



Antonio Moreno Baza, secretari de l'Ajuntament d'Arenys de Mar

CERTIFICO:

Que la Junta de Govern Local, en sessió ordinària celebrada el dia 14 de març de 2023, adoptà entre d'altres el següent acord:

"11.- APROVACIÓ INICIAL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PAU 08 PORTIMAR I NORD. (PRP 2023/175).-

"Exp. Gral. 2022/4588: Projecte reparcel·lació PAU 08 Portimar I Nord

ANTECEDENTS:

1.-En data 24 de gener de 2023 (ENTRA 2023-1150) el Sr. Alfonso Moncosí de Borbón, amb DNI núm. I5780433H, actuant en nom i representació de la societat NIEVI, S.L., NIF B58366303, presenta el Projecte de Reparcel·lació de propietari únic de l'àmbit del Polígon d'Actuació urbanística (PAU-08) Portimar I Nord d'Arenys de Mar, que es l'objecte d'aquest informe, junt amb el projecte d'urbanització per a la seva tramitació simultània.

2.-Que fruit de diverses reunions mantingudes entre l'Ajuntament i NIEVI,S.L., en data 31 de febrer de 2023 (ENTRA 2023-2737) es presenta de nou, pel mateix representant de NIEVI, S.L. , el document de la reparcel·lació completat i redactat per l'arquitecte Jesus Aramendia Pardo, amb les indicacions de l'Ajuntament.

3.-Que en aplicació de l'art. 5 del RD 1093/1997, consta en el certificat de domini i càrregues de la finca núm. 6240, que forma part del projecte de reparcel·lació, la nota al marge de la inscripció 2a conforme s'està tramitant la reparcel·lació de l'àmbit PAU08 Portimar I Nord d'Arenys de Mar.

4.- Vist que en data 28 de febrer de 2023 l'arquitecta municipal ha emès informe favorable a l'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació, el qual es transcriu a continuació:

"Vista la nova documentació presentada en aquest Ajuntament en data 24 de gener de 2023 i amb número 2023/1150 consistent en el Projecte de Reparcel·lació del PAU 08 – Portimar I Nord,

S'informa :

El Pla d'ordenació urbanística municipal vigent, delimita el PAU 08 – Portimar I Nord amb l'objectiu de completar les obres d'urbanització d'una illa interior del sector pendent de desenvolupament.

A través del projecte de reparcel·lació es portaran a terme les cessions dels sistemes urbanístics que s'indiquen la fitxa de PAU-08 inclosa en el POUM i es concretarà la cessió del 10% de l'aprofitament mig del sector.

Junt amb el projecte de reparcel·lació, objecte d'aquest informe, es presenta el projecte d'urbanització el qual s'informarà en l'expedient 2023/300

D'acord amb l'apartat 6 de la fitxa del polígon PAU -08, el sistema d'actuació és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.



Documentació:

L'article 144.1 del decret 305/2006 de 18 de juliol fixa la documentació que ha de contenir la memòria dels projectes de reparcel·lació, aquesta és la següent:

- 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, si s'escau, 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:
 - 1r. El pressupost provisional de despeses d'urbanització.
 - 2n. 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.
 - 3r. La previsió de les despeses necessàries per a la formalització i inscripció del projecte de reparcel·lació. La quantia de les indemnitzacions en metàl·lic per cancel·lació de càrregues i altres drets a satisfer a llurs titulars, les corresponents a les persones titulars de drets externs a l'àmbit per ocupacions temporals requerides per l'execució de l'obra urbanitzadora, així com la de les indemnitzacions a satisfer a determinades persones propietàries a les quals no s'adjudica sòl o se'ls adjudica en menor proporció a la seva aportació, i la de les persones titulars de restes de finques externes al sector en raó de la seva reduïda superfície. La data per determinar el valor d'aquestes indemnitzacions és la que estableix l'article 131 d'aquest Reglament.
- e) La identificació d'aquelles càrregues d'urbanització que, d'acord amb el què estableix l'article 127.3 d'aquest Reglament, no van a càrrec de la comunitat reparcel·ladora i han de ser per tant assumides de forma individualitzada per les persones propietàries de les finques.
- f) La quantificació, si escau, de l'equivalent econòmic del deure de cessió de sòl amb aprofitament urbanístic.
- g) La identificació dels elements que no s'han d'indemnitzar perquè es poden conservar provisionalment, ja sigui per no ser radicalment incompatibles amb l'ordenació, per no ser necessària la seva eliminació per realitzar les obres d'urbanització previstes en el pla, o per estar situats en una superfície que calgui adjudicar íntegrament al seu propietari o propietària
- h) La determinació de l'existència de drets de reallotjament i les previsions per a fer-lo efectiu, tant temporalment com de forma definitiva

