



Codi de verificació 194F1661450J4P1I0NY1	
Procediment 2266 Plans especials urbanístics	
Expedient núm. 2031/2024	Document 127766/2024

Carles Casellas i Ayén, secretari de l'Ajuntament de la Garriga, en reserva de l'aprovació de l'acta de la sessió i d'acord amb el que preveu l'article 206 del Reial decret 2568/1986, de 28 de novembre, del Reglament d'organització, funcionament i règim jurídic dels ens locals i en l'exercici de la funció que m'atribueix l'article 3.2.f) del Reial decret 128/2018, de 16 de març, pel que es regula el règim jurídic dels funcionaris d'Administració local amb habilitació de caràcter nacional,

CERTIFICO:

Que la Junta de Govern Local, en sessió ordinària de **21 d'octubre de 2024** va adoptar, entre d'altres, l'acord següent:

Unitat Funcional
Urbanisme

Identificació

Aprovar inicialment els Estatus i Bases de la Junta de Compensació UA 29 "carrer Rodamilans"

ANTECEDENTS DE FET

1. En data 22 de febrer de 2024, la senyora Isabel Pelegri Modet, en representació de la mercantil ICE NABUCCO, S.L.U. ha presentat una instància en la que exposa:

I.- El Pla general de la Garriga delimita la Unitat d'Actuació U.A.-29 "carrer Rodamilans", a desenvolupar pel sistema de reparcel·lació, modalitat de compensació bàsica.

II.- Que els propietaris que representaven el 100% de l'àmbit ("SOLARVOLAR, S.L." i senyora Maria Núria Llopart Canal) van atorgar escriptura de reparcel·lació voluntària davant el Notari de La Garriga, senyor Francisco Javier Borrell Papaceit, el dia 24 de febrer de 2009, sota el número 403 del seu protocol.

III.- Que de conformitat amb el que preveu l'article 164.3 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (en endavant i per abreviatura RLUC), la propietària minoritària, senyora Maria Núria Llopart Canal, va atorgar apoderament especial a favor del propietari majoritari, la societat "SOLARVOLAR, S.L.", per tal que aquesta, en representació de la comunitat de reparcel·lació, pogués desenvolupar les tasques que altrament correspondrien a una junta de compensació.



Codi de verificació 194F1661450J4P1I0NY1	
Procediment 2266 Plans especials urbanístics	
Expedient núm. 2031/2024	Document 127766/2024

El poder es va atorgar en escriptura de autoritzada pel Notari de La Garriga, senyor Francisco Javier Borrell Papaceit, el dia 24 de febrer de 2009, sota el número 404 del seu protocol.

IV.- Que el Projecte de Reparcel·lació va ser inscrit al Registre de la Propietat de Granollers 2, en data 9 de novembre de 2010.

V.- Que durant la redacció del Projecte d'Urbanització de la UA-29 amb la superposició planimètrica del Pla General, amb el Projecte de Reparcel·lació i el Cadastre, s'ha detectat una incorrecta delimitació de l'Àmbit per el seu límit Sud que afecta parcialment a 4 finques que no formaven part de la UA-29 i que es relacionen a continuació:

- Referència Cadastral 1443216DG4114S0001OE, afectada en 38,01 m2 i titularitat de CARFER 2014, SL amb domicili a la Carretera de Barcelona 34 de Mataró (08302).*
- Referència Cadastral 1443256DG4114S0001IE, afectada en 7,48 m2 i titularitat de ECOGESA ENGINYERIA, SL amb domicili al Carrer Rosselló 12 de La Garriga (08530)*
- Referència Cadastral 1447102DG4114N0001KK afectada en 6,78 m2 i titularitat de L'AJUNTAMENT DE LA GARRIGA.*
- Vial públic sense Referència Cadastral nomenat Carrer de Victoria dels Àngels afectat parcialment en 277,43 m2 i titularitat de L'AJUNTAMENT DE LA GARRIGA.*

VI.- Que la superfície total de finques externes que s'ha d'incorporar a la gestió urbanística sumen un total de 329,70m2 per lo que només representen un 2,41% de los 13.641,63 m2 de la totalitat de la UA-29.

VII.- Que la societat que subscriu la present instància, representa més d'un 50% de la totalitat dels terrenys que integren l'àmbit d'actuació, essent propietària de les finques abans esmentades a títol d'escriptura d'Augment de Capital signada davant el Notari de Madrid D^a Isabel Estapé Tous el 2 de febrer de 2023 amb el número de protocol 428 i per escriptura de Canvi de Denominació Social signada davant el Notari de Madrid D. Antonio-Luis Reina Gutiérrez el 27 de febrer de 2023 amb número de protocol 1.699.

