



Unitat tramitadora: Unitat Administració Urbanisme
AJT/10469/2020 GECO
Codi document: AUR16I03CL

Assumpte: Aprovació definitiva projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística en sòl urbà PAU 39 "Can Garrofa 1 - Ctra. de la Guixa"

DECRET

I.- Antecedents

En data 15 de setembre de 2020, la societat Promocions Immobiliàries Flamingo SA representada pel senyor Albert Vilà Espino, va presentar escrit a aquest Ajuntament al que, en síntesi, fa constar el planejament vigent i el tràmit que afecta al polígon d'actuació PAU 39 Can Garrofa 1-Ctra de la Guixa; 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 10.121 m² de sòl; concreta les finques registrals incloses a aquest polígon urbanístic; i proposa les finques resultants a adjudicar en el projecte de reparcel·lació presentat. Finalment, sol·licita que es tingui per iniciat per ministeri de la Llei l'expedient de reparcel·lació amb la delimitació poligonal i que es declari que no és obligada la constitució de la junta de compensació, sempre que es mantingui la mateixa estructura de propietat mentre s'executa la urbanització.

En dates 19 de novembre de 2020 i 1 de febrer de 2021, va presentar documentació per completar l'expedient.

II.- 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 de Catalunya, 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.
- Reial 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.
- Llei 13/2015, de 24 de juny, de reforma de la Llei hipotecària aprovada pel Decret de 8 de febrer de 1946 i del text refós de la Llei del Cadastre Immobiliari, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 1/2004, de 5 de març.



III.- Tramitació de la reparcel·lació

Vistos l'informe favorables emesos per l'arquitecte municipal de 29 de setembre de 2020, per la secretària de l'Ajuntament en data 15 de desembre de 2021, i pel tècnic d'administració general d'urbanisme en data 15 de desembre de 2021, es va dictar el decret de l'alcaldia de 15 de desembre de 2021, al qual es resol:

“PRIMER. Considerar iniciat l'expedient de reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística en sòl urbà PAU 39 “Can Garrofa 1-Ctra. de la Guixa”, 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.

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.

SEGON. 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. 17980, 2326 i 37856) 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.

TERCER. Declarar la innecessarietat de constituir junta de compensació per a l'execució del polígon d'actuació PAU 39 “Can Garrofa 1-Ctra de la Guixa” delimitat pel POUM, atès que només els terrenys de la societat Promocions Immobiliàries Flamingo SA s'integren a la comunitat reparcel·latòria; i això, sempre que aquesta situació es mantingui mentre s'executin les obres d'urbanització.

QUART. Sotmetre a informació pública el Projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística en sòl urbà PAU 39 “Can Garrofa 1-Ctra de la Guixa”, presentat a aquest Ajuntament el 15 de setembre de 2020 per la societat Promocions Immobiliàries Flamingo SA representada pel senyor Albert Vilà Espino, 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.



CINQUÈ. Notificar aquesta resolució a la societat Promocions Immobiliàries Flamingo SA.”

El decret es va notificar a la societat PROMOCIONS IMMOBILIARIES FLAMINGO SA, única propietària a efectes del repartiment de beneficis i càrregues, el dia 27 de desembre de 2022. El projecte de reparcel·lació es va sotmetre a informació pública durant el termini d'un mes, mitjançant la publicació del corresponent anunci al BOPB, al tauler d'anuncis d'aquest Ajuntament, i a la seu electrònica municipal, en data 28 de desembre de 2021, i al diari El Punt Avui, en data 13 de gener de 2022.

El dia 23 de juny de 2022 s'ha emès certificat de secretaria que acredita que durant el termini d'informació pública no s'ha presentat cap al·legació a aquest expedient.

Atès que en data 29 de setembre de 2020, l'arquitecte municipal havia emès l'informe tècnic favorable amb les conclusions / pronunciaments del tenor literal següent:

“Segons l'exposat anteriorment i de l'anàlisi de la proposta presentada i la documentació adjunta, s'informa **favorable condicionada la reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística PAU 39 Can Garrofa 1 - Ctra. de la Guixa**, en l'àmbit del polígon de sòl urbà delimitat per l'Eix Onze de Setembre, la carretera de la Guixa i el carrer de Sant Isidre, a fi que pugui seguir la seva tramitació reglamentària per a la seva posterior aprovació inicial, condicionada a la presentació abans de l'aprovació definitiva de la documentació següent:

- Que es materialitzi l'escriptura de permuta del terreny propietat de l'Ajuntament de Vic i que formava part del camí públic de Sentfores, situat entre l'Eix Onze de Setembre i el carrer de Sant Isidre, segons conveni aprovat pel Ple de l'Ajuntament en data 7 de març de 2018.”

Tenint en compte que l'esmentat informe de l'arquitecte municipal no fixava cap condició, llevat de la materialització de l'escriptura de permuta, que es va portar a terme abans del decret de 20 de gener de 2022, i que durant el termini d'informació pública no s'ha presentat cap al·legació, no es fa necessària l'emissió d'un nou informe pel tècnic municipal.