L'article 150 del Decret esmentat indica la documentació gràfica mínima a presentar :

- a) Plànol de situació del polígon d'actuació urbanística objecte de reparcel·lació.
 - b) Plànol que reflecteixi l'ordenació prevista en el planejament urbanístic objecte d'execució.
 - c) Plànol de finques aportades.
 - d) Plànol de finques resultants i adjudicacions.
 - e) Plànol de superposició de finques aportades i resultants.
- 150.2 Els plànols assenyalats en les lletres b) a e) de l'apartat anterior han de redactar-se sobre cartografia topogràfica digital de l'àmbit i a una escala entre 1:500 i 1:1.000



Identificació persones propietàries i interessats :

D'acord amb la documentació inclosa en el projecte presentat, les finques objectes de la reparcel·lació són d'un únic propietari, per tant li és d'aplicació l'article 167 del Reglament de la Llei d'urbanisme, (D.305/2006)

Reparcel·lació que afecta un propietari o propietària únics o una comunitat de béns

167.1 En cas que els terrenys inclosos en el polígon d'actuació urbanística pertanyin a un propietari o propietària únics, és d'aplicació el que estableixen els apartats 1 i 2 de l'article 164 d'aquest Reglament per a les reparcel·lacions voluntàries. En aquest cas, si la modalitat és la de compensació bàsica, recau en el propietari o propietària únics la responsabilitat pròpia de la junta de compensació.

167.2 També s'aplica l'article 164 d'aquest Reglament quan tots els terrenys inclosos en el polígon d'actuació urbanística pertanyen a una comunitat de béns i aquesta formula el projecte de reparcel·lació per unanimitat. En cas contrari, s'aplica el procediment ordinari.

És per aquest motiu que essencialment el projecte descriu la finca aportada i les diverses finques resultants, adjudicades totes elles al propietari únic, i pel que fa a la de cessió obligatòria a l'Ajuntament d'Arenys de Mar.

Consta en les càrregues del registre de la propietat l'existència d'una servitud de pas a favor de la finca matriu registral 3463 que serà predi dominant i predi servent a la finca registral 4874, la servitud de la qual es constitueix per un camí de pas que enllaça les pertinències de la finca predi dominant 3463 amb el vial de la urbanització Portinyol.

En el projecte consta la sol·licitud al Registrador de la cancel·lació registral de la servitud per ser incompatible amb el planejament urbanístic vigent.

El propietari únic és l'empresa Nievi SL amb CIF B58366303 amb domicili al carrer Sor Eulàlia de Ancizu núm.59 3er de Barcelona.

Són persones interessades en el projecte de reparcel·lació els propietaris de les finques incloses en la càrrega de servitud, que són els següents:

- Can Bosch S.A. com a titular de la finca 3463
- Sra. Nieves Hoyos Simón com a titular de la finca 4874

L'àmbit del projecte:

La superfície de l'àmbit de la reparcel·lació, d'acord amb el plànol topogràfic presentat, i que s'ajusta molt a la fitxa del POUM és de 13.531,72m² distribuïts en:

a) superfície de sòl públic de 3.566,89m² > 3.537m² :

- Sistema viari existent : 1.975,83m²
- Sistema viari nova creació : 1.591,06m²

b) superfície de sòl privat de 9.964,83m² < 9.965m² :

- Zona cases aïllades clau 3c.8b: 9.964,83m²



Ajuntament d'Arenys de Mar

Si bé, la superfície total del sistema viari és coincident amb la del projecte d'urbanització, la superfície del vial de nova creació no concorda entre els projectes de reparcel·lació (1.591,06m²) i urbanització (1.634,65m²).



Identificació de les parcel·les :

La superfície de la unitat reparcel·lable és 11.555,89m² ja que els 1.975,83m² restants correspon als vials existents que ja són propietat de l'Ajuntament i només s'han inclòs en l'àmbit del PAU per la seva reurbanització.

