



Referència:	060202/2022/2
Procediment:	Projectes de reparcel·lació per compensació bàsica, compensació per concertació, cooperació i expropiació (JGL/PLE)
Interessat:	JUNTA DE COMPENSACIO DEL PAU 2 DEL PMU6 VILANOVETA
Representant:	XAVIER FIGUERAS CLARET
Intern:	

Es certifica que:

La proposta de resolució de l'expedient número: 060202/2022/2, s'ha resolt amb l'estat Favorable per la Junta de Govern Local, celebrada en sessió Ordinària en data 11/03/2025

Aprovació inicial del Projecte de Reparcel·lació del PAU-2 del PMU-6 Vilanoveta i aprovació inicial del Conveni de gestió urbanística adjunt al Projecte de Reparcel·lació

Francisco Perona Jiménez, Regidor d'Urbanisme i Urbanitzacions de l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes, presento davant la Junta de Govern Local la següent proposta:

En data 10 de desembre de 2024, LGE2024025156, el Sr. Xavier Figueras Claret, actuant en representació de la Junta de Compensació del PAU-2 del PMU-6 Vilanoveta, ha presentat a tràmit el Projecte de Reparcel·lació del PAU-2 del PMU-6 Vilanoveta per a l'aprovació inicial que incorpora les esmenes derivades dels informes tècnics i s'acompanya de conveni urbanístic per a la gestió de l'àmbit del PAU-2.

A tal efecte, els tècnics municipals, cadascú en la seva matèria ha emès informe al respecte del document presentat. A continuació, es transcriuen, literalment:

Informe de l'arquitecta de l'àmbit d'Urbanisme, Rosa Riba Vilanova, de data 14 de gener de 2025:

<< INFORME TÈCNIC URBANISME

ASSUMPTE: APROVACIO INICIAL PROJECTE REPARCEL·LACIÓ DEL PAU-2 DEL PMU-6 VILANOVETA

Rosa Riba Vilanova, arquitecta de l'Àmbit d'Urbanisme de l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes,

INFORMO:

ANTECEDENTS

El Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Pere de Ribes aprovat definitivament en sessió de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona de data 18 de juliol 2001, i acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en data 17 de novembre de 2001, fixà en relació al sector denominat Polígon industrial Vilanoveta, situat a l'entorn de la Rambla del Garraf, l'obligació de realitzar un Pla especial per a garantir una ordenació unitària en cas que es realitzi la transformació prevista d'ús d'industrial a residencial, terciari o comercial, tot fixant les cessions del sòl públic i els usos de l'ordenació.

En data 15 d'octubre 2003 la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona aprovà definitivament el



Pla de Millora Urbana del Sector Vilanoveta (PMU-6).

El PMU-6 va definir 10 polígons d'actuació urbanística (PAU) coincidents cadascun d'ells amb una illa sencera de l'ordenació proposada. El desenvolupament dels diferents PAU s'havia de realitzar mitjançant la tramitació d'un Pla de Millora Urbana (PMU) per a cadascun dels polígon d'actuació fixats.

En aquest context, el 19 de juny 2012 el Ple de l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes aprovà definitivament el Pla de Millora Urbana del Polígon d'Actuació Urbanística núm. 2 "PAU-2" del Pla de Millora Urbana del Sector Vilanoveta (PMU-6), publicat als efectes de la seva executivitat en data 31 d'octubre de 2017.

En desenvolupament del PAU-2 del PMU-6 la Junta de Govern Local de l'Ajuntament, en sessió del 13 de novembre 2012 aprovà definitivament el Projecte d'urbanització del sector, publicat als efectes de la seva executivitat en data 31 d'octubre de 2017.

L'article 5 de les normes reguladores del PAU-2 assenyala que el sistema d'actuació serà el de reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica, havent-se de constituir una Junta de Compensació en els termes descrits en els articles 123, 130, 132 i 133 LU i 125, 136, 170, 171 i 173 RU.

Les Bases d'actuació i Estatuts de la Junta de Compensació es varen aprovar per la Junta de Govern Local del dia 20 de desembre de 2012 i en data 30 d'octubre de 2017 la Junta de Govern Local va aprovar la constitució de la Junta de Compensació del PAU-2 del PMU-6 Vilanoveta.

En data 24 d'abril de 2023, la tècnica que subscriu el present informe va emetre informe d'esmenes al projecte de Reparcel·lació presentat en data 3 de març de 2023, LGE 2023004607, pel Sr. Xavier Figueras Claret, actuant en representació de la Junta de Compensació del PAU-2 del PMU-6 Vilanoveta.

En data 23 de maig de 2023 la JGL va acordar suspendre el termini per a resoldre l'expedient per a l'aprovació inicial del projecte de Reparcel·lació del PAU-2 del PMU-6 Vilanoveta presentat en data 3 de març de 2023, LGE2023004607, el Sr. Xavier Figueras Claret, actuant en representació de la Junta de Compensació fent constar que caldrà esmenar els defectes i aportar la documentació completa de conformitat amb els informes tècnics emesos.

FETS

En data 10 de desembre de 2024, LGE2024025156, el Sr. Xavier Figueras Claret, actuant en representació de la Junta de Compensació del PAU-2 del PMU-6 Vilanoveta, a presentat a tràmit el Projecte de Reparcel·lació del PAU-2 del PMU-6 Vilanoveta per a l'aprovació inicial que incorpora les esmenes derivades dels informes tècnics i s'acompanya de conveni urbanístic per a la gestió de l'àmbit del PAU-2.

