

**Codi de verificació**

4S4M6K4R0Z213F720HMZ

Procediment

2301 Reparcel·lacions urbanístiques

Expedient núm.

7983/2022

Document

108148/2024

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 **09 de setembre de 2024** va adoptar, entre d'altres, l'acord següent:

Unitat Funcional

Urbanisme

Identificació

Aprovació inicial del Projecte de reparcel·lació UA 6 Torrent Caralt/Ctra Vic

ANTECEDENTS DE FET

1. La Revisió del Pla General d'Ordenació Urbanística Municipal de la Garriga, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 23 de maig de 2001 i donant conformitat al seu text refós en sessió de 19 de setembre de 2001, publicat a efectes de la seva executivitat al DOGC de 5 de novembre de 2001, delimita la Unitat d'actuació núm. 6 Torrent Caralt/Carretera de Vic.

El sistema d'actuació previst a la Fitxa normativa de la referenciada Unitat d'actuació és el de compensació.

2. En data 28 de juliol de 2022, amb núm. d'entrada E/12775/2022 el representant de la Junta de compensació va presentar el Projecte de reparcel·lació de la Unitat d'actuació 6 per a la seva aprovació inicial.

3. En data 27 d'abril de 2023, l'arquitecta municipal ha emès informe tècnic en el que es conclou:

<<Mentre no s'esmenin les mancances esmentades, informo desfavorablement sobre el projecte de reparcel·lació de la Unitat d'Actuació UA-6.>>

**Codi de verificació**

4S4M6K4R0Z213F720HMZ

Procediment

2301 Reparcel·lacions urbanístiques

Expedient núm.

7983/2022

Document

108148/2024

Consta a l'expedient informe jurídic on es proposava denegar l'aprovació inicial del present projecte de reparcel·lació fins que es resolguin les prescripcions que es feien constar en el mateix.

4. En data 14 de juny de 2023, i amb num. de registre d'entrada E/10580/2023, la Junta de Compensació va presentar:

- Escrit de resposta als informes tècnics i jurídics (document 79124/2023).
- Certificat de la inscripció de la Junta de Compensació en el registre d'entitats urbanístiques col·laboradores (document 79125/2023).
- No es va presentar el projecte de reparcel·lació modificat.

5. En data 2 d'agost de 2023 es va emetre informe jurídic proposant desestimar les al·legacions formulades, en data 14 de juny de 2023 en tant que no s'havien esmenat les deficiències indicades en l'informe de l'arquitecte municipal i a l'informe jurídic.

6. En data 27 de març de 2024, i amb num. de registre d'entrada E/4923/2023, la Junta de Compensació ha presentat un nou projecte de reparcel·lació (document 36078/2024)

7. En data 29 d'abril de 2024 l'arquitecte municipal ha emès un informe on es conclou:

<<S'han esmenat les mancances I i II, sobre la valoració de les finques resultants i l'adjudicació del 10% de l'aprofitament.

Sobre la mancança III, informo que el projecte d'urbanització està en tràmit, pendent de la seva aprovació inicialment.

Sobre la prescripció sobre la parcel·la resultant R2, informo que no s'ha incorporat a la descripció de la parcel·la resultant:

Caldrà enderrocar la part de l'edifici 2 en interior d'illa en el moment que s'edifiqui totalment o parcial la parcel·la resultant R2, encara que l'edifici projectat no es situa sobre el mateix sòl que l'edifici 2>>

8. En data 13 de juny de 2024 s'ha presentat un Annex al Projecte de reparcel·lació per de ampliar la justificació efectuada en el projecte de reparcel·lació pel que fa a la valoració dels espais destinats a pati de jardí de les finques resultants amb front a la Carretera de Vic; ; d'altra, l'ampliació de la justificació relativa a l'ajust de la superfície destinada a vial i a zona verda de l'àmbit respecte a la consignada a la fitxa del POUM; i, finalment, la incorporació al projecte de les mostres d'habitatges d'obra nova utilitzades pel càlcul del valor en venda mitjà a La Garriga que, per error, no s'havien incorporat al projecte.