La unitat de reparcel·lació correspon a única finca cadastral amb referència 3438601DG6033N0001WT

La finca única aportada és:

La finca registral 6240 del Registre de la Propietat d'Arenys de Mar, inscrita al Tom 835, Llibre 78, Foli 64. Inscripció Zona. Codi Registral Únic 08113000009682 Superfície inscrita: 10.863,16m²

La descripció, títol, referència cadastral i càrregues són les que apareixen en el certificat de domini i càrregues de la finca.



Ajuntament d'Arenys de Mar

Titularitat:

NIEVI S.A. amb CIF A58366303 es titular de ple domini d'aquesta finca per títol de compravenda mitjançant escriptura autoritzada per el Notari de Barcelona Josep Alfons López Tena de data 27 de novembre de 1990.

Cessió del 10% d'aprofitament mig:

D'acord amb l'apartat 4 de la fitxa normativa del PAU-08 Portimar I nord, serà de cessió obligatòria i gratuïta per l'Ajuntament d'Arenys de Mar el sòl reservat pel planejament destinat a sistemes i el 10% de l'aprofitament mig establert per l'article 43 de Text refós de la Llei d'urbanisme.

La voluntat de la propietat és substituir el valor del 10% de l'aprofitament mig pel seu equivalent econòmic, tal i com es s'indica en l'article 46.2.b del TRLUC.

Per fer el càlcul de la cessió de l'aprofitament mig s'ha utilitzat el mètode de valoració residual estàtic, tal i com s'indica en l'article 37 de la Llei del sòl, el qual es calcula d'acord amb la fórmula de l'article 22.2 de valoració en situació de sòl urbanitzat no edificat del Reglament de valoracions.

La fórmula a utilitzar és:

$$VRS = Vv / k - Vc$$

On:

VRS: valor residual del sòl

Vv: valor de venda en €/m² construïts d'edificació

K: coeficient que pondera despeses generals i que te un valor general de 1,40

Vc: valor de construcció en €/m²

El valor de venda s'extreu per comparació de finques de les mateixes característiques i en zones similar. El projecte aporta diferents exemples i justificacions d'on es resol que el VRS equival a 184 €/m² construït.

Per tant, el valor econòmic del 10% que correspon a l'Ajuntament d'Arenys de Mar equival a:

$$9.964,83m^2st \times 0,3m^2st/m^2sòl \times 184€/m^2st \times 10\% = 55.005,86€$$

Descripció de les finques resultants i adjudicació:

<i>Finca resultant</i>	<i>Superfície m²</i>	<i>Ús</i>	<i>Adjudicada a:</i>
<i>1</i>	<i>951,80</i>	<i>Habitatge unifamiliar</i>	<i>NIEVI SL</i>
<i>2</i>	<i>950,40</i>	<i>Habitatge unifamiliar</i>	<i>NIEVI SL</i>
<i>3</i>	<i>972,35</i>	<i>Habitatge unifamiliar</i>	<i>NIEVI SL</i>
<i>4</i>	<i>951,55</i>	<i>Habitatge unifamiliar</i>	<i>NIEVI SL</i>
<i>5</i>	<i>1.094,37</i>	<i>Habitatge unifamiliar</i>	<i>NIEVI SL</i>
<i>6</i>	<i>953,36</i>	<i>Habitatge unifamiliar</i>	<i>NIEVI SL</i>
<i>7</i>	<i>1.042,86</i>	<i>Habitatge unifamiliar</i>	<i>NIEVI SL</i>
<i>8</i>	<i>954,52</i>	<i>Habitatge unifamiliar</i>	<i>NIEVI SL</i>
<i>9</i>	<i>1.052,88</i>	<i>Habitatge unifamiliar</i>	<i>NIEVI SL</i>



Ajuntament d'Arenys de Mar

10	1.040,74	Habitatge unifamiliar	NIEVI SL
11	1.591,06	Vial	Ajuntament

El document presentat descriu una per una les finques resultants, la finca adjudicada a l'Ajuntament d'Arenys de Mar té la descripció següent:

Finca resultant núm. 11

Nuevo vial, de las resultantes del Proyecto de Reparcelación del ámbito denominando PAU 08 (Portimar I Nord), del Ayuntamiento de Arenys de Mar, con las características urbanísticas que se derivan del planeamiento que se ejecuta.