OBJECTE DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

El Projecte de Reparcel·lació té per a objecte concretar, d'acord amb la normativa continguda als articles 124 LU i 130 RU:

- a) La distribució justa entre les persones interessades dels beneficis i càrregues de l'ordenació urbanística.
- b) La regularització de les finques per adaptar la seva configuració a les exigències del planejament.
- c) La situació sobre parcel·les determinades i en zones aptes per a l'edificació de l'aprofitament establert pel planejament urbanístic.



- d) La cessió gratuïta, a favor de l'Ajuntament, dels terrenys destinats a sistemes urbanístics, d'acord amb el planejament.
- e) La determinació de les quotes d'urbanització a càrrec de les persones propietàries, així com la seva forma de pagament, que pot ser en metàl·lic o mitjançant terrenys edificables. Les quotes d'urbanització inclouen tant el cost de l'obra urbanitzadora com les indemnitzacions i les compensacions econòmiques que siguin necessàries per a fer efectiu el principi de distribució equitativa de beneficis i càrregues.

D'acord amb allò assenyalat a l'article 45 LU, es quantifica, concreta i situa el 10% de l'aprofitament urbanístic a cedir a l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes en la seva condició d'administració actuant.

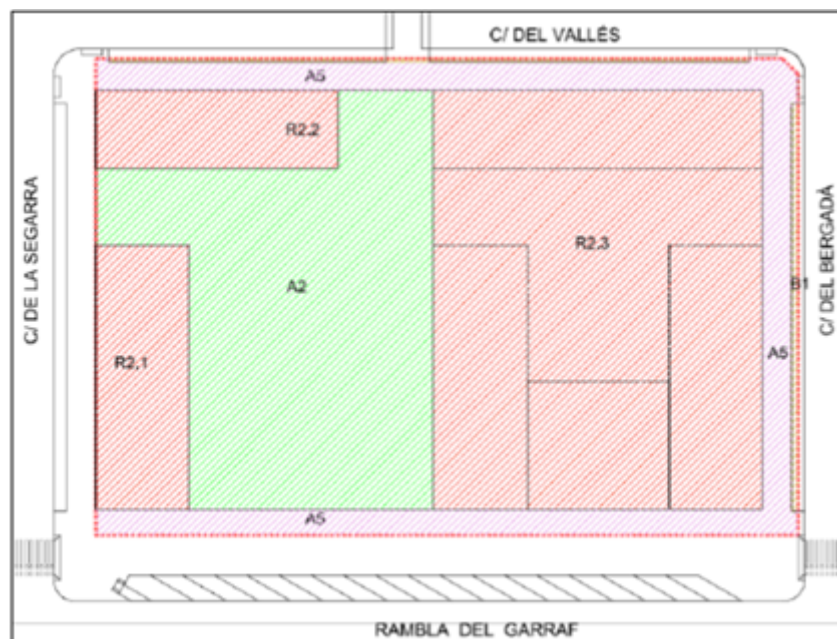
DETERMINACIONS DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

Resum de la normativa urbanística del PAU-2 del PMU-6 del Vilanoveta amb efectes sobre el projecte de Reparcel·lació:

1. Paràmetres urbanístics

- Repartiment del sòl:

TIPUS			
Nom	Clau	Superfície	%
De volumetria definida o específica en reconversió d'ús	R-2.1	595,59	7,38%
	R-2.2	450,00	5,58%
	R-2.3	3.318,84	41,12%
Total zones		4.364,43	54,07%
Parcs, jardins i places públiques	A-2	2.370,85	29,37%
Itinerari de vianants	A-5	1.210,37	15,00%
Vian	B-1	125,53	1,56%
Total sistemes		3.706,75	45,93%
Total àmbit		8.071,18	100,00%





Àmbit PAU-2 del PMU-6

- Repartiment del sostre i dels habitatges:

SÒL		Aparc	SOSTRE			Habitatges
Nom	Clau		Comercial	Residencial	Total	
De volumetria definida o específica en reconversió d'ús	R-2.1	0,00	544,25	2.152,64	2.696,89	22
	R-2.2	0,00	407,05	1.187,02	1.594,07	12
	R-2.3	7.040,22	1.449,25	6.364,96	7.814,21	66
Total zones		7.040,22	2.400,55	9.704,62	12.105,17	100

- Repartiment del sostre residencial per tipologies:

ZONA		SOSTRE RESIDENCIAL					
Nom	Clau	Amb protecció pública			Renda Lliure	TOTAL	
		HPO-Gen	HPO-Conc	TOTAL			
De volumetria definida o específica en reconversió d'ús	R-2.1	1.159,38	0,00	1.159,38	993,26	2.152,64	
	R-2.2	593,51	0,00	593,51	593,51	1.187,02	
	R-2.3	R-2.3.A	0,00	0,00	0,00	2.059,68	2.059,68
		R-2.3.B	0,00	0,00	0,00	2.152,64	2.152,64
		R-2.3.C	206,79	972,93	1.179,71	972,93	2.152,64
TOTAL		1.959,68	972,93	2.932,60	6.772,02	9.704,62	
		20,19%	10,03%	30,22%	69,78%	100%	

