intervenció que suposi un moviment de terres haurà de garantir una intervenció històrico-arqueològica, d'acord amb els criteris establerts en el Títol VIII de les normes urbanístiques. El grau d'intervenció es troba indicat en el plànol d'expectativa arqueològica del POUM. Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un Projecte d'urbanització.
Etales execució	Es preveu que aquest àmbit es desenvoluparà durant el segon sexenni del POUM

6. Règim transitori d'edificació i usos

Els usos existents es poden mantenir i poden ser objecte de canvis de titularitat.

Es poden autoritzar nous usos i obres de caràcter provisional que no siguin prohibits per la legislació i el planejament sectorials, pel planejament territorial o per aquest POUM, mentre no s'hi hagi iniciat el procediment de reparcel·lació, d'acord amb els supòsits i les condicions regulats per l'article 53 del TRLU.







Sistema d'actuació

D'acord amb el que estableixen les fitxes d'àmbits de desenvolupament de les Normes urbanístiques del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Vic, el sistema d'actuació del polígon d'actuació urbanística PAU 08 Vigatà és el de reparcel·lació en la modalitat compensació bàsica.

Consideracions tècniques sobre la proposta

1. Disposicions de la Llei d'urbanisme

D'acord amb el que estableix l'article 34.7 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, en endavant TRLUC, el projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística PAU 08 Vigatà, contempla que els terrenys reservats per a sistemes urbanístics de titularitat pública, donat que són compresos en l'àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació, s'adquireixen mitjançant cessió obligatòria i gratuïta.

D'acord amb el que estableix l'article 43.1 del TRLUC, el projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística PAU 08 Vigatà, contempla que els propietaris de sòl urbà no consolidat cedeixen gratuïtament a l'administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon d'actuació urbanística que té per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a.

D'acord amb el que disposa l'article 46.2.c) del TRLUC, en les actuacions urbanístiques amb reserva de sòl destinat a habitatges de protecció pública, el sòl amb aprofitament urbanístic de cessió obligatòria s'ha d'emplaçar sobre la reserva esmentada. L'apartat 2b) del mateix article, determina que quan, d'acord amb l'objecte del pla urbanístic, no hi hagi alternatives d'ordenació raonables que permetin materialitzar la cessió de sòl obligatòria en una o diverses parcel·les de resultat que es puguin adjudicar individualment a l'Administració competent, es pot substituir aquesta cessió per la d'altres terrenys equivalents fora de l'àmbit d'actuació o, subsidiàriament, pel seu equivalent en sostre edificat o en metàl·lic per destinar-lo a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl i d'habitatge.

En el cas del Projecte de reparcel·lació del PAU 08 Vigatà, al tractar-se d'una finca de resultat única i indivisible, de conformitat amb l'article 46 del TRLUC i l'article 43.4 del RLUC, la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic serà satisfeta en metàl·lic a l'ajuntament, per destinar-lo a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl i d'habitatge.

D'acord amb el Projecte de reparcel·lació, el valor del 10% de l'aprofitament urbanístic és el següent:

Valor del 10% d'aprofitament urbanístic

82.833,20 €

D'acord amb el que estableix l'article 44.1 del TRLUC, el projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística PAU 08 Vigatà, contempla els deures comuns que tenen els propietaris de sòl urbà no consolidat.

D'acord amb el que estableix l'article 120.1 del TRLUC, el projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística PAU 08 Vigatà, contempla que les despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries comprenen els conceptes següents:



- a. La totalitat de les obres d'urbanització determinades pel planejament urbanístic i pels projectes d'urbanització amb càrrec al polígon d'actuació urbanística.
- b. El cost dels avantprojectes, dels projectes d'urbanització i dels instruments de gestió urbanística.
- c. Les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i les operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística.
- d. Les despeses de gestió, degudament justificades, sota els principis de proporcionalitat i de no-enriquiment injust.

D'acord amb el que estableix l'article 124.1 del TRLUC, el projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística PAU 08 Vigatà, contempla que el sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació té per objecte repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística, regularitzar la configuració de les finques i situar-ne l'aprofitament en zones aptes per a l'edificació, d'acord amb el planejament urbanístic.

