

Per la present us trasllado l'acord adoptat per la Junta de Govern Local en la seva sessió ordinària de data 6 d'agost de 2014, que es transcriu a continuació, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'Acta d'acord amb l'article 206 i 208 del RD 2568/1986 ROF, Reglament d'Organització i Funcionament.

Serveis territorials: Planejament, gestió, medi natural i sostenibilitat

2014/2102. Aprovació inicial, si s'escau, del projecte de Reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística PAU carrer Sevilla, del terme municipal de Mont-roig del Camp, tramitat per GESDIP, S.A.

Identificació de l'expedient: Reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística PAU carrer Sevilla, del terme municipal de Mont-roig del Camp, tramitat per GESDIP, S.A.
Expedient número: 15/2014 PG- RE
Tràmit: Aprovació inicial

Fets

1. En data 22 de maig de 2014 Marina Porta Santos, en representació de l'empresa GESDIP SA, ha presentat al Registre general de l'Ajuntament de Mont-roig del Camp el **Projecte de reparcel·lació** del polígon d'actuació urbanística PAU carrer Sevilla, al nucli urbà de Miami Platja (Núm. Reg. 2014/5553). S'ha aportat 2 còpies enquadernades del projecte, en format DIN A4, i 2 còpies en suport digital. La documentació està signada per l'arquitecte Albert Celma Pérez, i no està visada per cap Col·legi professional.
2. El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Mont-roig del Camp va ser aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona en data 30 de novembre de 2006, i es va publicar al DOGC núm. 4869, de data 25 d'abril de 2007.
3. En data 4 de juny de 2009 el conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya va resoldre desestimar el recurs d'alçada que havia interposat l'anterior propietari de la finca que conforma l'àmbit d'aquest polígon d'actuació; complementàriament també va resoldre eliminar el Pla de millora urbana que en el POUM definitivament aprovat figurava en aquest àmbit, i delimitar un polígon d'actuació urbanística que *"coincideix amb l'àmbit, objectius i condicions d'aquell, amb la qual cosa, en la fitxa de característiques de l'annex normatiu es substitueix el títol de PMU 10, carrer Sevilla, per polígon d'actuació, carrer Sevilla"*.

4. En data 16 de maig de 2014 l'empresa propietària dels terrenys ha presentat també al Registre general de l'Ajuntament de Mont-roig del Camp dues còpies del Projecte d'urbanització del PAU carrer Sevilla, per a la seva tramitació. Aquest projecte es tramita de forma simultània al Projecte de reparcel·lació que és objecte d'aquest informe.
5. El Projecte d'urbanització presentat per a la seva aprovació inicial, que ja inclou plànols constructius, quadres de preus, amidaments i pressupost, estima el cost de les obres d'urbanització en un pressupost d'execució material de 229.980,61 €. A aquest import cal afegir-hi les despeses generals, benefici industrial i l'IVA corresponent, i en tot cas el seu valor definitiu serà el que resulti de l'aprovació definitiva del Projecte d'urbanització, un cop recollides les correccions i esmenes que resultin, si s'escau, de les prescripcions dels informes emesos per les companyies de serveis i organismes afectats als quals s'ha demanat informe.

El projecte de reparcel·lació presentat està format per la memòria, la descripció detallada de les parcel·les adjudicades, la documentació fotogràfica, les escriptures de propietat, i els plànols necessaris per a la definició precisa del procés de reparcel·lació.

El promotor de la redacció del projecte és l'empresa propietària de tots els terrenys que formen l'àmbit del PAU carrer Sevilla, GESDIP, SA, amb NIF núm. A-08785826, i amb adreça a efectes de notificació al carrer Hipòlit Lázaro, núm. 18, de Barcelona.

6. En data 1 d'agost de 2014 l'arquitecte municipal ha emès l'informe que es transcriu a continuació:

"L'objectiu del PAU carrer Sevilla és el d'obrir i urbanitzar el carrer Sevilla, al sud de l'avinguda Barcelona (o carretera N340), entre aquesta i la via actual del ferrocarril de Barcelona a València al seu pas pel nucli urbà de Miami Platja. Aquest nou carrer permetrà, quan desaparegui la línia ferroviària, la connexió de l'avinguda Barcelona amb la gran avinguda central del barri de Pino Alto, i l'obtenció gratuïta de sòl per a un equipament públic, el viari esmentat, i la seva urbanització. Addicionalment el desenvolupament d'aquest polígon d'actuació comporta la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector a l'administració actuant, lliure de càrregues.