ZONA		NOMBRE D'HABITATGES					
Nom	Clau	Amb protecció pública			Renda Lliure	TOTAL	
		HPO-Gen	HPO-Conc	TOTAL			
De volumetria definida o específica en reconversió d'ús	R-2.1	12	0	12	10	22	
	R-2.2	6	0	6	6	12	
	R-2.3	R-2.3.A	0	0	0	22	22
		R-2.3.B	0	0	0	22	22
		R-2.3.C	2	10	12	10	22
TOTAL		20	10	30	70	100	
		20,00%	10,00%	30,00%	70,00%	100%	

2. Cessió 10% aprofitament mig:

- *Art. 11 Deure de cessió de sòl amb aprofitament*

"1. El present sector es troba inclòs al supòsit previst a l'article 43.1 del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya i, en tant això, haurà de cedir gratuïtament a l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes, en la seva condició d'Administració actuant, el sòl corresponent al 10% del seu aprofitament urbanístic, quin emplaçament concreta en el procés de reparcel·lació, segons allò que estableix l'article 43.2 de la llei esmentada.

En concordança amb l'art. 11.2 de la NNUU del PMU del PAU-2 la cessió de l'aprofitament s'ha de materialitzar a la subzona R-2.2 del plànol normatiu núm. 5.

3. Aparcament mínim obligatori



Ajuntament Sant Pere de Ribes

Territori

- Apartat I) Aparcament mínim obligatori de l'art. 25 Determinacions per a la subzona R-2.1 i art. 26 Determinacions per a la subzona R-2.2:

“Serà aquell definit a l'article 143 de la normativa urbanística del PGOU.

Atesa la impossibilitat física de materialitzar aquest aparcament a les plantes soterrànies de l'edificació d'aquesta subzona, la reserva de places es vincularà a les previstes per a la subzona R-2.3, en atenció a allò indicat a l'article 143.7 de la normativa urbanística del PGOU.”

- Apartat I) Aparcament mínim obligatori de l'art. 27 Determinacions per a la subzona R-2.3

“Serà aquell definit a l'article 143 de la normativa urbanística del PGOU.

La reserva mínima de places d'aparcament d'aquesta subzona contemplarà, a més de les pròpies, les corresponents a les subzones R-2.1 i R-2.2, atesa la impossibilitat física de materialitzar-les en aquelles, les quals hi restaran vinculades, a l'empara d'allò indicat a l'article 143.7 de la normativa urbanística del PGOU.”

VALORS RESULTANTS DE LA REPARCEL·LACIÓ

Valor residual del sòl:

INGRESSOS (sòl)				
Tipologia	Modalitat	m2 sostre	Vrep	Valor
Residencial	HPO-General	1.959,68	499,17	978.206,07
	HPO-Concertat	972,93	587,50	571.596,44
	Renda Lliure	6.772,02	669,87	4.536.353,95
Comercial	Oficines-Terciari	2.400,55	232,79	558.828,72
TOTAL		12.105,17	548,94	6.644.985,18
Imputable Administració s/total			10,00%	664.498,52
Imputable Sector s/total			90,00%	5.980.486,66

En qualitat d'Administració actuant a l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes i en concepte de cessió el 10% de l'aprofitament mig, li correspon un sostre construït de valor equivalent a la quantitat de 664.498,52 €.

Adjudicació 10% aprofitament mig

En atenció a l'art 46.2c del DL 1/2010 pel qual s'aprova el Text Refós de la llei d'Urbanisme i les seves modificacions posteriors, es proposa l'adjudicació en concepte de cessió del 10% de l'aprofitament mig: 4 habitatges construïts amb protecció oficial en la modalitat de règim general situats 2 a la planta primera i 2 a la planta segona de l'escala 2 de la subzona R-2.2 (Finca resultant F-2) amb un sostre construït de 395,67 m2 i amb una indemnització per defecte d'adjudicació de 1.6245,01 € a satisfer a l'Ajuntament.



Sostre teòric a adjudicar	396,64
Sostre adjudicat	395,67
Diferència sostre	-0,97
Valor adjudicat	662.874,50
Diferència valor	-1.624,01

ADJUDICACIÓ AJUNTAMENT	
Valor dret teòric	664.498,52
Valor sòl	197.507,27
Valor construcció	465.367,23
Defecte	1.624,01

Desglossament dels valors econòmics

La parcel·la R.2.2 (Finca resultant F-2) s'adjudicà en un 74,95% a MACABEU, SA i un 25,05 % a l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes.