Aquesta escriptura s'aporta com a Document núm. 2 i 3.

I, en virtut d'això;

SOL·LICITA:



Codi de verificació 194F1661450J4P1I0NY1	
Procediment 2266 Plans especials urbanístics	
Expedient núm. 2031/2024	Document 127766/2024

DEMANA: Que tingui per presentat aquest escrit juntament amb la documentació acompanyada, l'admeti, i, en els seus mèrits, tramiti, fins a la seva aprovació definitiva, el projecte d'Estatuts i Bases d'Actuació de la "Junta de Compensació de la U.A.29 - carrer Rodamilans", de conformitat amb el procediment previst a l'article 119.2 TRLUC d'acord amb els Estatuts i Bases que s'adjunten com a Document núm. 4.

2.- En data 19 d'abril de 2024, l'arquitecte municipal ha emès informe favorable als aspectes tècnics dels Estatuts i Bases presentats per a la seva tramitació.

3. En data 9 d'octubre de 2024, els serveis jurídics de l'Ajuntament han emès informe favorable relatiu a l'aprovació inicial del Estatus i Bases que han de regir la Junta de Compensació de la UA 29 "carrer Rodamilans"

FONAMENTS DE DRET

Primer.- La legislació aplicable ve determinada per:

- Text Refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, en endavant TRLU.
- Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol, en endavant RLU.

Segon.- De conformitat amb l'article 171 del TRLUC, relatiu a la constitució de la Junta de Compensació i la incorporació i exclusió dels seus membres s'estableix :

171.1 Per a la constitució de la junta de compensació es requereix l'acord de les persones propietàries que representin més del 50% de la superfície del polígon d'actuació urbanística. A aquests efectes, les persones propietàries poden constituir una entitat urbanística col·laboradora provisional o bé formular directament les bases i estatuts de la junta, sotmetent-los a l'aprovació de l'administració actuant, d'acord amb el procediment establert a l'article 113.2 de la Llei d'Urbanisme (actual 119.2 del TRLUC).

En relació al contingut mínim dels Estatuts l'article 197 del RLUC disposa:

"Els estatuts de les juntes de compensació han d'incloure, com a mínim, les dades següents:

- *Nom, domicili, objecte i finalitats.*
- *L'ajuntament i, si escau, l'altra administració urbanística actuant, sota la tutela o intervenció dels quals, respectivament, actua la junta de compensació.*
- *Expressió del polígon d'actuació que constitueix el seu àmbit territorial.*

Codi de verificació 194F1661450J4P1I0NY1	
Procediment 2266 Plans especials urbanístics	
Expedient núm. 2031/2024	Document 127766/2024

- *Condicions o requisits per incorporar-se a la junta de compensació, que no poden ser més gravosos per a unes persones propietàries que per a altres. Les persones cotitulars d'una finca o dret han de designar una única persona per a l'exercici de les seves facultats com a membre de la junta, responnent solidàriament davant de la junta de totes les obligacions que derivin de la seva condició. Si no designen cap persona representant en el termini que s'assenyali per a aquest efecte, el nomena l'administració actuant. En cas d'usdefruit la representació correspon a la persona nua propietària. Quan les finques pertanyin a menors d'edat o a persones que tenen limitada la capacitat d'obrar, estan representats en la junta de compensació per llurs representants legals.*
- *Condicions o requisits perquè les empreses urbanitzadores s'incorporin a la junta de compensació, de conformitat amb el què preveu l'article 171.4 d'aquest Reglament, si es preveu expressament la possibilitat de la seva participació. Aquestes empreses estan representades en la junta de compensació per una única persona.*
- *Òrgans de govern i d'administració i, si escau, de gerència, manera de designar-los i facultats de cadascun. Com a mínim, s'ha de preveure un òrgan col·legiat de govern del qual formin part tots els membres, un president o presidenta i un secretari o secretària.*
- *Requisits de la convocatòria dels òrgans de govern i d'administració, requisits i forma d'adopció dels acords, quòrum mínim i manera de computar-se els vots, que ha de ser proporcional als drets de cadascuna de les propietats, llevat d'acord unànime en un altre sentit.*
- *Drets i obligacions dels seus membres.*
- *Mitjans econòmics i regles per a l'exacció de les aportacions que es puguin acordar amb caràcter ordinari o extraordinari.*
- *Expressió dels recursos que, d'acord amb la Llei d'urbanisme i aquest Reglament, siguin procedents contra els acords de la junta.*
- *Regles sobre la dissolució i liquidació de la junta de compensació.*