9- En data 17 de juny de 2024 Junta de Govern Local va aprovar inicialment el projecte d'urbanització de la Unitat d'Actuació Ua-6, condicionant-ne l'aprovació definitiva al compliment de les prescripcions derivades dels informes del tècnic de patrimoni i de la tècnica de medi ambient.

**Codi de verificació**

4S4M6K4R0Z213F720HMZ

Procediment

2301 Reparcel·lacions urbanístiques

Expedient núm.

7983/2022

Document

108148/2024

10. En data 5 de juliol de 2024 l'arquitecta municipal informant favorablement la documentació complementària annexada al Projecte de reparcel·lació.

11.- Consta a l'expedient informe dels serveis jurídics municipals amb les següents conclusions:

<<CONCLUSIONS

1. Informo favorablement la proposta d'aprovació inicial del Projecte de reparcel·lació de la Unitat d'actuació 6 de conformitat amb l'article 119.2.a) del TRLU.

En l'acord d'aprovació inicial cal tenir en compte el següent:

a) Manca indicar el caràcter demanial en les finques resultants qualificades de sistema públic, segon el que preveu l'article 27.5 del Text refós de la Llei del sòl. S'hauran d'afegir aquestes dades a la proposta que s'aprovi definitivament.

b) L'aprovació definitiva del Projecte de reparcel·lació resta condicionada a la prèvia o simultània aprovació definitiva del Projecte d'urbanització de la UA 6, d'acord amb l'article 125.6 del RLU.

2. S'ha de sotmetre el referit Projecte de Reparcel·lació a informació pública pel termini d'un mes, mitjançant la publicació al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona, a un dels diaris de premsa periòdica de més divulgació a l'àmbit municipal, al Tauler d'Anuncis de la Corporació, així com a la pàgina web de l'Ajuntament, d'acord amb els articles 8.5.c) i 119.2.c) del TRLU i l'article 23 del RLU.

3. Es notificarà l'aprovació inicial a la representant de la Junta de compensació, la sra. Maria Otero, així com als propietaris compresos dins de la UA 6 i als possibles interessats:

- Comunitat Islàmica de la Garriga Mezquita Youself.
- Incic SL
- Emilia Singla Rocafort.
- Nuria Mas Singla
- Georgina Mas Singla
- Josep Solé Rodríguez
- Pedro Viade Montes.>>

FONAMENTS DE DRET

Primer. Legislació aplicable:

**Codi de verificació**

4S4M6K4R0Z213F720HMZ

Procediment

2301 Reparcel·lacions urbanístiques

Expedient núm.

7983/2022

Document

108148/2024

- Articles 119, 120, 121, 122.2, 124 a 129 i 130 a 134 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost. (TRLUC).
- Articles 125 a 163 i 170 a 173 del Decret 30/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme. (RLU)
- Articles 34 i següents del Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana, sobre el règim de valoracions.
- El Reglament de valoracions de la Llei del Sòl, aprovat per Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre.
- Article 21.1.j) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases del Règim Local i art. 53.1.s.) del 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

Segon.- Pel que fa a les prescripció el Projecte de reparcel·lació presentat, juntament amb l'annex adjuntat s'ha donat resposta de la següent manera:

1.- Si s'opta per una tramitació simultània dels instruments de gestió s'haurà d'estar a allò que preceptua l'article 125 del TRLU.

S'ha presentat el corresponent certificat de la inscripció de la Junta de Compensació en el registre d'entitats urbanístiques col·laboradores (document 79125/2023).

2.- Caldrà aportar una valoració actualitzada acompanyada de tota la documentació exigida en el TRLSiRU i en el Reglament de valoracions.

Mitjançant l'annex presentat s'han incorporat vuit mostres d'habitatges d'obra nova utilitzades pel càlcul del valor en venda mitjà a La Garriga contemplat en el projecte, les quals han estat obtingudes de Fotocasa i/o Habitàcia. Aquestes vuit referències es corresponen a situacions molt semblants a les contemplades en el projecte, motiu pel qual els coeficients correctors resultants són sempre 1,00.

3.- Les finques inicials hauran d'incloure la manifestació vers si s'ha realitzat o no alguna activitat potencialment contaminant del sòl, de conformitat amb el que estableix l'article 98.3 de la "Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular"

S'ha procedit a incorporar aquesta declaració en totes les finques inicials.