Finques adjudicades

FINQUES ADJUDICADES I ADJUDICACIONS										
CodiF	Superf	CodiT	Nom	%	Valor		Càrrega econòmica			
F-1	595,59	T-1	Macabeu SA	38,00%	100,00%	520.953,98	1.370.774,36	155.685,87	409.652,68	21,26%
		T-2	Vilanova Profesionales SL	38,60%		529.119,16		158.126,01		
		T-3	Dolores Company Garriga	11,70%		160.350,61		47.920,40		
		T-4	Joan Masana Company	5,85%		80.175,31		23.960,20		
		T-5	M ^a Dolors Masana Company	5,85%		80.175,31		23.960,20		
F-2	450,00	T-1	Macabeu SA	74,95%	100,00%	591.084,62	788.591,88	176.644,24	176.644,24	9,17%
		T-7	Ajuntament de Sant Pere de Ribes	25,05%		197.507,27		0,00		
F-3	3.318,84	T-1	Macabeu SA	100,00%	100,00%	4.485.618,93		1.340.516,63		69,57%
TOTAL	4.364,43					6.644.985,18		1.926.813,55		100,00%

Resum compte de liquidació provisional

COMpte de LIQUIDACIÓ PROVISIONAL (titulars)								
TITULAR		DESPESES					INGRESSOS	SALDO
CODIT	NOM	%	Urbanització	Indemnitz	Cessió AM	AM:CostConst	Indem+AM	
T-1	Macabeu SA	86,82%	1.057.121,29	210.286,75	1.409,96	404.028,74	-8.587,23	1.664.259,51
T-2	Vilanova Profesionales SL	8,21%	99.924,50	19.877,38	133,28	38.190,86	-99.127,65	58.998,36
T-3	Dolores Company Garriga	2,49%	30.282,32	6.023,88	40,39	11.573,82	-16.010,65	31.909,75
T-4	Joan Masana Company	1,24%	15.141,16	3.011,94	20,19	5.786,91	-8.005,33	15.954,88
T-5	M ^a Dolors Masana Company	1,24%	15.141,16	3.011,94	20,19	5.786,91	-8.005,33	15.954,88
T-6	Rovira Garraf SA	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	-102.475,70	-102.475,70
T-7	Ajuntament de Sant Pere de Ribes	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	-1.624,01	-1.624,01
TOTAL		100,00%	1.217.610,42	242.211,88	1.624,01	465.367,23	-243.835,89	1.682.977,66

S'adjudiquen a l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes les següents finques destinades a sistemes:

- Finca resultant F-5 amb qualificació urbanística clau A2 Parcs, jardins i places públiques amb una superfície de 2.370,85 m2
- Finca resultant F-4 amb qualificació urbanística clau A5 i B1 amb una superfície de 1.335,90 m2

Revisió projecte de reparcel·lació

Revisada la documentació tècnica que constitueix el Projecte de Reparcel·lació del PAU-2 del PMU-6 Vilanoveta, presentada a tràmit en data 10 de desembre de 2024, LGE2024025156, pel Sr. Xavier Figueras Claret, actuant en representació de la Junta de Compensació del PAU-2 del PMU-6 Vilanoveta, i en relació a l'informe emès en data 24 d'abril de 2023 per la tècnica que subscriu el



present informe, s'ha comprovat que s'han esmenat els aspectes relacionats en el mateix relatius a:

- Realització d'un estudi de mercat de l'habitatge lliure i ús comercial
- Actualització dels preus en venda de l'habitatge de protecció pública vigents
- Revisió valors residuals negatius de les plantes soterrani
- Revisió del cost de la construcció dels diferents usos en base a butlletins especialitzats de la construcció.
- Elaboració de la valoració de les indemnitzacions i trasllat d'activitats a data de redacció del projecte de reparcel·lació.
- No considerar com a indemnització l'enderroc de construccions inexistents i ja enderrocades anys enrere.
- Dificultat de gestió i manca de garanties a curt termini de disposició per part de l'Ajuntament de la cessió del 10% de l'aprofitament mig en proposar-se en una parcel·la en proindivís amb la totalitat de propietaris de l'àmbit

CONCLUSIONS

D'acord amb allò exposat es conclou la CONFORMITAT a la tramitació per a l'aprovació inicial del Projecte de Reparcel·lació del PAU-2 del PMU-6 Vilanoveta, presentat a tràmit en data 10 de desembre de 2024, LGE2024025156, pel Sr. Xavier Figueras Claret, actuant en representació de la Junta de Compensació del PAU-2 del PMU-6 Vilanoveta.

En tot, i als efectes de la seva publicació, el document ha de complir amb la protecció de dades personals.

I, perquè consti als efectes oportuns, lliuro el present informe a Sant Pere de Ribes, el dia 14 de gener de 2025. *(segueix signatura)* >>

Informe de l'arquitecta del Serveis d'habitatge i patrimoni, Judit Diaz Garcia, de data 22 de gener de 2025

<< INFORME TÈCNIC SOBRE EL CONVENI URBANÍSTIC PER LA GESTIÓ DE L'ÀMBIT DEL PAU 2 DEL PMU 6 VILANOVETA DE SANT PERE DE RIBES

Judit Diaz Garcia, arquitecta del Servei d'habitatge i patrimoni de l'ajuntament de Sant Pere de Ribes, en relació al conveni urbanístic per la gestió de l'àmbit del PAU2 del PMU6 Vilanoveta de Sant Pere de Ribes, emet el següent

INFORME

ANTECEDENTS

En el marc de la gestió urbanística de l'àmbit del PAU 2 del PMU6 sector Vilanoveta, en data 10 de desembre de 2024, amb número de registre d'entrada 2024025156, el Sr. Xavier Figueras Claret ha presentat per a la seva tramitació els documents del Text refós del Projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística PAU2 del Pla de millora urbana del sector Vilanoveta (PMU6) i del Conveni urbanístic per la gestió de l'àmbit del PAU 2 del PMU 6 Vilanoveta.