D'acord amb el que estableix l'article 124.2 del TRLUC, el projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística PAU 08 Vigatà, contempla que en virtut de la reparcel·lació, i un cop feta, si escau, l'agrupació de les finques afectades, s'adjudiquen a les persones propietàries les parcel·les resultants, en proporció a llurs drets respectius, i s'adjudiquen a l'ajuntament i a l'administració actuant, els terrenys i les parcel·les que els corresponen, d'acord amb aquesta Llei i amb el planejament urbanístic.

D'acord amb el que estableix l'article 124.3 del TRLUC, el projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística PAU 08 Vigatà, contempla la determinació de les compensacions econòmiques adequades per fer plenament operatiu el principi del repartiment equitatiu dels beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística.

El projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística PAU 08 Vigatà, contempla els criteris que ha de tenir en compte, d'acord amb el que estableix l'article 126.1 del TRLUC.

El projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística PAU 08 Vigatà, aplica la ràtio de 70 m² als habitatges de protecció pública, d'acord amb el que estableix la Disposició addicional vint-i-quatrena del TRLUC, afegida per l'article 80.16 de la Llei 3/2023, de 16 de març, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic de 2023, que estableix que, en el sòl urbà no consolidat, respecte els habitatges de protecció pública, el nombre màxim d'habitatges que es pot construir és el que resulti de dividir el sostre edificable per la ràtio de setanta metres quadrats.

2. Disposicions del Reglament de la Llei d'urbanisme

D'acord amb el que estableix l'article 40.1 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, en endavant RLUC, el projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística PAU 08 Vigatà, contempla els deures que tenen els propietaris o propietàries de sòl urbà no consolidat inclòs pel planejament general en polígons d'actuació urbanística.

D'acord amb el que estableix l'article 130 del RLUC, el projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística PAU 08 Vigatà, contempla l'objecte de la reparcel·lació i que aquesta és necessària per a l'execució del polígon d'actuació urbanística.



D'acord amb el que estableix l'article 140.1 del RLUC, el projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística PAU 08 Vigatà, contempla que la valoració de les finques resultants s'efectua en unitats de valor, resultants de l'aplicació de les regles de ponderació que estableix l'article 37 de la Llei d'urbanisme.

D'acord amb el que estableix l'article 142.3 del RLUC, el projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística PAU 08 Vigatà, contempla que quan procedeix el pagament total o parcial de l'equivalent econòmic del sòl de cessió amb aprofitament, l'import de l'equivalent es fixa també en el projecte de reparcel·lació i el seu pagament a favor de l'administració actuant és preferent al pagament de la resta de càrregues urbanístiques.

D'acord amb el que estableix l'article 144.1 del RLUC, el projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística PAU 08 Vigatà, contempla la memòria on es fa constar:

- a. El planejament que és objecte d'execució.*
- b. La identificació i superfície de la unitat reparcel·lable.*
- c. Els criteris aplicats en ordre a la valoració de les finques aportades i de les finques resultants i la distribució de beneficis i càrregues.*
- d. La justificació del compte de liquidació provisional de la reparcel·lació amb especificació de les partides següents:*
 - El pressupost provisional de despeses d'urbanització.*
 - Les despeses generades per la redacció del projecte, i, si s'escau, del planejament que s'executa i del projecte d'urbanització, així com qualsevol altra despesa prevista amb especificació de la seva causa.*
 - La previsió de les despeses necessàries per a la formalització i inscripció del projecte de reparcel·lació.*
- e. La quantificació de l'equivalent econòmic del deure de cessió de sòl amb aprofitament urbanístic.*

D'acord amb el que estableix l'article 146 del RLUC, el projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística PAU 08 Vigatà, contempla la relació de les finques aportades amb la seva descripció, titularitat i inclusió o exclusió total o parcial.

D'acord amb el que estableix l'article 147 del RLUC, el projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística PAU 08 Vigatà, contempla la definició i adjudicació de les finques resultants, amb la seva descripció i titularitat.

D'acord amb el que estableix l'article 149.1 del RLUC, el projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística PAU 08 Vigatà, contempla que en la determinació del compte de liquidació provisional s'especifica la responsabilitat que correspon a cada finca resultant per raó de les despeses d'urbanització i de les altres despeses del projecte.