I en quant al contingut de les Bases l'article 198 del RLUC concreta que les mateixes poden incloure les determinacions següents:

- *Criteris del projecte de reparcel·lació, quan no siguin els previstos en la Llei d'urbanisme i aquest Reglament, i s'estableixin per acord de totes les persones propietàries del polígon d'actuació urbanística.*
- *Criteris de valoració de drets reals sobre les finques, servituds predials i drets personals que puguin estar constituïts sobre les finques.*
- *Criteris de valoració d'edificacions, obres, plantacions i instal·lacions que s'hagin d'enderrocar.*
- *Criteris de selecció de les empreses urbanitzadores que es puguin incorporar a la junta de compensació, i per valorar les aportacions de les mateixes, d'acord amb el què estableix l'article 141.1 d'aquest Reglament.*

Codi de verificació 194F1661450J4P1I0NY1	
Procediment 2266 Plans especials urbanístics	
Expedient núm. 2031/2024	Document 127766/2024

- *Procediment per contractar l'execució de les obres d'urbanització i, si escau, les d'edificació de les finques de resultat adjudicades a la junta, així com els criteris per a la selecció dels contractistes que garanteixin l'adjudicació en les millors condicions per a la comunitat de reparcel·lació des del punt de vista tècnic i econòmic.*
- *Actuacions a dur a terme amb relació a les persones propietàries que no s'adhereixin a la junta de compensació, amb especificació de si es preveu l'expropiació o el pagament de les despeses d'urbanització amb terrenys, així com les que s'han de dur a terme en relació amb els membres de la junta de compensació que no compleixin les seves obligacions, d'acord amb el que estableix l'article 136.6 d'aquest Reglament Regles per valorar els immobles que es construeixin quan la junta estigui facultada per edificar, i criteris per a la fixació del preu de venda a terceres persones.*
- *Forma i terminis en què les persones propietàries de terrenys o titulars d'altres drets han de fer aportacions en metàl·lic per al pagament de les quotes d'urbanització i per atendre el sosteniment i el funcionament de l'entitat.*
- *Regles per a la distribució de beneficis i pèrdues.*
- *Forma i terminis de pagament de les quotes de conservació, fins a la recepció de les obres d'urbanització per part de l'ajuntament.*
- *Les bases d'actuació poden incloure, a més, les determinacions complementàries que es considerin adients per a la correcta execució del sistema i de les obres d'urbanització, fins i tot assenyalant les característiques tècniques mínimes que s'han de recollir en els projectes de les obres pressupostades que es redactin. En qualsevol cas, han d'incloure les determinacions de l'apartat anterior que siguin necessàries en congruència amb la naturalesa de l'actuació.*

Tercer.- El procediment per a l'aprovació dels Estatuts i Bases d'una Junta de compensació a l'article 119 del TRLU que estableix que la tramitació regulada per aquest article regeix, entre d'altres instruments de gestió, pels estatuts i les bases d'actuació, en la modalitat de compensació bàsica del sistema de reparcel·lació.

Així doncs, de conformitat amb el referenciat precepte, la tramitació s'ha d'ajustar a les regles següents:

- L'aprovació inicial i l'aprovació definitiva corresponen a l'administració actuant.*
- L'aprovació inicial s'ha d'adoptar en el termini de dos mesos des de la presentació de la documentació completa.*
- El projecte ha d'ésser posat a informació pública per un termini d'un mes, dins el qual s'ha de concedir audiència a les persones interessades, amb citació personal.*
- La notificació de l'acord d'aprovació definitiva s'ha de produir en el termini de dos mesos des del finiment del termini d'informació pública. En cas contrari, s'entén que el*



Codi de verificació 194F1661450J4P1I0NY1	
Procediment 2266 Plans especials urbanístics	
Expedient núm. 2031/2024	Document 127766/2024

projecte ha quedat aprovat definitivament per silenci administratiu positiu, a excepció del projecte de reparcel·lació, en què el sentit del silenci és negatiu.

e) Un cop aprovat definitivament o acreditat l'acte presumpte, segons el que estableix la legislació de procediment administratiu comú, l'administració n'ha d'ordenar la publicació i la notificació reglamentàries i, si escau, la formalització corresponent.

Pel que fa a la informació pública en la tramitació d'instruments de gestió urbanística, els articles 8.5.c) del TRLU en relació amb l'article 23 del RLU, disposen que s'ha de convocar mitjançant la publicació al Butlletí Oficial de la Província corresponent, a un dels diaris de premsa periòdica de més divulgació a l'àmbit municipal i s'ha de donar publicitat per mitjans telemàtics.