FONAMENTS

A les clàusula tercera del conveni presentat s'especifica:

En virtut d'aquest Projecte la Junta de Compensació s'obliga a entregar a l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes un sostre construït útil de 395,67 m2, destinat a HPO en règim general, equivalents a quatre habitatges en la Finca Resultant F-2.



Ajuntament Sant Pere de Ribes

Territori

En el moment de l'entrega, la condició d'HPO dels habitatges constarà inscrita en el registre de la propietat.

Els referits HPO en règim general hauran de ser construïts d'acord amb els criteris i complint els estàndards d'habitatge social establerts per l'INCASÒL en el seu "Llibre d'estàndards ICS", que s'acompanya com a Annex en el present conveni. Amb anterioritat a l'atorgament de la llicència d'obres el promotor aportarà a l'Ajuntament la documentació acreditativa de les condicions constructives dels HPO.

El termini màxim d'entrega d'aquests quatre pisos per part del promotor serà el que consti a la llicència d'edificació, la qual haurà de ser sol·licitada en el termini màxim de dos anys a comptar de la inscripció del projecte de reparcel·lació en el Registre de la Propietat.

Segons el Pla local d'habitatge de Sant Pere de Ribes, aprovat definitivament pel Ple de la Corporació de 18 de juny de 2024, la demanda exclosa que no pot accedir a un habitatge del mercat lliure al municipi la conformen els següents grups poblacionals:

- Població jove
- Famílies en risc d'exclusió residencial
- Famílies vulnerables
- Persones amb mobilitat reduïda

Degut a que el nombre de persones que constitueixen les unitats familiars inscrites al registre de sol·licitants d'HPO al municipi pot canviar depenent del moment en que es realitzi la promoció d'aquests habitatges, el número d'habitacions i, per tant, la superfície útil mínima necessària per a cada habitatge pot variar segons els requeriments de cada moment.

Per aquest motiu, amb anterioritat a la sol·licitud de la llicència d'obres, els serveis tècnics de l'ajuntament haurien de validar un estudi previ de les tipologies dels futurs habitatges socials a construir segons les necessitats de la demanda en aquell moment.

Tanmateix, caldria fer menció que el promotor, abans de la inscripció de la condició d'HPO en el registre de la propietat, es farà càrrec de tots els tràmits necessaris fins a l'obtenció de la qualificació d'HPO davant l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

CONCLUSIONS

Per tot l'exposat, des del Servei d'habitatge i patrimoni es creu convenient modificar la redacció de la clàusula tercera del conveni presentat en data 10 de desembre de 2024 tenint present els aspectes mencionats:

- Incloent que, amb anterioritat a la sol·licitud de la llicència d'obres, els serveis tècnics de l'ajuntament hauran de validar un estudi previ de les tipologies i nombre dels futurs habitatges socials a construir segons les necessitats de la demanda en aquell moment.
- Fent menció que el promotor dels habitatges realitzarà tots els tràmits necessaris fins a l'obtenció de la qualificació definitiva d'HPO davant l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Informe que s'emet als efectes oportuns. *(segueixen signatures digitals)* >>

Informe de la lletrada de l'àmbit d'urbanisme, Marian Garcia Molina, de data 19 de febrer de 2025:

<< INFORME JURÍDIC URBANISME

ASSUMPTE: APROVACIO INICIAL PROJECTE REPARCEL·LACIÓ DEL PAU-2 DEL PMU-6

Ajuntament Sant Pere de Ribes
Plaça de la Vila, 1 - 08810 – Ribes / Plaça de la Vinya d'en Petaca, 1 – 08812 Les Roquetes
Tel. 93 896 73 00 (ext. 1) - Fax 93 896 73 01 - A/e: ajuntament@santperederibes.cat
<http://www.santperederibes.cat>



VILANOVETA

Marian Garcia Molina, Lletrada de l'Àmbit d'Urbanisme de l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes,

INFORMO:

ANTECEDENTS

El Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Pere de Ribes aprovat definitivament en sessió de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona de data 18 de juliol 2001, i acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en data 17 de novembre de 2001, fixà en relació al sector denominat Polígon industrial Vilanoveta, situat a l'entorn de la Rambla del Garraf, l'obligació de realitzar un Pla especial per a garantir una ordenació unitària en cas que es realitzi la transformació prevista d'ús d'industrial a residencial, terciari o comercial, tot fixant les cessions del sòl públic i els usos de l'ordenació.

Amb data 15 d'octubre 2003 la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona aprovà definitivament el Pla de Millora Urbana del Sector Vilanoveta (PMU-6).

El PMU-6 va definir 10 polígons d'actuació urbanística (PAU) coincidents cadascun d'ells amb una illa sencera de l'ordenació proposada. El desenvolupament dels diferents PAU s'havia de realitzar mitjançant la tramitació d'un Pla de Millora Urbana (PMU) per a cadascun dels polígon d'actuació fixats.

En aquest context, el 19 de juny 2012 el Ple de l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes aprovà definitivament el Pla de Millora Urbana del Polígon d'Actuació Urbanística núm. 2 "PAU-2" del Pla de Millora Urbana del Sector Vilanoveta (PMU-6), publicat als efectes de la seva executivitat en data 31 d'octubre de 2017.

En desenvolupament del PAU-2 del PMU-6 la Junta de Govern Local de l'Ajuntament, en sessió del 13 de novembre 2012 aprovà definitivament el Projecte d'urbanització del sector, publicat als efectes de la seva executivitat en data 31 d'octubre de 2017.