Está destinada a sistema viario, con una superficie de 1.591,06 m².

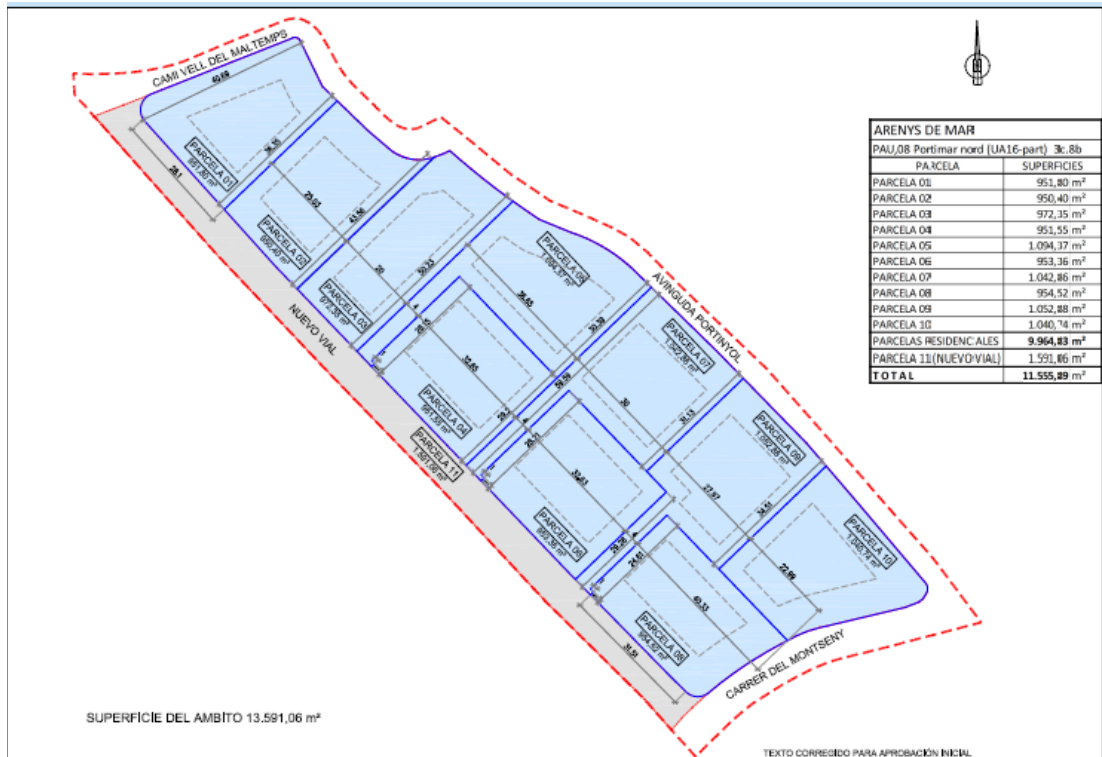
Linda; Norte con Camí Vell del Maltemps; Sur con Carrer del Montseny; Este con Parcelas 01, 02, 03, 05, 04, 07, 06, 09 y 08 resultantes, del Proyecto de Reparcelación del ámbito PAU 08 (Portimar I Nord); y Oeste, con la trasera de las parcelas de las viviendas unifamiliares señaladas con los números 4 a 22, de Carrer del Serrat del Portinyol.

ADJUDICACIÓN:

AL AYUNTAMIENTO DE ARENYS DE MAR, por el título de cesión obligatoria y gratuita en favor del Ayuntamiento, en virtud de la reserva para sistema viario previsto en el Plan de Ordenación Urbanística Municipal.

Cal comprovar la superfície del nou vial i que concordi amb la del projecte d'urbanització.