D'acord amb el que estableix l'article 149.2 del RLUC, el projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística PAU 08 Vigatà, contempla que els saldos del compte de liquidació s'entenen provisionals i a compte, fins que s'aprovi la liquidació definitiva de la reparcel·lació.

D'acord amb el que estableix l'article 149.3 del RLUC, el projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística PAU 08 Vigatà, contempla que les partides que comprèn el compte de liquidació per a cada finca es compensen quan són de signe diferent, essent exigibles únicament els saldos resultants.



D'acord amb el que estableix l'article 150.1 del RLUC, el projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística PAU 08 Vigatà, contempla la documentació gràfica següent:

- Plànol de situació del polígon d'actuació urbanística objecte de reparcel·lació (plànols ig.01, ig.02 i ig.02).
- Plànol que reflecteixi l'ordenació prevista en el planejament urbanístic objecte d'execució (plànol ea.01).
- Plànol de finques aportades (plànol ea.02).
- Plànol de finques resultants i adjudicacions (plànols p.01).
- Plànol de superposició de finques aportades i resultants (plànol p.02).

3. Normativa urbanística del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM)

El projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística PAU 08 Vigatà, s'ajusta a les condicions d'ordenació, edificació i ús d'acord amb les determinacions establertes en la fitxa de l'àmbit de desenvolupament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Vic.

QUADRE COMPARATIU FITXA POUM – PROJECTE REPARCEL·LACIÓ

PAU VIGATÀ	POUM		Reparcel·lació	
SUPERFÍCIE ÀMBIT	1.891,00 m ²		1.918,69 m ²	
SISTEMES				
Sistema viari (SXR)	233,00 m ²	12%	236,74 m ²	12%
sistema d'equipaments (Sec/R3a)	963,00 m ²	51%	974,34 m ²	51%
Sòl públic mínim	1.196,00 m²	63%	1.211,08 m²	63%
Sòl d'aprofitament privat - ZONES				
R3a-Zona d'ordenació en illa tancada 1	695,00 m ²	37%	707,61 m ²	37%
Sòl privat màxim	695,00 m²	37%	707,61 m²	37%
Edificabilitat màxima total	2.080 m²		2.080 m²	
Residencial	1.664 m ²	80%	1.664 m ²	80%
Altres usos	416 m ²	20%	416 m ²	20%
Sostre residencial	1.664 m²		2.080 m²	
Sostre mínim habitatge protecció pública	499 m ²	30%	499 m ²	30%
Sostre màxim habitatge renda lliure	1.165 m ²	70%	1.165 m ²	70%
Nombre màxim d'habitatges	18		20	
Habitatges protecció pública	6 1/80 m ²		7 1/70 m ²	
Habitatges renda lliure	12		13	

El projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística PAU 08 Vigatà, s'ajusta a les cessions de sòl públic reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes pel POUM d'acord amb les determinacions establertes en la fitxa de l'àmbit de desenvolupament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Vic.



El projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística PAU 08 Vigatà, s'ajusta a les condicions d'ordenació i edificació, d'acord amb les determinacions establertes en la fitxa de l'àmbit de desenvolupament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Vic.

El projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística PAU 08 Vigatà, preveu 7 habitatges de protecció pública en lloc dels 6 habitatges de protecció pública que preveu el planejament vigent, en aplicació de les determinacions de la Disposició addicional vint-i-quatrena del TRLUC, segons la qual, en el sòl urbà no consolidat, respecte els habitatges de protecció pública, el nombre màxim d'habitatges que es pot construir és el que resulti de dividir el sostre edificable per la ràtio de 70 m².

En el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Vic, la determinació del nombre d'habitatges de protecció pública es va realitzar per la ràtio de 80 m².

D'acord amb la Disposició addicional vint-i-quatrena del TRLUC i amb les consultes efectuades als Serveis tècnics territorials d'Urbanisme de la Catalunya Central, s'admet l'increment d'un habitatge de protecció pública en l'àmbit d'actuació.

El projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística PAU 08 Vigatà, preveu 13 habitatges de renda lliure en lloc dels 12 habitatges de renda lliure que preveu el planejament vigent. Caldrà mantenir els 12 habitatges previstos en el planejament vigent.

El projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística PAU 08 Vigatà, incorpora la Valoració de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.

La valoració de l'aprofitament urbanístic del projecte de reparcel·lació es considera convenientment justificada:

- *Els costos de construcció considerats s'ajusten als barems del Col·legi d'arquitectes per al tipus d'obra a realitzar.*
- *Els preus de venda considerats s'ajusten als preus de mercat actuals pels diferents usos en aquesta zona de la ciutat.*
- *Els preus de venda de l'habitatge protegit s'ajusten als preus oficials publicats.*
- *En conseqüència, els valors de repercussió del sòl per als diferents usos i la valoració de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit es consideren adequats.*

El projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística PAU 08 Vigatà, s'ajusta a les cessions de sòl corresponent al 10% d'aprofitament urbanístic d'acord amb les determinacions establertes en la fitxa de l'àmbit de desenvolupament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Vic.

D'acord amb el Projecte de reparcel·lació, el valor del 10% de l'aprofitament urbanístic és el següent:

Valor del 10% d'aprofitament urbanístic

82.833,20 €€

Es considera adequat el valor considerat per la cessió corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit, que en aquest cas serà satisfeta en metàl·lic a l'ajuntament, per destinar-lo a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl i d'habitatge, de conformitat amb l'article 46 del TRLUC i l'article 43.4 del RLUC.

El projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística PAU 08 Vigatà, s'ajusta a les condicions de gestió i execució d'acord amb les determinacions establertes en la fitxa de l'àmbit de desenvolupament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Vic, que comporta:



- Els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec de tots els costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures que s'hi localitzen, així com els corresponents a les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics exteriors, incloses les infraestructures de sanejament que siguin necessàries pel funcionament de l'actuació urbanística, d'acord amb el projecte d'urbanització del polígon d'actuació urbanística, que s'haurà d'aprovar prèvia o simultàniament amb el projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística PAU 08 Vigatà.
- Qualsevol intervenció que suposi un moviment de terres haurà de garantir una intervenció històrico-arqueològica, d'acord amb els criteris establerts en el Títol VIII de les normes urbanístiques. El grau d'intervenció és el corresponent a l'Àmbit 2 d'expectativa arqueològica.

CONCLUSIÓ

Segons l'exposat anteriorment i de l'anàlisi de la proposta presentada i la documentació adjunta, s'informa **favorable amb condicions la reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística PAU 08 Vigatà**, en el polígon de sòl urbà situat entre el carrer de Jacint Verdaguer i el Parc de la Bassa dels Germans Maristes, amb la condició següent:

- El nombre màxim d'habitatges de renda lliure serà de 12.

Així doncs, considerant que l'ajust del nombre màxim d'habitatges es pot resoldre en el Projecte que s'aprovi definitivament, es proposa continuar amb la tramitació i aprovar inicialment el projecte de reparcel·lació.

S'accepta que l'import corresponent a la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit, de 82.833,20 €, sigui satisfet de forma dinerària, que es podrà instrumentar mitjançant transferència bancària prèvia o aportació de xec bancari conformat a favor de l'Ajuntament de Vic, per destinar-lo a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl i d'habitatge, de conformitat amb l'article 46 del TRLUC i l'article 43.4 del RLUC."

A l'empara del que estableix l'article 3.3.d.7 del Reial Decret 128/2018, de 16 de març, pel que es regula el règim jurídic dels funcionaris d'Administració Local amb habilitació de caràcter nacional, en data 23 de gener de 2025, la secretària ha emès el següent informe:

"Antecedents

1. En data 18 d'octubre de 2023 la Junta de compensació del Polígon d'Actuació Urbanística PAU 8 VIGATÀ DE VIC, representada pel senyor Jordi Torrents Capdevila, ha presentat el projecte de reparcel·lació del PAU 8 VIGATÀ, àmbit delimitat pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Vic, com a revisió del planejament general vigent al municipi, aprovat definitivament en data 5 d'abril de 2019 i verificat el Text refós en data 15 de maig de 2019 d'acord amb les prescripcions de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central (DOGC núm. 7909 de data 3/07/2019).

2. El POUM classifica el sòl de l'esmentat àmbit com "urbà no consolidat", i estableix com a sistema d'execució el de "reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica".