L'article 5 de les normes reguladores del PAU-2 assenyala que el sistema d'actuació serà el de reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica, havent-se de constituir una Junta de Compensació en els termes descrits en els articles 123, 130, 132 i 133 LU i 125, 136, 170, 171 i 173 RU.

Les Bases d'actuació i Estatuts de la Junta de Compensació es varen aprovar per la Junta de Govern Local del dia 20 de desembre de 2012 i en data 30 d'octubre de 2017 la Junta de Govern Local va aprovar la constitució de la Junta de Compensació del PAU-2 del PMU-6 Vilanoveta.

Amb data 9 de maig de 2023, qui subscriu emet informe jurídic favorable a l'adopció de l'acord de suspensió del termini per resoldre l'expedient del projecte de reparcel·lació del PAU-2 del PMU6 VILANOVETA, presentat en data 3 de març de 2023, amb número RE 2023004607, pel Sr. Xavier Figueres Claret, actuat en representació de la Junta de Compensació del PAU-2 del PMU-6 Vilanoveta, per a la seva aprovació inicial, atès l'informe tècnic de data 3 de març de 2023 i indicant les següent esmenes:

"Revisada la memòria del document, que subscriu observa:

a) Que en relació a les finques resultants F-1, F-2 i F-3 caldria millorar el redactat respecte a les càrregues de nova creació. Es fa esment a un pagament substitutori, a partir dels 4 anys. S'entén que és una càrrega real que haurà de ser inscrita en el Registre de la propietat:



Es diu: “ Al pagament substitutori a partir dels 4 anys, de la quantitat de 590.829, 45 € a l’Ajuntament de Sant Pere de Ribes pel que fa als drets de cessió d’aprofitament del Projecte de Reparcel·lació del Polígon d’Actuació Urbanística núm.2 “PAU-2”, del Pla de Millora Urbana del sector “Vilanoveta” quan l’adjudicació (originària) de la construcció de 4 habitatges de protecció oficial en la modalitat de règim general situats en la finca resultant F.-2, Escala 2, pisos 1er i 2on (segons l’avantprojecte d’edificació que acompanya el planejament) amb un sostre construït total (incloent elements comuns) de 396,67m2.”

b)El Pla de Millora preveu la reserva de places d’aparcament de les subzones R2.2 i R2.1 a la subzones R2.3., en concret els articles 25 i 26 del Pla de Millora Urbana, en relació a l’article 143.7 de la normativa urbanística del PGOUM. Si bé, en el projecte de reparcel·lació pel que fa a la finca resultant F-1 i F-2 no es fa referència a la vinculació i es quantifica la reserva de les places d’aparcament d’aquestes subzones a al subzona R-2-3. Cal garantir la disposició de les places d’aparcament de la parcel·la R2.2 i R2.1 dins de la R2.3.

c) A la Finca Resultant F.2 no hi consta l’adjudicació en cessió del 10% de l’aprofitament mig en sostre construït. Per altra banda, no hi consta el defecte d’adjudicació a favor de l’Ajuntament per un import de 5.826,33 €.

d) Caldrà subscriure Conveni administratiu als efectes de fixar i garantir les obligacions concretes. Així com la planificació temporal de la construcció de l’habitatge en règim de Protecció Oficial ”

Per acord de Junta de Govern Locals de data 23 de maig de 2023, es suspèn el termini per a resoldre l’expedient per a l’aprovació del projecte Reparcel·lació del PAU-2 del PMU-6 Vilanoveta, presentat en data 3 de març de 2023, LGE2023004607, el Sr. Xavier Figueras Claret, actuant en representació de la Junta de Compensació fent constar que caldrà esmenar els defectes i aportar la documentació completa de conformitat amb els informes tècnics emesos.

Amb data 10 de desembre de 2024, LGE2024025156, el Sr. Xavier Figueras Claret, actuant en representació de la Junta de Compensació del PAU-2 del PMU-6 Vilanoveta, a presentat a tràmit el Projecte de Reparcel·lació del PAU-2 del PMU-6 Vilanoveta per a l’aprovació inicial que incorpora les esmenes derivades dels informes tècnics i s’acompanya de conveni urbanístic per a la gestió de l’àmbit del PAU-2., adjunta minuta de Conveni Urbanístic a l’objecte de garantir millor la gestió urbanística de l’àmbit del PMU6 Vilanoveta.

Amb data 14 de gener de 2024, s’informa favorablement per l’arquitecte municipal l’aprovació inicial del Projecte de Reparcel·lació del PAU-2 del PMU-6 Vilanoveta, i amb data 22 de gener de 2025 s’emet informe de l’arquitecta del Servei d’habitatge i patrimoni de l’ajuntament de Sant Pere de Ribes, en relació al conveni urbanístic per la gestió de l’àmbit del PAU2 del PMU6 Vilanoveta de Sant Pere de Ribes.

FETS

Amb data 10 de desembre de 2024, LGE2024025156, el Sr. Xavier Figueras Claret, actuant en representació de la Junta de Compensació del PAU-2 del PMU-6 Vilanoveta, a presentat a tràmit el Projecte de Reparcel·lació del PAU-2 del PMU-6 Vilanoveta per a l’aprovació inicial que incorpora les esmenes derivades dels informes tècnics i s’acompanya de conveni urbanístic per a la gestió de l’àmbit del PAU-2.