Plànol de les finques resultants



El compte de liquidació provisional d'acord amb l'article 149 del Reglament de la Llei d'urbanisme que indica el contingut que ha de tenir, queda de la manera següent:

- *Despeses d'urbanització (PEM): 403.693,52 €*
- *Honoraris i despeses de gestió : 34.800,00 €*

Total : 438.493,52€

- *Cessió 10% aprofitament mig : 55.005,86 €*

La distribució de les despeses entre les 10 finques, a raó de la seva superfície atès que l'aprofitament edificable és el mateix queda de la següent manera:

PARCELA	SUPERFÍCIES	SALDOS	PORCENTAJE
PARCELA 01	951,80 m ²	41.883,12 €	9,55%
PARCELA 02	950,40 m ²	41.821,51 €	9,54%
PARCELA 03	972,35 m ²	42.787,40 €	9,76%
PARCELA 04	951,55 m ²	41.872,12 €	9,55%
PARCELA 05	1.094,37 m ²	48.156,78 €	10,98%
PARCELA 06	953,36 m ²	41.951,76 €	9,57%
PARCELA 07	1.042,86 m ²	45.890,13 €	10,47%
PARCELA 08	954,52 m ²	42.002,81 €	9,58%
PARCELA 09	1.052,88 m ²	46.331,05 €	10,57%
PARCELA 10	1.040,74 m ²	45.796,84 €	10,44%
TOTAL	9.964,83 m²	438.493,52 €	100,00%



Conclusió:

Vist que s'ha presentat la documentació necessària i que el document està correctament justificat, s'informa favorablement al tràmit d'aprovació inicial, sempre que l'aprovació del projecte d'urbanització (exp. 2023/300) sigui prèvia o simultània a la del present projecte de reparcel·lació.

Abans de l'aprovació definitiva cal corregir la superfície del vial de nova creació de manera que concordi amb les superfícies del projecte d'urbanització."

5.-Vist l'informe jurídic emès per la tècnica d'administració general d'urbanisme, de 6 de març de 2023, favorable al tràmit per a la seva aprovació inicial, els fonaments jurídics dels quals es transcriuen a continuació:

FONAMENTS JURÍDICS:

a) En quan a la **règim jurídic aplicable** per la tramitació de l'expedient:

- Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana, i el reglament de valoracions que la desenvolupa (Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre)
- Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya i successives modificacions (TRLUC).
- El Reglament de la Llei d'Urbanisme (Decret 305/2006, de 18 de juliol, en endavant RLUC)
- Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Arenys de Mar, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona el dia 2 d'octubre de 2013 (DOGC núm. 6553 de 3 de febrer de 2014) i la Modificació puntual del POUM d'errors i disfuncions (DOGC núm. 7961, de 17 de setembre de 2019), que delimita l'àmbit del polígon d'actuació urbanística PAU 08 Portimar I Nord..
- Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementaries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre inscripció en el Registre del a Propietat d'Actes de naturalesa urbanística.
- Normativa de règim local: Llei de Bases de règim Local (en endavant LBRL 7/1985), Text Refós de la Llei municipal i de règim local (en endavant TRLMRL Decret Legislatiu 2/2003)

b) En quan al **contingut** del projecte de reparcel·lació per a la seva tramitació:

Es tracta d'un projecte de reparcel·lació, per compensació bàsica, en desenvolupament de les previsions contingudes en el POUM, que delimita l'àmbit del polígon d'actuació urbanística PAU 08 Portimar I Nord. El projecte es presenta per NIEVI,S.L. que es propietari únic de l'àmbit, titular de la única finca aportada, la registral 6240.

El projecte de reparcel·lació s'ajusta als criteris de la reparcel·lació que consten previstos a l'art. 126 del TRLUC i a les prescripcions que regeixen el contingut dels projectes de reparcel·lació, que venen recollides als art. 144 i següents de RLU.



L'art. 144 del RLUC fa referència al contingut de la memòria, que es resumeix en el següent:

- 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, si s'escau, 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*
- e) La identificació d'aquelles càrregues d'urbanització que, d'acord amb el que estableix l'article 127.3 d'aquest Reglament, no van a càrrec de la comunitat reparcel·ladora i han de ser per tant assumides de forma individualitzada per les persones propietàries de les finques.*
- f) La quantificació, si escau, de l'equivalent econòmic del deure de cessió de sòl amb aprofitament urbanístic.*
- g) La identificació dels elements que no s'han d'indemnitzar perquè es poden conservar provisionalment, ja sigui per no ser radicalment incompatibles amb l'ordenació, per no ser necessària la seva eliminació per realitzar les obres d'urbanització previstes en el pla, o per estar situats en una superfície que calgui adjudicar íntegrament al seu propietari o propietària*
- h) La determinació de l'existència de drets de reallotjament i les previsions per a fer-lo efectiu, tant temporalment com de forma definitiva.*

El document presentat recull i justifica en la seva memòria cadascun dels extrems indicats que li son aplicables.