3. El projecte de reparcel·lació contempla la cessió a l'Ajuntament del 10% de l'aprofitament urbanístic; L'equivalent econòmic d'aquest 10% s'ha valorat en 82.833,20€ i informat favorablement per l'arquitecta municipal. El Projecte planteja substituir la cessió per



l'equivalent econòmic ja que es compleixen les circumstàncies previstes en l'art. 43.4 del Reglament de la Llei d'Urbanisme i article 126.1.d del TRLUC.

4. El Projecte de reparcel·lació contempla la reserva mínima del 30% destinat a habitatge de protecció pública.

Consideracions jurídiques

PRIMERA. *D'acord amb els articles 125 TRLUC i 131.1 RLUC l'expedient es considera iniciat el 3 de juliol de 2019, data de publicació al DOGC de l'edicta amb els acords d'aprovació definitiva i verificació del text refós del POUM per la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central. A més, d'acord amb els articles 125 i 73.1 TRLUC hi ha suspensió de l'atorgament de llicències a l'àmbit del PAU.*

SEGONA. *De conformitat amb el que disposa l'article 125.5 i 6 RLUC, l'aprovació del projecte d'urbanització del polígon d'actuació, ha de ser prèvia o simultània a la del projecte de reparcel·lació.*

TERCERA. *Segons determina l'art. 131.2 RLUC, un cop iniciat l'expedient, procedeix sol·licitar al Registre de la Propietat Immobiliària certificació de domini i càrregues de les finques incloses a l'àmbit del PAU, estenent nota marginal expressiva de la data d'inici de l'expedient i l'administració actuant.*

QUARTA. *D'acord amb l'article 130.1 a TRLUC, al tractar-se d'una reparcel·lació 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. L'aprovació definitiva de Bases d'actuació i Estatuts de la Junta de Compensació d'aquest PAU es va publicar al BOPB de data 19 de juliol de 2022.*

CINQUENA. *El tràmit procedimental per l'aprovació del projecte de reparcel·lació és el previst als articles 119, 127 i 128 TRLUC, i 152, 153, 164.1 i 2 i 167.1 RLUC, i 6 i 7 del Real Decret 1093/1997, de 4 de juliol.*

SISENA: *El Projecte de reparcel·lació presentat supera en una unitat el número d'habitatge de renda lliure permès pel POUM, que són 12 habitatges, raó per la qual la propietat haurà d'ajustar el número d'habitatges de renda lliure allò permès al planejament general perquè pugui ser aprovat definitivament l'esmentat projecte.*

Condicionat a l'ajustament del número d'habitatges de renda lliure, s'informa favorablement la aprovació inicial del projecte de reparcel·lació."

III.- Legislació aplicable



- Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la llei del sòl i rehabilitació urbana (TRLRHL).
- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer. (TRLRHL)
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLRHL).
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
- Real Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel 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.

IV.- Fonaments de Dret i consideracions jurídiques

Inici de l'expedient de reparcel·lació i suspensió de llicències

Aquest expedient de reparcel·lació es va iniciar el 3 de juliol de 2019, per ministeri de la llei amb la publicació de l'edicta al DOGC núm. 7909 de 3 de juliol de 2019, d'aprovació definitiva del POUM de data 5 d'abril de 2019 i verificació del Text refós en data 15 de maig de 2019, ambdues per la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central, que és l'instrument de planejament que va delimitar aquest polígon d'actuació; així ho estableix l'art. 125 TRLRHL i l'art. 131.1 RLRHL.

A més, el citat art. 125 determina que la iniciació de l'expedient de reparcel·lació comporta, sense necessitat de declaració expressa, la suspensió de l'atorgament de llicències a què es refereix l'art. 73.1 TRLRHL, en l'àmbit del polígon d'actuació urbanística, fins que sigui ferm en via administrativa l'acord d'aprovació de la reparcel·lació.

Urbanització

De conformitat amb l'art. 125.5 i 6 RLRHL l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització d'aquest polígon d'actuació, ha de ser prèvia o simultània a la del projecte de reparcel·lació.