Revisat el projecte de reparcel·lació del PAU-2 del PMU-6 Vilanoveta, presentat a tràmit en data 10 de desembre de 2024. LGE2024025156, pel Sr Xavier Figueras Claret, actuant en representació de la Junta de Compensació del PAU-2 del PMU-6 Vilanoveta, i en relació a l’informe jurídic de data 9 de maig de 2023, s’observa que en relació a esmenes requerides:



- a) S'ha millorat el redactat respecte a les càrregues de nova creació. Afegint l'apartat número 19 al projecte de precs registrals on s'interessa al Registrador de la Propietat competent que procedeixi, a la inscripció de les finques de resultat als propietats que correspongui segons el Projecte, amb la seva corresponent afectació al pagament de les despeses d'urbanització d'acord amb el que s'ha especificat.

A més, s'ha incorporat redactat a la minuta del Conveni urbanístic proposat (LGE2024025156), per garantir l'entrega a l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes en concepte del 10% de la cessió de l'aprofitament mig en habitatge construït. Afegint com a garantia de compliment d'entrega en termini màxim dels quatre pisos, els que consten en la llicència d'edificació, la qual haurà de ser sol·licitada en el termini màxim de dos anys a comptar de la inscripció del projecte de reparcel·lació en el Registre de la Propietat. I l'incompliment dels terminis esmentats provocarà el dret de l'Ajuntament a cobrar la quantitat de 616.513,94 €.en metàl·lic, incrementat amb els corresponents interessos, que haurà de ser satisfeta per la Junta de Compensació.

Per tant, la signatura del conveni esdevé garantia de compliment, sent part integrant de la documentació annexa al Projecte de Reparcel·lació del PMU 6.2 Vilanoveta, i també mitjançant la inscripció d'aquesta obligació en el Registre de la propietat, com a càrrega de nova creació, en totes les finques resultants d'aquest instrument de gestió, identificades com a F-1, F-2 i F-3.

En el conveni referit es deixa constància de que aquest garantia constitueix una càrrega real que grava totes les parcel·les resultants i que no està subjecte a caducitat, com en el cas del saldo del CLP.

- b) Es dona compliment en relació a la reserva de places d'aparcament de les subzones R2 i R2.1 a les subzones R2.3, del previst als articles 25 i 26 del Pla de Millora Urbana, en relació a l'article 143.7 del la normativa urbanística del PGOUM. Es garanteix la disposició de places d'aparcament.
- c) Hi consta esmenat en relació a al Finca Resultant F2 l'adjudicació en cessió del 10% de l'aprofitament mig en sostre construït. Així com el defecte d'adjudicació a favor de l'Ajuntament per una indemnització a favor de l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes d'import de 1.6245,01 €.

Respecte al 10% de la cessió de l'aprofitament en habitatge construït El Text Refós del Projecte de Reparcel·lació del PMU 6.2 Vilanoveta contempla les determinacions respecte la cessió de l'aprofitament a l'administració actuant, i formalitza la cessió del 10% de l'aprofitament mig a l'empara del que disposen els articles 45.1 i 46 TRLUC destinant-lo a HPO en el seu equivalent en sostre construït. S'obliguen a entregar en aquest Ajuntament la Junta de Compensació un sostre construït útil de 395,67m2, destinat a HPO en règim general, equivalents a quatre habitatges en la Finca Resultant F-2. En el moment de la entrega, la condició d'HPO dels habitatges constarà inscrita en el registre de la propietat.

Mitjançant el Conveni Urbanístic proposat es pretén garantir que els referits HPO en règim general hauran de ser construïts d'acord amb els criteris i complint els estàndards d'habitatge social establerts per l'INCASÒL en el seu "Llibre d'estàndards ICS", que s'acompanya com a Annex del conveni. També és garanteix amb la formalització del Conveni que amb anterioritat a l'atorgament de la llicència d'obres el promotor aportarà a l'Ajuntament la documentació acreditativa de les condicions constructives dels HPO.

Dir que l'informe emès amb data 22 de gener de 2025, per l'arquitecta del Servei d'habitatge i patrimoni, conclou que es considera convenient modificar la redacció de la clàusula tercera de la



minuta del Conveni presentat en data 10 de desembre de 2024, en els següents termes:

“- Incloent que, amb anterioritat a la sol·licitud de la llicència d'obres, els serveis tècnics de l'ajuntament hauran de validar un estudi previ de les tipologies i nombre dels futurs habitatges socials a construir segons les necessitats de la demanda en aquell moment.

- Fent menció que el promotor dels habitatges realitzarà tots els tràmits necessaris fins a l'obtenció de la qualificació definitiva d'HPO davant l'Agència de l'Habitatge de Catalunya”

S'observa també que a la Clàusula tercera de la minuta del Conveni el redactat del paràgraf Segon pot portar a confusió: On diu: “ Un sostre construït útil de 395,67 m²”, hauria de dir un sostre construït de 395,67 m². En coherència amb la memòria de la reparcel·lació s'hauria d'eliminar la paraula útil.