L'àmbit del polígon a reparcel·lar correspon a una única finca registral, que es troba situada al número 195 de l'avinguda Barcelona, a Miami Platja i correspon a la finca número 4777 del Registre de la Propietat de Mont-roig del Camp; la seva referència cadastral és 6111903CF2461S0001DR.

Atès que les superfícies disponibles no són coincidents, i per tal de disposar d'una base per redactar els projectes d'urbanització i de reparcel·lació, s'ha fet un aixecament topogràfic recent, que dona una superfície real de l'àmbit de 3.906,13 m². La superfície registral és de 5.496,50 m², mentre que la superfície cadastral és de 3.991 m². La titularitat d'aquesta finca correspon a l'empresa GESDIP, SA. Actualment dins l'àmbit hi

ha les instal·lacions d'una empresa de venda i emmagatzematge de materials de construcció, que era l'anterior propietària d'aquesta finca, i de les que el projecte d'urbanització en tràmit en preveu l'enderroc.

El sistema d'actuació previst en el projecte de reparcel·lació és el de compensació bàsica. En aquesta modalitat la propietat aporta els terrenys de cessió obligatòria, executa al seu càrrec la urbanització, en els termes previstos en el projecte d'urbanització a tramitar, i es constitueix en Junta de Compensació, tot i que en aquest cas, en tractar-se d'un únic propietari, no és obligada la seva constitució. L'article 131 del Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC) estableix que en cas de propietat única, aquesta queda alliberada de les seves obligacions un cop ha lliurat els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta i les obres d'urbanització, tot i que es pot constituir una entitat urbanística de conservació, pel termini establert legalment, i després del qual s'ha de procedir al lliurament definitiu i recepció de les obres executades.

Del total de l'àmbit del PAU carrer Sevilla, l'ordenació proposada pel POUM inclou una part que actualment ja es correspon amb el sistema viari de les calçades laterals de l'avinguda Barcelona, amb una superfície de 546,08 m², i que ja és de titularitat municipal. També inclou una part del sòl destinat a Sistema Ferroviari, amb una superfície de 397,79 m², i de la que n'és titular ADIF. Aquestes dues superfícies, afegides a la superfície de la finca a reparcel·lar, de 3.906,13 m², donen una superfície total del polígon d'actuació de 4.850 m². Les superfícies resultants de la reparcel·lació són:

PAU C/ SEVILLA	SUPERFÍCIE PAU		SUPERFÍCIE PROJECTE REPARCEL·LACÓ	
Súp. Total del sector	4.850 m ²	100%	3.906,13 m ²	100%
Súp. Cessions de sòl públic				
- Vialitat (B.2)	2.253,69 m ²	46,46%	1.335,54 m ²	34,19%
- Sist. Equipaments (D.O)	1.108,76 m ²	22,86 %	1.026,23 m ²	26,27 %
- 10 % aprof. Urbanístic	148,75 m ²	3,08%	---	
Súp. Cessions sistema ferroviari	---	---	186,98 m ²	4,79%
Súp Sòl privat (3.5.3)	1.338,80 m ²	27,60%	1.357,38 m ²	34,75%
	Súp. vials existents		546,08 m ²	
	Súp. Sist. Ferroviari existent		397,79 m ²	
	Súp PAU C/ Sevilla		4.850 m ²	

A més dels sòls que actualment ja corresponen a sistema viari i a sistema ferroviari, el Projecte de reparcel·lació preveu la cessió addicional de 186,98 m² al sistema ferroviari, per tal de donar compliment a la condició que imposa el POUM en aquest àmbit, de prolongar el mur de tancament de les vies de tren seguint l'alineació del mur existent. Així mateix es preveu la cessió de 1.335,54 m² al sistema viari, per prolongar el carrer Sevilla. Finalment es preveu també la cessió del sòl destinat al sistema d'equipaments, en els termes establerts pel POUM, amb una superfície de

1.026,23 m2. Les superfícies destinades a vialitat i a equipaments no coincideixen amb les que figuren en el POUM pel fet que la superfície real del polígon és sensiblement inferior a la que figura a la fitxa del POUM. Tanmateix cal tenir en compte que el percentatge de cessió d'equipaments és superior al previst en el POUM.