Un cop aprovats definitivament els estatuts i les bases d'actuació a què es refereix l'apartat 1.b, l'administració actuant ha d'adoptar l'acord d'aprovació de la constitució de les juntes de compensació en el termini d'un mes des de la recepció de la documentació completa. En cas contrari, s'entén que l'aprovació ha estat atorgada per silenci administratiu positiu.

Quart.- La iniciativa per a l'execució de l'U.A.-29 "carrer Rodamilans" de la Garriga, en la modalitat de compensació bàsica correspon als propietaris que representin la majoria de la superfície del sòl inclòs a l'àmbit d'actuació. En aquest sentit, es comprova que la mercantil "ICE NABUCCO, S.L.U." es la propietària de les parcel·les resultants que originàriament van ser adjudicades a "SOLARVOLAR, S.L." i que representen un 75,001% de l'aprofitament de l'àmbit.

Quart.- Revisada la documentació aportada per "ICE NABUCCO, S.L.U.", es comprova que els documents dels Estatuts i les Bases d'Actuació que han de regir la Junta de Compensació de l'U.A.-29 "carrer Rodamilans" de la Garriga contenen els extrems mínims exigits pels articles 197 i 198 del RLUC.

Cinquè.- En quant a l'òrgan competent per a l'aprovació dels Estatuts i Bases d'Actuació, el Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la Llei Municipal i de Règim local de Catalunya, estableix al seu article 53.1 s) que correspon a l'Alcaldeessa l'aprovació dels instruments de gestió urbanística. No obstant, aquesta competència va ser delegada a la Junta de Govern Local per Decret d'alcaldeia de 6 de juliol de 2023.

Text Refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, en endavant TRLU.

Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol, en endavant RLU.

L'expedient ha seguit la tramitació establerta en la legislació aplicable, essent l'alcaldeessa l'òrgan competent per a la seva aprovació d'acord amb el que disposa l'article 21 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local.



Codi de verificació 194F1661450J4P1I0NY1	
Procediment 2266 Plans especials urbanístics	
Expedient núm. 2031/2024	Document 127766/2024

No obstant això, l'adopció d'aquest acord és competència d'aquesta Junta de Govern Local, en virtut de les delegacions efectuades per l'alcaldeessa d'aquest Ajuntament mitjançant Decret ALC/1313/2023 de data 6 de juliol de 2023, que va ser publicada al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona en data 20 de juliol de 2023.

Per tot això, d'acord amb els antecedents de fet i de dret exposats, vist el contingut de l'expedient de referència i en exercici de les competències delegades per l'alcaldeia s'adopta el següent

Acord:

Primer. .- Aprovar inicialment els Estatuts i Bases que han de regir la Junta de Compensació de la UA 29 2 "carrer Rodamilans" de la Garriga, presentats a tràmit per la senyora Isabel Pelegri Modet, en representació de la mercantil ICE NABUCCO, S.L.U.

Segon. Publicar el present acord, juntament amb els d'Estatuts i Bases que han de regir la Junta de Compensació de la UA 29 2 "carrer Rodamilans" de la Garriga en el Butlletí Oficial de la província, en el tauler d'anuncis de la Corporació, en la web municipal i en un dels diaris de premsa periòdica de més divulgació, pel termini d'UN (1) MES, a comptar des de la darrera publicació obligatòria, de conformitat amb el previst a l'article 23 del RLUC i l'article 119 del TRLUC.

Tercer. - Notificar aquest acord a tots els propietaris i titulars de drets afectats de les finques incloses en l'àmbit d'actuació:

- ICE NABUCO SLU.
- M^a Núria LLOPART CANAL.
- CARFER 2014, SL
- BARBERILLO ENGINYERIA, SL (abans Ecogesa Enginyeria SL, segons consta amb el registre mercantil de Barcelona)

Quart. Notificar el present acord, a les persones que constin com a interessades en l'expedient administratiu, de conformitat amb allò que s'estableix a l'article 119.2.c) del TRLUC.

Cinquè. Traslladar el present acord al Departament d'Urbanisme i a la Secretaria municipal per al seu coneixement.

S'APROVA PER UNANIMITAT DELS MEMBRES ASSISTENTS

I, perquè consti, expedixo aquest certificat amb el vistiplau de la senyora Alcaldessa.



Codi de verificació 194F1661450J4P1I0NY1	
Procediment 2266 Plans especials urbanístics	
Expedient núm. 2031/2024	Document 127766/2024

La Garriga,

Vist i plau,