En quan a la superfície de l'àmbit del PAU 08, s'indica en el document que la seva superfície real segons recent mediació topogràfica, que preval sobre la registral, es de 13.531,72m². (superfície que difereix en molt poc a la fixada en la fitxa del POUM, on consta una superfície de 13.502m²)

La distribució d'aquesta superfície queda de la següent manera:

- Sòl públic: 3.566,89 m²
 - o Vial existent: 1.975,83m²
 - o Vial de nova creació: 1.591,06m²
- Sòl privat: 9.964,83m² (Clau 3c 8b. Cases aïllades)

Pel que fa als interessats en l'expedient, de conformitat amb el que preveu l'art. 129 del TRLUC i 145 del RLUC, com a propietaris interessats consten per una banda, la societat NIEVI, S.L. propietari únic de l'àmbit que participa amb la finca registral núm. 6240 i l'Ajuntament, amb el vial de domini públic existent, que bordeja al nord, sud i est amb la finca 6240, identificat i grafiat en el plànol parcel·lari (plànol 3 del document) com Avda Portinyol i part Camí Vell del Maltemps i carrer del Montseny, i que no computa a efectes de repartiment de beneficis i càrregues de la reparcel·lació en base al disposat a l'art. 126.5 del TRLUC i l'art. 135 del RLUC.



Ajuntament d'Arenys de Mar

Que per altra banda, consta en el certificat de domini i càrregues de la finca 6240, propietat de NIEVI,S.L., l'existència d'una servitud de pas per raó de procedència de la finca 4874, constant com a predi dominant la finca 3463 i predi servent la registral 4874. A tal efecte, es fa constar en el document de la reparcel·lació com interessats: l'entitat Can Bosch, S.A. (titular de la finca 3463) i la Sra. Nieves Hoyos Simón (titular de la finca 4874).

Que l'esmentada servitud no es compatible amb el planejament urbanístic, per lo que en base a l'execució d'aquest projecte no es trasllada a les finques resultants i es sol·licita la seva cancel·lació davant del Registre de la Propietat.

Consta en el projecte, seguint el que indica l'art. 146 i 147 del RLU la identificació i descripció de la finca aportada 6240, i la descripció de les 11 finques resultants, de la 1 a la 10 s'adjudiquen a NIEVI, S.L. per subrogació real, derivat dels drets sobre la finca aportada 6240, i la finca resultant 11 que queda adjudicada per cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament, per ser destinat a sistema viari, amb una superfície de 1.591,06m².

Pel que fa a l'aprofitament mig a favor de l'Ajuntament, tal i com determina el document de la reparcel·lació s'ha justificat que de conformitat amb el POUM i amb el previst a l'art. 43 i 46.2.b) del TRLUC, s'efectua la cessió obligatòria i gratuïta favor de l'ajuntament del sol corresponent al 10% d'aprofitament urbanístic del polígon d'actuació urbanística, mitjançant la seva substitució pel seu equivalent en metàl·lic.

D'acord amb l'art. 46 del TRLUC correspon a l'administració actuant fixar l'emplaçament del sòl amb aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta en el procés de reparcel·lació, i fixa una sèrie de regles on en l'apartat b) s'indica el següent:

Quan d'acord amb l'objecte del pla urbanístic no hi hagi alternatives d'ordenació raonables que permetin materialitzar la cessió de sol 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 o en metàl·lic per destinar-lo a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl i d'habitatge.

Que per fer el càlcul del valor del 10% de l'aprofitament, tal i com s'indica en el document de la reparcel·lació i en l'informe tècnic, s'ha utilitzat el mètode de valoració residual estàtic, en aplicació de l'article 37 de la Llei del sòl, el qual es calcula d'acord amb la fórmula de l'article 22.2 del Reglament de valoracions, de valoració en situació de sòl urbanitzat no edificat

$$VRS = Vv / k - Vc$$

VRS : valor residual del sòl

Vv : valor de venda en € / m² construïts d'edificació

K : coeficient que pondera despeses generals i que té un valor general de 1,40

Vc : valor de construcció en € / m²

El document extreu el valor de venda per comparació amb finques de les mateixes característiques i zona, i d'aquest estudi s'extreu que el VRS es de 184€/m²