D'altra banda, l'article 43 del TRLUC estableix que en el procés de reparcel·lació, la propietat dels polígons de sòl urbà no consolidat ha de cedir a l'administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector. Si l'ordenació urbanística dóna lloc a una parcel·la única i indivisible, la cessió pot ser substituïda per l'equivalent al seu valor econòmic. En aquest PAU l'aprofitament corresponent al 10% no es pot individualitzar, i per tant el Projecte de reparcel·lació preveu la compensació econòmica del mateix. Amb aquest objectiu l'apartat 4.2 de la Memòria inclou una valoració detallada del sòl amb aprofitament del sòl edificable del polígon, que s'estima en 596.989,88 €, i per tant es dedueix que el valor corresponent al 10% de l'aprofitament mig és de 59.698,98 €.

El càlcul i la justificació de la valoració efectuada es consideren correctes. Tanmateix, per a la determinació del valor final del sòl se'n dedueix el cost de la urbanització pendent. Tal i com s'ha indicat anteriorment, l'aprofitament mig correspon al 10% a cedir a l'Ajuntament ha de ser lliure de càrregues, de forma que no es considera correcte que per al càlcul del seu valor econòmic es descomptin les càrregues d'urbanització pendents. Així doncs, el valor del 10% de l'aprofitament mig, segons els càlculs del propi Projecte de reparcel·lació, i sense considerar el cost de la urbanització, serà de 68.430,89 €.

El projecte inclou també la descripció de les finques resultants, que són les següents:

-F1	Sistema d'equipaments D.0	Sup.: 969,98 m2	Tit.: Ajt. Mont-roig del Camp
-F2	Zona 3, subzona 3.5.3	Sup.: 1.342,12 m2	Tit.: GESDIP
-F3	Sistema viari c. Sevilla i c. Rafael Alberti	Sup.: 1.335,54 m2	Tit.: Ajt. Mont-roig del Camp
-F4	Sistema ferroviari	Sup.: 186,98 m2	Tit.: ADIF

L'única parcel·la edificable amb aprofitament, adjudicada a GESDIP SAU, haurà d'assumir la totalitat de les despeses aplicables, que corresponen a la totalitat de les obres d'urbanització, la redacció dels projectes d'urbanització i de reparcel·lació, les despeses de gestió, registre, operacions jurídiques, topografia, etc.

D'acord amb el projecte d'urbanització que es tramita de forma simultània, el cost de les obres d'urbanització previstes en aquest polígon és de 229.980,61 €. Les altres despeses a assumir en el compte de liquidació provisional tenen un import de 23.900,00 €. En tot cas aquests imports es consideren provisionals, i s'hauran de

substituir pels valors reals que correspongui, amb la justificació del seu valor definitiu. El compte de liquidació provisional comporta doncs un import total de 253.880,61 €, sense IVA.

Els sòls destinats a sistemes (equipaments i viari) es cedeixen a l'Ajuntament de Mont-roig del Camp, en tots els casos lliures de càrregues.

A la documentació aportada figuren les fitxes de cadascuna de les parcel·les resultants, tot i que sense la seva valoració ni les càrregues a inscriure, així com les notes registrals de les finques aportades, i una còpia simple de l'escriptura de compravenda i cessió a precari de la finca.

La documentació gràfica del projecte de reparcel·lació està formada per diversos plànols, entre els quals figuren els que determina l'article 150 del Reglament de la Llei d'urbanisme (RLUC), aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

Conclusions

Un cop revisada la documentació corresponent al Projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació PAU carrer Sevilla, cal fer les següents observacions:

1. La distribució de les parcel·les resultants de la reparcel·lació es considera correcta, i coincideix amb l'ordenació que figura en els plànols d'ordenació de la sèrie II.2 del POUM, corresponents a la Classificació urbanística del sòl segons el règim jurídic i sectors de planejament, a escala 1/2000.
2. S'haurà de completar la descripció de fitxes de les finques resultants, incloent-hi el seu valor i la càrrega urbanística que correspongui (en el cas de la finca F2).
3. S'haurà de corregir algunes errades materials detectades en la documentació aportada.
4. La valoració del sòl inclosa en l'apartat 4.2 de la memòria es considera correcta. Atenent el fet que el polígon té una única zona amb aprofitament, no és necessari utilitzar coeficients d'homogeneïtzació, i per tant el valor del 10% de l'aprofitament mig correspon exactament amb el 10% del valor del sòl, sense càrregues d'urbanització. Caldrà modificar la documentació aportada suprimint la deducció del cost de la urbanització que es fa en el valor de l'aprofitament mig. També caldrà establir abans de l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació com es farà efectiva aquesta indemnització.
5. En cas que s'aprovi definitivament el Projecte d'urbanització d'aquest mateix sector abans de l'aprovació definitiva del Projecte de reparcel·lació, en el compte de liquidació provisional s'haurà d'actualitzar el cost de les obres d'urbanització, si s'escau.

