



Unitat tramitadora: Unitat Administració Urbanisme
AJT/10451/2021 GECO
Codi document: AUR19I05BN

Assumpte: Aprovar definitivament el projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat PAU 8 VIGATÀ

DECRET

I. Antecedents

En data 18 d'octubre de 2023, la Junta de compensació PAU 08 VIGATÀ, representada pel senyor Jordi Torrents Capdevila, va presentar a aquest Ajuntament el Projecte de Reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística PAU 08 VIGATÀ de Vic, formulat en data 08 de setembre de 2023 pel senyor Ramon Bacardit, arquitecte, i els senyors Xavier Solà Cabanas i M. Àngels Vila Sala, advocats.

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

Per decret d'Alcaldia de data 06 de febrer de 2025, es va aprovar inicialment amb condicions, el Projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat PAU 8 "VIGATÀ".

Concretament, en el punt resolutori segon de l'esmentat decret, es condicionava 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.



L'aprovació inicial del projecte es va exposar al públic durant el termini d'un mes, mitjançant la inserció d'edecte en Butlletí Oficial de la Província, en el diari El Punt Avui i a la seu electrònica de l'Ajuntament de Vic el dia 19 de febrer de 2025.

En data 17 d'abril de 2025, el Secretari p.s. emet certificat que acredita que durant el termini d'exposició pública no s'han presentat al·legacions.

En dates 20 de febrer de 2025 i 28 de maig de 2025, la Junta de compensació PAU 08 VIGATÀ, representada pel senyor Jordi Torrents Capdevila, presenta el Text Refós del projecte de reparcel·lació per donar compliment al requeriment contingut al decret d'aprovació inicial del projecte, i al mateix temps, sol·licita la seva aprovació definitiva.

En data 16 de juny de 2025, l'arquitecta municipal ha emès el següent informe:

"Antecedents

En data 6 de febrer de 2025, per decret d'alcaldia 987/2025, es va aprovar inicialment el Projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística en sòl urbà PAU08. "Vigatà", i es va condicionar la seva aprovació definitiva 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.

L'edecte d'aprovació inicial es va publicar al Butlletí Oficial de la Província, al Punt Diari i a la seu electrònica de l'Ajuntament de Vic el dia 19 de febrer de 2025, i es va exposar al públic durant el termini d'un mes a comptar a partir de l'endemà de la data de l'última publicació de l'edecte d'aprovació inicial. Durant el període d'exposició al públic no es va rebre cap al·legació.

En data 20 de febrer de 2025, s'ha presentat el Projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística en sòl urbà PAU08. "Vigatà" per a la seva aprovació definitiva.

En data 28 de maig de 2025, s'ha presentat el Text refós del Projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística en sòl urbà PAU08. "Vigatà" per a la seva aprovació definitiva, en el qual s'ha esmenat un error material detectat.

En el Projecte de reparcel·lació per a l'aprovació definitiva, presentat en data 28 de maig de 2025, s'ha ajustat el nombre màxim d'habitatges de renda lliure a 12, d'acord amb el planejament vigent i amb la condició del decret d'aprovació inicial del Projecte de reparcel·lació.

Conclusió

*Revisat el projecte confirmo que s'ha ajustat a les condicions de l'aprovació inicial, pel que en aquestes condicions en **proposo la seva aprovació definitiva.***

IV. Consideracions jurídiques i fonaments de dret

Urbanització



Prèviament al present decret s'ha dictat decret d'Alcaldia aprovant definitivament el projecte d'urbanització del polígon d'actuació urbanística PAU 08 El Vigatà – Vic, redactat per l'arquitecte Ramon Bacardit, amb un import d'execució material de les obres de 163.262,18 € (IVA inclòs). 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 prèvia.

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

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.

Atès que ha finalitzat el termini d'informació pública sense que s'hagi presentat cap al·legació, i que s'ha donat compliment a la condició establerta al decret d'aprovació inicial d'acord amb l'informe favorable condicionat de l'arquitecta municipal de dat 03.12.2024, 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.

Constitució de la 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 següents 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 a la 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.

Deure de cessió

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 46.2.b) 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 82.833,20€.

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'alcalde 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 definitivament el projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat PAU 8 VIGATÀ, presentat per la Junta de compensació PAU 08 VIGATÀ representada pel senyor Jordi Torrents Capdevila.

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

SEGON. Requerir a la Junta de compensació PAU 08 VIGATÀ, representada pel senyor Jordi Torrents Capdevila, el pagament de la quantitat de 82.833,20 € (VUITANTA-DOS MIL VUIT-CENTS TRENTA-TRES EUROS AMB VINT CÈNTIMS) a favor de l'Administració actuant, per tal de fer efectiu el compliment de la cessió obligatòria corresponent al 10% d'aprofitament urbanístic amb el seu equivalent en valor econòmic.

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



QUART. 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.

CINQUÈ. Notificar aquesta resolució a la JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PAU 8 VIGATÀ DE VIC i a les persones interessades.

SISÈ. Donar trasllat d'aquest decret a Tresoreria als efectes oportuns.

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