En conseqüència, tenint en compte el total aprofitament de l'àmbit que es de 2.989,45 m²str. (9.964,83m² sol x 0,3m²str/7m²sol) i el VRS que s'ha fixat en 184€/m², en resulta que el valor del 10% d'aprofitament mig es de 55.005,86.-€:



$9.964,83\text{m}^2\text{st} \times 0,3\text{m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{sòl} \times 184\text{€}/\text{m}^2\text{st} \times 10\% = 55.005,86\text{€}$

Que aquest import s'haurà de fer efectiu per la promotora a l'Ajuntament mitjançant el pagament en metàl·lic abans de la inscripció del projecte de reparcel·lació en el Registre de la Propietat.

Que l'Ajuntament opta pel seu equivalent en metàl·lic, atès que segons la fitxa del POUM per aquest àmbit el sòl amb aprofitament urbanístic té la qualificació d'us residencial clau 3c, cases aïllades en parcel·la gran, i no es preveu cap reserva per habitatge protegit.

Considerant les necessitats del municipi en matèria d'habitatges de protecció oficial, que es situa com a categoria A dins dels municipis amb alta demanda d'habitatge protegit, i que necessita ampliar el seu patrimoni públic de sol per satisfer aquestes altes demandes.

Vist que el tipus d'us associat a l'aprofitament urbanístic de l'àmbit PAU08 (cases aïllades en parcel·la gran, clau 3c) no es una tipologia compatible amb la implantació d'habitatge protegit, no es coherent amb el Planejament urbanístic fixar l'emplaçament d'aquest 10% d'aprofitament a favor de l'Ajuntament en aquest àmbit per lo que, en base al previst a l'art. 46.2.b) del TRLUC, y en base a un interès públic del municipi de donar resposta a l'esmentada demanda social de vivienda protegida, aquesta obligació de cessió es substitueix pel seu equivalent econòmic, amb la finalitat de destinar-lo a conservar, administrar o ampliar el patrimoni municipal de sòl i habitatge.

Pel que fa al compte de liquidació provisional que consta en el projecte, tal i com preveu l'art. 149 del RLU aquest compren la distribució entre cada una de les finques adjudicades amb aprofitament de les despeses d'urbanització i altres despeses del projecte.

Les construccions auxiliars existents en la parcel·la aportada, indicades en l'apartat 4 (barraques, dipòsits, cisterna, pous de sessió circular) son incompatibles amb l'execució del projecte i s'incorporen com a despesa dins del compte de liquidació provisional.

Que consta en el projecte com a costos d'urbanització pròpiament la quantitat de 403.693,52.-€ i com altres despeses (honoraris del projecte de reparcel·lació i urbanització, notaria, registre i altres despeses de gestió...) l'import de 34.800.-€, per lo que l'import total que es distribueix entre les parcel·les adjudicades es de **438.493,52.-€**. Consta el quadre de distribució de les despeses entre les parcel·les resultants.

De conformitat amb el que preveu l'art. 149.2 els saldos del compte de liquidació s'entenen provisionals i a compte, fins que s'aprovi la liquidació definitiva de la reparcel·lació.

c) Pel que fa al **procediment** per a l'aprovació del projecte de reparcel·lació:

Pel que fa al tràmit d'aprovació del projecte de reparcel·lació, tot i tractar-se d'un projecte de reparcel·lació de propietari únic on es preveu la possibilitat de tramitar la seva aprovació de manera més àgil de la mateixa manera que la reparcel·lació voluntària per la via de l'art. 164 del RLU, evitant el tràmit de l'aprovació inicial, l'interessat opta per no presentar l'escriptura pública i seguir el tràmit de l'art. 119 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC)



Tal i com determina el 119 TRLUC l'aprovació inicial dels instruments de gestió urbanística correspon a l'administració actuant, en aquest cas l'Ajuntament, que s'ha d'adoptar en el termini de dos mesos des de la presentació de la documentació completa.