Per últim, val a dir que la cessió d'aprofitament mig destinat a HPO en seu equivalent en sostre construït previst al Text Refós del Projecte de Reparcel·lació del PAU-2 del PMU-6 Vilanoveta, tindrà naturalesa jurídica de Patrimoni Municipal del Sòl i de l'habitatge segons l'establert a l'article 163 i 164 del TRLUC.

Respecte al procediment a seguir dir que la proposta de reparcel·lació formulada s'aprovarà inicialment per l'Alcalde o en l'òrgan en qui delegui (La Junta de Govern Local), de conformitat amb els articles 21.1.j) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local i 119.2 a) del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, aprovat per Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost i **serà sotmesa a informació pública durant el termini d'un mes**, publicant-se en el Butlletí Oficial de la Província, en un diari de la mateixa de difusió corrent en la localitat i en el tauler d'anuncis de l'Ajuntament, donant-se audiència mitjançant citació personal a la resta de les persones interessades, pel mateix termini, perquè puguin presentar les al·legacions que estimin pertinents, de conformitat amb l'article 119.2 c) del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, aprovat per Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (TRLUC). Així mateix, estarà a disposició a la seu electrònica d'aquest Ajuntament.

De conformitat amb l'article 125.2 del TRLUC la iniciació de l'expedient de Reparcel·lació comporta, sense necessitat de declaració expressa, la suspensió de l'atorgament de les llicències a què es refereix l'article 73.1 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, aprovat per Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, en l'àmbit del polígon d'actuació urbanística, fins que sigui ferma en via administrativa l'acord d'aprovació de la reparcel·lació.

Respecte a l'eficàcia del Conveni Urbanístic de gestió proposat, segons l'article 104 del TRLUC estableix que els Conveni urbanístics han d'integrar la documentació del planejament o de l'instrument de gestió al qual es refereixen, s'han de sotmetre a informació pública corresponent i poden ésser objecte de consulta un cop aprovats.

Per tant, d'acord amb allò exposat s'informa FAVORABLEMENT l'aprovació inicial del Projecte de Reparcel·lació del PAU-2 del PMU-6 Vilanoveta, presentat en tràmit en data 10 de desembre de 2024 LGE2024025156, pel Sr. Xavier Figueres Claret, actuant en representació de la Junta de Compensació del PAU-2 del PMU-6 Vilanoveta. Així mateix, s'informa favorablement l'aprovació inicial del Conveni de gestió urbanística adjunt al Projecte de Reparcel·lació esmentat, quedant supeditada la seva eficàcia a la seva tramitació fins a la seva aprovació definitiva juntament amb el Projecte de Reparcel·lació del PAU-2 del PMU-6 Vilanoveta segons l'establert a l'article 104 del TRLUC. Si bé, prèviament a l'aprovació definitiva del Conveni aquest haurà de ser modificat en el termes senyalats en el present informe i en l'informe de la 22 de gener de 2025 de l'arquitecta del Servei d'habitatge i patrimoni.

I, perquè consti als efectes oportuns, lliuro el present informe a Sant Pere de Ribes, el dia 19 de febrer de 2025. *(segueix signatura electrònica) >>*



Ajuntament Sant Pere de Ribes

Territori

En data 19 de febrer de 2025, la Directora de Serveis Territorials, Júlia González Bou, emet informe de la prefectura del servei. A tal efecte, proposo a la Junta de Govern Local que adopti els següents acords:

Primer.- Aprovar inicialment el Projecte de Reparcel·lació del PAU-2 del PMU-6 Vilanoveta, presentat en tràmit en data 10 de desembre de 2024 mitjançant registre d'entrada número 2024025156, pel Sr. Xavier Figueres Claret, actuant en representació de la Junta de Compensació del PAU-2 del PMU-6 Vilanoveta, així com l'aprovació inicial del Conveni de gestió urbanística adjunt al Projecte de Reparcel·lació esmentat, quedant supeditada la seva eficàcia a la seva tramitació fins a la seva aprovació definitiva juntament amb el Projecte de Reparcel·lació del PAU-2 del PMU-6 Vilanoveta segons l'establert a l'article 104 del TRLUC. Si bé, prèviament a l'aprovació definitiva del Conveni aquest haurà de ser modificat en el termes senyalats en l'informe jurídic de data 19 de febrer de 2025, i en l'informe de data 22 de gener de 2025 de l'arquitecta del Servei d'habitatge i patrimoni que seran notificats a l'interessat.

Segon.- Sotmetre a informació pública durant el termini d'un mes el Projecte de Reparcel·lació del PAU-2 del PMU-6 Vilanoveta, i la minuta del Conveni de gestió urbanística adjunt al mateix, publicant-se en el Butlletí Oficial de la Província, en un diari de la mateixa de difusió corrent en la localitat i en el tauler d'anuncis de l'Ajuntament, donant-se audiència mitjançant citació personal a la resta de les persones interessades, pel mateix termini, perquè puguin presentar les al·legacions que estimin pertinents, de conformitat amb l'article 119.2 c) del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, aprovat per Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (TRLUC). Així mateix, estarà a disposició a la pàgina web d'aquest Ajuntament.

Tercer.- Notificar els presents acords a les parts interessades, amb indicació dels recursos legalment procedents.

Aprovat per unanimitat dels membres presents.

Sant Pere de Ribes, 12 de març del 2025

Sant Pere de Ribes, 12 de març del 2025

Ana Herrera
Alcaldessa

Santiago Blanco Serrano
Secretari General Accidental