Ateses les característiques de les observacions incloses en aquest informe, informo favorablement l'Aprovació inicial del Projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística PAU carrer Sevilla, del terme municipal de Mont-roig del Camp. Pel que fa a aquest informe tècnic l'aprovació definitiva estarà condicionada al compliment de les condicions expressades en els punts 2, 3, 4 i 5 d'aquestes conclusions".

7. Vist l'informe jurídic de data 1 d'agost de 2014.

Fonaments de dret


1. Els projectes de reparcel·lació venen regulats per la Secció I, del Capítol III, del Títol Quart, del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant TRLU).
2. També els regula el Capítol II del Títol V del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (en endavant RLU).
3. L'article 144 del RLU, que desplega l'article 124.4 del TRLU, regula el contingut de la memòria del projecte de reparcel·lació. Aquest contingut es pot ampliar o reduir en congruència amb les característiques pròpies de cada reparcel·lació.
4. L'article 145 del RLU recull el contingut del projecte de reparcel·lació pel que fa a persones interessades en l'expedient; l'article 145 regula les circumstàncies de les finques aportades; i l'article 147 regula la definició i l'adjudicació de les finques resultants, tot això amb caràcter general.
5. L'article 148 del RLU regula les càrregues preexistents i els drets inscrits amb posterioritat a la nota marginal; l'article 149 estableix els requeriments del compte de liquidació provisional; i l'article 150 defineix la documentació gràfica que han d'incorporar.
6. L'article 165.7 del RLU indica que la certificació de l'acord d'aprovació definitiva possibilita l'accés de la reparcel·lació econòmica al Registre de la propietat, als efectes de fer constar l'afectació de les finques al saldo del compte de liquidació provisional.
7. Cal tramitar, d'acord amb allò previst a l'article 165.6 del RLU, aquest projecte de reparcel·lació d'acord amb allò ara previst a l'article 119.2 del TRLU. Per tant els tràmits que cal seguir són els següents:
 - Aprovació inicial
 - Informació pública per termini d'un mes
 - Audiència de les persones interessades, amb citació personal
 - Aprovació definitiva

8. Tal com regula l'article 23 del RLU la informació pública en la tramitació dels instruments de gestió urbanística s'ha de convocar mitjançant edictes publicats al butlletí oficial que correspongui i a un dels diaris de premsa periòdica de més divulgació en l'àmbit municipal.
9. L'article 8.5.c del TRLU indica que cal donar publicitat per mitjans telemàtics de la convocatòria d'informació pública en els procediments de planejament i gestió urbanístics, i dels acords d'aprovació que s'adoptin en llur tramitació.
10. L'article 21.1.j) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de bases de règim local estableix que la competència en l'aprovació dels instruments de gestió urbanística correspon a l'alcalde. Aquesta competència ha estat delegada en la Junta de govern local per resolució d'Alcaldia núm. 775/2011, de 17 de juny, publicada al Butlletí oficial de la província núm. 168/2011, de 22 de juliol.

La Junta de Govern Local, amb l'abstenció del Sr. Josep M. Aragonès Roca, regidor FIC acorda:

1. Aprovar inicialment el projecte de Reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística PAU carrer Sevilla, del terme municipal de Mont-roig del Camp, tramitat per GESDIP, S.L.
2. Condicionar l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació a la presentació d'un text refós que incorpori les prescripcions indicades als punt 2, 3, 4 i 5 de l'informe de l'arquitecte municipal transcrit al punt 6 dels antecedents de fet d'aquest acord.
3. Sotmetre aquest document a tràmit d'informació pública amb edictes publicats en el Butlletí oficial de la província, a un diari de premsa periòdica i a través de mitjans telemàtics a la pàgina web municipal.
4. Concedir audiència a les persones interessades, amb citació personal.
5. Publicar aquest acord d'aprovació a la pàgina web municipal.

El que se us comunica pel vostre coneixement i als efectes oportuns.



Octavi Anguera Ortiga
Secretari accidental

6 d'agost de 2014