III.- Consideracions jurídiques i fonaments de Dret

Urbanització

Simultàniament al present decret s'ha dictat decret d'Alcaldia aprovant definitivament el projecte bàsic i executiu d'obres bàsiques i complementàries d'urbanització del PAU 39, Can Garrofa 1 – Ctra. de la Guixa, el pressupost del qual ascendeix, abans d'IVA, a la quantitat de vuit-cents vuitanta mil vuit-cents noranta-tres euros i cinquanta-cinc cèntims (880.893,55€). Per tant, es dona compliment al que s'estableix a l'art. 125.5 i 6 RLUC en el sentit que, 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, i en aquest cas concret ha estat simultània.



Tràmit per a l'aprovació del projecte de reparcel·lació:

En aquest àmbit s'inclouen terrenys d'una única propietària: la societat PROMOCIONS IMMOBILIÀRIES FLAMINGO SA que ha presentat aquest projecte de reparcel·lació. Per tant, estem davant d'un supòsit de reparcel·lació que afecta una propietària única.

Atès que han finalitzat els terminis d'informació pública sense que s'hagi presentat cap al·legació, i que l'arquitecte municipal va emetre informe favorable sense condicions al projecte presentat, es pot procedir a l'aprovació del projecte de reparcel·lació. Tot seguit, de conformitat amb l'art. 119.2.e) TRLUC es publicarà al BOPB i a la seu electrònica 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.

Planejament general que s'executa:

El 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).

De conformitat amb l'art. 85.9 TRLUC, pot procedir-se ja en qualsevol moment a l'aprovació del projecte de reparcel·lació.

Innecessarietat de constituir junta de compensació

El sistema d'execució d'aquest polígon d'actuació és el de reparcel·lació, modalitat compensació bàsica. Atès que a l'àmbit s'inclouen terrenys d'una única propietària a efectes del repartiment de beneficis i càrregues, la societat PROMOCIONS IMMOBILIÀRIES FLAMINGO SA, es va declarar la innecessarietat de constituir Junta de Compensació, de conformitat amb l'article 130.2.a) TRLUC, sempre que aquesta situació es mantingui mentre s'executin les obres d'urbanització.

Obligacions de la propietària

D'acord amb el POUM vigent, amb la reparcel·lació s'han de cedir els sòls destinats a sistemes públics, i d'acord amb el que disposa l'art. 43.1 TRLUC i recull el planejament, hi ha el deure de cessió de sòl amb aprofitament.

Inscripció registral



Finalment, un cop sigui ferm en via administrativa l'acord d'aprovació de la reparcel·lació, es presentarà al Registre de la Propietat a l'efecte de la seva inscripció registral, de conformitat amb els arts. 6 i 7 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol. Tal com determina l'art. 128.1 TRLUC, l'organisme competent per a l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació ha d'expedir-ne una certificació, d'acord amb el que estableix la legislació hipotecària, amb vista a la inscripció en el Registre de la Propietat. El certificat ha d'incloure les especificacions que estableix l'art. 128.3 TRLUC.

Competència: Correspon a l'Alcaldeessa l'aprovació d'aquest instrument de gestió, de conformitat amb l'art 21.1.j) LRBRL 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 el projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística en sòl urbà PAU 39 "Can Garrofa 1-Ctra. de la Guixa", presentat a aquest Ajuntament en dates 15 de setembre i 19 de novembre de 2020, i 1 de febrer de 2021, per la societat PROMOCIONS IMMOBILIARIES FLAMINGO SA representada pel senyor Albert Vilà Espino.

L'aprovació del projecte de reparcel·lació produeix essencialment els efectes econòmics i jurídics reals de l'art. 127 TRLUC.

SEGON.- Publicar al BOPB, al tauler d'edictes i seu electrònica municipals l'acord d'aprovació d'aquest projecte de reparcel·lació.

TERCER.- Sol·licitar al Sr. Registrador del Registre de la Propietat Immobiliària núm. 1 de Vic la inscripció registral del projecte de reparcel·lació aprovat, un cop sigui ferm en via administrativa l'acord d'aprovació de la reparcel·lació.

A aquest efecte, es trametrà al referit registre immobiliari, el projecte referit, juntament amb el certificat de l'acord d'aprovació que haurà de contenir les determinacions establertes a l'art. 128.3 TRLUC.

QUART.- Notificar aquest decret a la societat PROMOCIONS IMMOBILIARIES FLAMINGO SA, propietària única a efectes del repartiment de beneficis i càrregues a aquest polígon d'actuació, a la vegada que se li fa l'advertiment de que no s'haurà de constituir Junta de Compensació sempre que es mantingui aquesta situació mentre s'executin les obres



d'urbanització i amb subjecció a allò establert a l'art. 131.1 i 2 del TRLUC i de l'article 167.1 del seu Reglament.

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