4.- No es pot considerar com una tipologia diferenciada *els habitatges en planta baixa, el jardí davant* als efectes de la seva homogenització.

**Codi de verificació**

4S4M6K4R0Z213F720HMZ

Procediment

2301 Reparcel·lacions urbanístiques

Expedient núm.

7983/2022

Document

108148/2024

El projecte de reparcel·lació distribueix, d'acord amb la legislació urbanística, l'aprofitament urbanístic derivat del planejament. En aquest sentit, els patis interiors que proposa el POUM, els quals han estat estrictament respectats pel projecte, no aporten aprofitament atenent que la seva especial funció serà de ventilació, il·luminació.

No és el mateix cas que els patis davanters de les futures edificacions que presenten façana a la carretera de Vic ja que, per raó de l'alineació que proposa el POUM, tenen una amplada de vuit metres i, per tant, malgrat no atorgar aprofitament urbanístic (entès com a metres quadrats edificables) sí que suposen un diferencial, un valor afegit, en relació a la resta de les parcel·les que no disposen d'aquests. I això perquè aquests espais poden ser destinats a jardí, terrassa d'un bar, ... És, en aquest sentit, que en el projecte se'ls ha atorgat un valor de 30,00 €/m², calculat en base al que pot representar avui a La Garriga un espai privat similar, que no atorgui edificabilitat.

5.- Caldrà aclarir els metres quadrats de sostre residencial.

El sostre de l'àmbit és de 9.238,15 m²/st.

6.- La cessió del 10% a favor de l'Ajuntament de la Garriga haurà de donar compliment a l'article 46 del TRLU.

De conformitat amb l'informe de l'arquitecta municipal s'ha corregit aquesta prescripció.

7.- No es poden deixar ni edificacions ni usos en situació de volum disconforme.

S'ha procedit a corregir aquesta prescripció.

8.- Cal ajustar la superfície de vialitat al que disposa la fitxa del planejament general.

La Unitat d'Actuació 6 té una superfície total de 7.866,98 m², dels quals conformen el sòl d'aprofitament privat 3.499,61 m². La resta de l'àmbit són terrenys de cessió corresponent al sistema de xarxa viària 2.475,60 m² i al sistema d'espais lliures o zona verda 1891,77 m².

Aquestes superfícies, que s'han mesurat sobre la superfície gràfica delimitada pel mateix perímetre, no coincideixen exactament amb les que s'indicaven a la fitxa del POUM, on teníem que:

La xarxa viària tenia una superfície a la fitxa del POUM de 2.511,00 m², on hi ha una diferència en negatiu de 35,40 m². El mateix passa amb la superfície gràfica de la zona

**Codi de verificació**

4S4M6K4R0Z213F720HMZ

Procediment

2301 Reparcel·lacions urbanístiques

Expedient núm.

7983/2022

Document

108148/2024

destinada al sistema d'espais lliures, que tenia una superfície a la fitxa del POUM de 1,791,00 m2 i existeix una diferència en positiu de 100,77 m2

Pel que fa al sòl privat, també manifestar que la fitxa del POUM assenyalava la superfície de 3.651,00 m2, i en el projecte, un cop assenyalades les alineacions del POUM, es fixa la superfície de 3.499,61 m2. És a dir una minoració de 151,39 m2.

Tots aquests petits ajustos són fruit del disseny topogràfic en AUTOCAD que defineix amb precisió i detall les alineacions del POUM, que en tot cas sempre s'han respectat.

En darrer terme significar que aquestes petites correccions suposen una millora per l'espai públic de 65,42 m2, en detriment del sòl privat que es redueix en 151,39 m2.

9.- Caldrà indicar el caràcter demanial en les finques resultants qualificades de sistemes públic, d'acord amb l'article 27.5 del TRLSiRU.

No s'ha incorporat aquesta prescripció la qual haurà de ser recollida abans de l'aprovació definitiva del Projecte de reparcel·lació.

10.- Caldrà aprovar el projecte d'urbanització prèvia o simultàniament al projecte de reparcel·lació.

L'aprovació definitiva del present projecte de reparcel·lació restarà condicionada a la prèvia o simultània aprovació definitiva del projecte d'urbanització.