Certificació de finques i anotació registral

Un cop iniciat l'expedient procedeix sol·licitar al Registre de la Propietat Immobiliària certificació de domini i càrregues de les finques incloses a la unitat reparcel·ladora i que, en el mateix moment, estengui al marge de les mateixes nota marginal expressiva de la data d'inici de l'expedient i l'administració actuant, tal com determina l'art. 131.2 del RLRHL.

Constitució Junta de Compensació

D'acord amb les fitxes d'àmbits de desenvolupament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Vic, correspon al PAU 8 EL VIGATÀ el sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

En la modalitat de compensació bàsica, l'execució del planejament en l'àmbit d'un polígon d'actuació urbanística correspon a les persones propietàries del sòl inclòs en el mateix. D'acord amb l'article 130 a 134 del TRLU, les persones propietàries de les finques incloses en el polígon aporten els



terrenys de cessió obligatòria i gratuïta, executen a llur càrrec la urbanització en els termes i condicions que siguin determinades pel planejament urbanístic.

Les quotes d'urbanització en un projecte sotmès a la modalitat de compensació bàsica, es fixen en funció dels coeficients assignats a les finques resultants del projecte, d'acord amb el que estableix l'art. 120.5 TRLUC.

A l'àmbit PAU 08 VIGATÀ hi ha inclosos els següent propietaris de sòl privat: Dolors Capdevila Pous, Comunitat de propietaris del carrer Verdaguer 18, formada per les senyores i senyors Rosario Rovira Castells, Ramon Serra Rovira, els germans Josep i Miquel Àngel Rovira Boixaderas, Maria Asunción Boixaderas Comerma i Elisabet Serra Rovira, els senyors Josep Arumí Claveras, Paula Arumí Prat i Dolors prat Aliberch i l'Ajuntament de Vic.

En data 29 de novembre de 2022, per resolució d'alcaldia es va aprovar la constitució de la Junta de Compensació del PAU 08 VIGATÀ, amb la incorporació de tots els propietaris de l'àmbit i es va designar com a representant de l'Ajuntament a la senyora Núria Camps Mas. La Junta de Compensació es va inscriure al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores a l'assentament 5315, del tom 39, Llibre bàsic del REUC.

El projecte de reparcel·lació PAU 08 VIGATÀ adjudica l'aprofitament privatiu, una vegada reduït el corresponent a la cessió d'aprofitament urbanístic a favor de l'Ajuntament, a la senyora Dolors Capdevila pous a qui correspon també la totalitat de les càrregues urbanístiques. La quantia dels drets urbanístics de la resta de propietaris no arriba al 15% de la parcel·la mínima edificable, i d'acord amb l'art 126.1.d TRLU i art. 139.5 RLUC, se substitueix per una indemnització en metàl·lic.

D'acord amb l'article 171.5 RLUC, quan les persones propietàries incorporades al a junta no siguin adjudicatàries de finques resultants d'acord amb el projecte de reparcel·lació, l'aprovació d'aquest projecte dona lloc a l'exclusió de les persones propietàries corresponents, que deixen de ser membres de la Junta a partir de la percepció o dipòsit de la indemnització per l'equivalent econòmic.

En sessió de Junta de compensació PAU 08 VIGATÀ, de data 20 de març de 2024, tots els propietaris de la Junta als que no correspon adjudicació de finca resultant, manifesten que han cobrat de la Sra. Dolors Capdevila Pous la part d'indemnització que els correspon segons el projecte de reparcel·lació aprovat.

Procediment d'aprovació del projecte de reparcel·lació:

Atès que aquest polígon d'actuació urbanística inclou terrenys de diversos propietaris, constituïts en Junta de Compensació, correspon la tramitació del projecte de reparcel·lació mitjançant el procediment establert en l'art. 119 TRLUC. Així doncs, l'administració actuant fa l'aprovació inicial del Projecte de Reparcel·lació i ha sotmetre el projecte a informació pública durant el termini d'un mes i, simultàniament, ha de donar audiència a la resta de persones interessades amb citació personal. L'anunci relatiu a la informació pública es publicarà al BOPB, diari El Punt Avui i al tauler d'edictes i seu electrònica municipals; i el termini comptarà des del dia següent al de la darrera publicació.