S'ha de sotmetre a informació pública pel un termini d'un mes, dins del qual s'ha de concedir audiència a les persones interessades, amb citació personal, tal i com determina l'art. 119.2.c) TRLUC. Pel que fa a la convocatòria d'informació pública en els procediments urbanístics, com l'aprovació d'instruments de gestió, segueix el que disposa l'art. 23.1.b) del RLU, que estableix que els edictes s'han de publicar al diari oficial o butlletí oficial que correspongui i a un dels diaris de premsa periòdica de més divulgació en l'àmbit municipal en aquest cas, així com donar-se a conèixer per mitjans telemàtics la convocatòria d'informació pública (art. 23.2 RLU)

L'aprovació definitiva correspon a l'ajuntament, que haurà de notificar l'acord en un termini de dos mesos des del finiment del període d'informació pública, en cas contrari opera el silenci administratiu que té caràcter negatiu.

Que tal i com es deriva de l'article 125.5 del Decret 305/2006 l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació ha de ser simultània o bé posterior a la del projecte d'urbanització.

Que l'article 127 del DL 1/2010 preveu quins són els efectes de l'aprovació del projecte de reparcel·lació, això és la cessió de dret al municipi en ple domini i lliure de càrregues dels terrenys de cessió obligatòria per la seva incorporació al patrimoni de sòl i afectació als usos determinats pel planejament urbanístic; l'afectació de les parcel·les resultants al compliment de les càrregues i despeses inherents a la reparcel·lació; la subrogació real de les antigues per les noves parcel·les, el gaudi de les exempcions tributàries previstes per la legislació aplicable.

Respecte a l'eficàcia del projecte de reparcel·lació i la seva inscripció en el Registre de la Propietat, de conformitat amb el que disposa l'article 151 del Decret 305/2006 i l'article 128 del DL 1/2010, caldrà notificar l'aprovació definitiva als titulars interessats, i acreditar el pagament en metàl·lic per part de la promotora a l'Ajuntament en concepte de compensació econòmica pel 10% d'aprofitament mig, el qual i de conformitat amb el contingut del projecte de reparcel·lació s'ha valorat en la quantitat de 55.005,86.-€ pel defecte d'adjudicació derivat del projecte de reparcel·lació.

Que pel que fa a la certificació de l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació, a emetre pel Secretari de la Corporació local de conformitat amb la legislació hipotecària, amb vistes a inscriure's el projecte en el Registre de la Propietat, haurà de fer constar no només l'acord de l'aprovació definitiva amb constància de la seva notificació als interessats, sinó també l'acreditació del pagament de la compensació econòmica pel defecte d'adjudicació a l'Ajuntament, per import de 55.005,86.-€. Conformant la valoració total del dret de l'Ajuntament al 10% d'aprofitament mig sobre l'àmbit.

d) Pel que fa a l'òrgan competent per a l'aprovació:

D'acord a l'art. 21.1.) de la Llei 7/85 de 2 d'abril, de Bases Règim local, la competència per aprovar els instruments de gestió urbanística és de l'Alcaldessa, que la té delegada aquesta facultat a la Junta de Govern local de conformitat amb el Decret 2019/1114 de 4 de juliol.



Es per això que,

Es proposa a la Junta de Govern Local l'adopció dels següents acords:

Primer.- APROVAR INICIALMENT el projecte de reparcel·lació, de propietari únic, del Polígon d'Actuació urbanística PAU 08 Portimar I Nord d'Arenys de Mar, redactat per l'arquitecte urbanista Jesús Aramendia Pardo, i presentat per la societat NIEVI, S.L amb NIF B58366303.

Segon.- SOTMETRE l'esmentat acord A INFORMACIÓ PÚBLICA pel termini d'un mes, d'acord amb l'article 119.2.c) del TRLUC i els articles 164.2 i 23 del RLU, inserint-se els edictes corresponents al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona, a un dels diaris de premsa periòdica de més divulgació en l'àmbit municipal, en el tauler d'edictes de l'Ajuntament, i a la web municipal.

Tercer.- CONDICIONAR l'aprovació definitiva del Projecte de reparcel·lació a la prèvia o simultània aprovació definitiva del Projecte d'urbanització del PAU 08 Portimar I Nord.

Quart.- NOTIFICAR el present acord als propietaris i titulars de drets dels terrenys afectats.”

I, perquè així consti, lliuro el present certificat, per ordre i amb el vistiplau de la Sra. alcaldessa, amb les reserves de l'article 206 del Reglament d'organització, funcionament i de règim jurídic de les entitats locals.

El secretari
Antonio Moreno Baza

Vist i plau
L'alcaldesa
Annabel Moreno Nogué

Arenys de Mar, a la data de la signatura electrònica