Tercer.- Com s'ha indicat, de conformitat amb l'article 125.6 del RLU l'executivitat dels acords d'aprovació definitiva dels instruments de gestió resta supeditada a l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització, per tant, la tramitació del present Projecte de reparcel·lació restarà condicionada a la prèvia o simultània aprovació del Projecte d'urbanització de de l'àmbit.

Quart. L'article 119 del TRLU regula la tramitació dels instruments de gestió urbanística, això és:

- a) L'aprovació inicial i l'aprovació definitiva corresponen a l'administració actuant.
- b) L'aprovació inicial s'ha d'adoptar en el termini de dos mesos des de la presentació de la documentació completa.
- c) El projecte ha d'ésser posat a informació pública per un termini d'un mes i dins el qual s'ha de concedir audiència a les persones interessades, amb citació personal.
- d) 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 projecte ha quedat aprovat definitivament per silenci administratiu positiu, a

**Codi de verificació**

4S4M6K4R0Z213F720HMZ

Procediment

2301 Reparcel·lacions urbanístiques

Expedient núm.

7983/2022

Document

108148/2024

excepció del projecte de reparcel·lació, en què el sentit del silenci és negatiu.

Els articles 8.5.c) del TRLU en relació amb l'article 23 del RLU disposen que la informació pública en la tramitació d'instruments de gestió urbanística 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.

Vistes les competències atribuïdes en virtut de l'art. 53.1 s) del 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 i art. 21.1. j) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril Reguladora de les Bases de Règim Local.

L'expedient ha seguit la tramitació establerta en la legislació aplicable, essent l'alcalde 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.

No obstant això, l'adopció d'aquest acord és competència d'aquesta Junta de Govern Local, en virtut de les delegacions efectuades per l'alcalde 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'alcalde s'adopta el següent

Acord:

Primer. Aprovar inicialment el Projecte de reparcel·lació de la Unitat d'Actuació número 6, Torrent Caralt-Carretera de Vic, 6 formulat per la Junta de Compensació de la Unitat d'Actuació UA-6, que consta en l'expedient amb el document de referència interna número 55024/2024.

Segon. Condicionar, expressament, l'aprovació definitiva del Projecte de reparcel·lació al compliment de les següents prescripcions:

- Manca indicar el caràcter demanial en les finques resultants qualificades de sistema públic, segon el que preveu l'article 27.5 del Text refós de la Llei del sòl. S'hauran d'afegir aquestes dades a la proposta que s'aprovi definitivament.
- L'aprovació definitiva del Projecte de reparcel·lació resta condicionada a la prèvia o simultània aprovació definitiva del Projecte d'urbanització de la UA 6, d'acord amb l'article 125.6 del RLU.

**Codi de verificació**

4S4M6K4R0Z213F720HMZ

Procediment

2301 Reparcel·lacions urbanístiques

Expedient núm.

7983/2022

Document

108148/2024

Tercer. Sotmetre el referit Projecte de Reparcel·lació a informació pública pel termini d'un mes, mitjançant la publicació al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona, a un dels diaris de premsa periòdica de més divulgació a l'àmbit municipal, al Tauler d'Anuncis de la Corporació, així com a la pàgina web de l'Ajuntament, d'acord amb els articles 8.5.c) i 119.2.c) del TRLU i l'article 23 del RLU.

Quart. Notificar l'aprovació inicial a la representant de la Junta de compensació, la senyora Maria Otero, així com als propietaris compresos dins de la UA 6 i als possibles interessats:

- Comunitat Islàmica de la Garriga Mezquita Youself.
- Incic SL
- Emilia Singla Rocafort.
- Nuria Mas Singla
- Georgina Mas Singla
- Josep Solé Rodríguez
- Pedro Viade Montes.

Cinquè. Traslladar al Departament d'Urbanisme, a la persona responsable del portal de Transparència, de la web municipal i la Secretaria municipal per al seu coneixement.

S'APROVA PER UNANIMITAT DELS MEMBRES ASSISTENTS

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

La Garriga,

Vist i plau,

Signat digitalment per:
Secretari
Carles Casellas Ayen
10-09-2024 09:43:00

Signat digitalment per:
Alcaldessa
Meritxell Budó i Pla
12-09-2024 14:04:00