Finalitzat el termini d'informació pública, a la vista de les al·legacions i/o manifestacions en el seu cas presentades, es procedirà a la seva aprovació definitiva, si s'escau, la qual es notificarà personalment als propietaris en el termini de dos mesos des del finiment del termini d'informació pública. En cas contrari, s'entén que queda denegada l'aprovació per silenci administratiu, de conformitat amb l'art. 119.2.d) TRLUC. Tot seguit, de conformitat amb l'art. 119.2.e) TRLUC es publicarà al BOPB i a la pàgina web de l'Ajuntament, edicte relatiu a l'acord d'aprovació definitiva de la reparcel·lació.



L'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació, quan ha adquirit fermesa en via administrativa, produeix essencialment els efectes econòmics i jurídics reals de l'art. 127 TRLUC i l'art 153 RLUC.

Finalment, el projecte de reparcel·lació aprovat definitivament es presentarà al Registre de la Propietat Immobiliària a l'efecte de la seva inscripció registral, de conformitat amb els arts. 6 i 7 del Real Decret 1093/1997, de 4 de juliol. A aquest efecte s'emetrà el certificat amb els requisits establerts a l'art. 128 TRLUC i 152 RLUC.

Competència Correspon a l'Alcalde l'adopció d'aquest decret, de conformitat amb l'art. 21.1.j) LRRL i l'art. 53.1.s) TRLMRLC.

I vist l'informe proposta emès en compliment del que disposen els arts. 172.1 i 175 del Reial Decret 2568/1986, de 28 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'organització, funcionament i règim jurídic de les entitats locals.

Per tot això, RESOLC:

PRIMER. Aprovar inicialment amb condicions, el Projecte de Reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat PAU 8 "VIGATÀ", per ministeri de la llei, amb la delimitació establerta al POUM, segons l'edicta publicat al DOGC núm. 7909 de 3 de juliol de 2019, d'aprovació definitiva del POUM de data 5 d'abril de 2019 i verificació del Text refós en data 15 de maig de 2019, ambdós per part de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central, essent l'Ajuntament de Vic l'administració actuant d'aquest àmbit de desenvolupament urbanístic.

SEGON. Condicionar l'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació PAU 08 VIGATÀ, a la modificació del projecte per tal d'ajustar el nombre màxim d'habitatges de renda lliure a 12, d'acord amb el planejament vigent.

TERCER. L'inici d'aquest expedient de reparcel·lació comporta, sense necessitat de declaració expressa, la suspensió de l'atorgament de llicències a què es refereix l'art. 73.1 TRLUC, en l'àmbit del polígon d'actuació urbanística, fins que sigui ferm en via administrativa l'acord d'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació.

QUART. Sol·licitar del Sr. Registrador del registre de la propietat número 1 de Vic certificació de titularitat, descripció i càrregues de les finques registrals incloses a aquest polígon de reparcel·lació (registrals núm. 2595 constituïda en Règim de Divisió Horitzontal i dividida en 8 finques: 20216, 20217, 20218, 20219, 20220, 23947 segregada, 20221, 20222, 20223, 23948 segregada) i, així mateix, que estengui, al marge de les mateixes, nota expressiva de l'organisme actuant, així com la data d'inici d'aquest expedient de reparcel·lació.

CINQUÈ. Sotmetre a informació pública pel termini d'un mes el Projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat PAU 8 VIGATÀ, presentat a aquest Ajuntament el 18 d'octubre de 2023 per la Junta de Compensació del PAU 08 VIGATÀ,



representada pel senyor Jordi Torrents Capdevila, mitjançant la publicació del corresponent anunci al BOPB, al diari El Punt Avui i al Tauler i seu electrònica municipals, per tal que hom hi pugui presentar les al·legacions i/o manifestacions que es considerin pertinents.

El termini comptarà des del dia següent al de la darrera publicació del corresponent anunci al BOPB i al diari El Punt Avui.

SISÈ. Notificar aquesta resolució a la JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PAU 8 VIGATÀ DE VIC i a les persones interessades amb citació personal.

Ho mana i signa l'alcalde, en la data i hora que consta a la signatura, i en dóna fe la secretària.

Firmat electrònicament per:
L'alcalde
Albert Castells Vilalta
06-02-2025 13:13

Firmat electrònicament per:
La secretària
Maria Pilar Lobera Calvo
06-02-2025 13:44