

PROPOSTA DE BASES D'ACTUACIÓ PER A L'EXECUCIÓ DEL PROJECTE DE REPARCELACIÓ ECONÓMIC DEL POLIGON IV DEL TEXT REFOS DE PLA DE MILLORA URBANA DE LES PARCELES INCLOSES A L'ILLA SITUADA ENTRE ELS CARRERS JOVENTUT, MALAGA, EXTREMADURA I RIERA DEL FONOLLAR DE SANT BOI DE LLOBREGAT.

I.- ANTECEDENTS

Atenent al Informe lliurat pel Servei de Planificació i Model de Ciutat d'aquesta població, es proposa per la subsanació dels extrems descrits en aquest Informe i la seva definitiva aprovació, el següent text:

La Comissió d'Urbanisme de Barcelona per acord del 15 de desembre de 2.011 va aprovar definitivament el Text Refós del Pla de Millora Urbana d'aquest sector identificat en l'encapçalament, que té la consideració de sol urbà consolidat.

En aquest instrument urbanístic es delimiten quatre Polígons d'actuació en l'apartat 1.10 de la Memòria, exclusivament als efectes de quantificar i fer efectiva, si es procedent, la cessió del 10% d'increment de l'aprofitament a la Administració actuant, ates l'increment d'usos, la seva intensitat i reducció de la parcel·la mínima que s'estableixen en el Text Refós del Pla de Millora Urbana esmentat, conforme al que determina l'article 43.1 de la Llei d'Urbanisme de Catalunya en relació a la Disposició Addicional Segona apartats 3. i 4.d'aquest text legal.

Aquest Polígon, al igual que els altres tres, es troba totalment executat, sense que per tant s'hagi de fer cessions de sols per a sistemes, ni dur a terme cap actuació d'urbanització ja que aquesta es troba totalment efectuada.

Amb aquestes determinacions, es procedent que la reparcel·lació d'aquest Polígon sigui principalment de caràcter econòmic de conformitat amb el que determina l'article 165 del Reglament

d'Urbanisme de Catalunya aprovat per Decret 305/2006, sens perjudici de la necessària regularització de la configuració registral i cadastral de les finques com determina l'article 124.1 de la Llei d'Urbanisme i 166 del Reglament d'Urbanisme.

La promoció i execució d'aquest instrument de planejament, quina modalitat s'estableix en l'article 20 de la Normativa del Text Refós del Pla de Millora Urbana sota el sistema de compensació bàsica, es proposa dur' ho a terme en la modalitat de compensació per concertació al empara del que estableix l'article 174.2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

II.- CONTINGUT D'AQUESTA PROPOSTA

De conformitat amb el que estableix l'article 176 del Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, aquesta proposta conté les següents previsions:

a).- Promotor i àmbit de la iniciativa:

Es Promotor d'aquesta iniciativa la societat RIMLAS DISTRIBUCIONES S.L., en la seva condició de propietària de la finca registral numero 25.359 del Registre de la Propietat de Sant Boi de Llobregat, amb referencia cadastral 9563101DF1796SD0001JL.

S'adjunten com a DOCUMENTS I i II copia dels documents acreditatius d'aquesta titularitat.

S'ofereix aportar els documents que l'Administració actuant consideri necessaris per acreditar la solvència tècnica i econòmica per dur a terme l'execució d'aquest instrument de planejament, atès que es tracta exclusivament de la confecció de càlcul i determinació econòmica del increment d'aprofitament.

L'àmbit del instrument el constitueix les finques incloses en el Polígon IV quina configuració i superfícies consten en el plànol georeferenciat del Polígon que s'adjunta com a DOCUMENT III.

Aquesta societat, com a Promotor, ostenta la propietat del 26,62 % de la superfície total del Polígon de 13,335,53 m2, lo que li confereix

legitimació per aquesta iniciativa de conformitat amb el que disposa l'article 174.1 del Reglament d'Urbanisme de Catalunya.

b).- L'únic instrument urbanístic a formular es el projecte de reparcel·lació econòmica que, per raó de la consolidació de la edificació en l'àmbit d'aquest Polígon i no ser per tant necessària cap cessió per sistemes ni la formulació ni execució de projecte d'urbanització, te per únic objecte el càlcul i quantificació de la indemnització substitutòria de la cessió del increment d'aprofitament procedent, conforme determina l'article 165.5 del Reglament d'Urbanisme de Catalunya, i dur a terme les actuacions de configuració registral i cadastral de les finques aportades.

No es necessari per tant la formulació de cap instrument de planejament derivat.

c).- La càrrega econòmica del projecte ja definida en els anteriors apartats, haurà de ser assumida pels propietaris de les finques resultants incloses en aquest, en proporció a la seva quota de participació determinada en funció del valor de cadascuna segons els usos i aprofitament urbanístic resultant com determina l'article 120.5 de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

El pagament d'aquestes quotes, s'hauran de fer efectives en la forma i terminis següents:

i).- La indemnització substitutòria de la cessió per increment d'aprofitament haurà de fer 'se efectiva per cada propietari afectat en el termini màxim de tres mesos des de l'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació i en tot cas com a condició prèvia per l'atorgament i concessió de llicència d'obres de conformitat amb el que determina la Disposició Addicional Segona aparta4 de la Llei d'Urbanisme.

ii).- Les càrregues notariales, fiscals i registral derivades de la regularització de la configuració de les finques, dintre del 7 dies següents a la seva exigència per l'organisme o Autoritat pertinent.

iii).- Les càrregues derivades de la redacció i formalització del Projecte de Reparcel·lació dintre dels 15 dies següents a la seva aprovació definitiva.

Les finques resultants quedaran afectes amb caràcter real al pagament de les carregues urbanístiques de conformitat amb l'article 154 del Reglament d'Urbanisme.

d) Les partides d'aquest Projecte de Reparcel·lació que composaran el Compte de Liquidació provisional del mateix, s'estimen en la suma total de 43.250,00, euros, mes l'IVA que correspongui, que estan integrats per l'import de la indemnització substitutòria de la cessió per increment d'aprofitament a satisfer a l'Administració actuant, que s'estima ascendirà a la suma de 21.032,34 euros i que serà definitivament quantificada en l'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació, i les partides dels costos de formulació, gestió i aprovació d'aquest instrument.

Com a partida addicional integrada pels eventuais costos notarians, registrals i fiscals de la seva inscripció en el Registre de la Propietat de les finques resultants que definitivament quedin configurades, es presumeix la suma de 5.000,00 euros, quina procedència i quantia es concretarà després de l'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació i el lliurament de les respectives liquidacions pels òrgans i autoritats pertinents.

e).- La formulació definitiva d'aquest Projecte de Reparcel·lació econòmica s'haurà de presentar per la seva aprovació inicial davant l'Administració actuant en el termini màxim de tres mesos des de l'aprovació d'aquesta sol·licitud d'iniciativa per part d'aquesta Administració.

La resta de terminis per l'aprovació definitiva d'aquest instrument seran els determinats en l'article 119 de la Llei d'Urbanisme i en tot cas en el termini màxim de dotze mesos.

De conformitat amb el que disposa l'article 136.2 de la Llei d'Urbanisme de Catalunya serà causa d'extinció de la concertació el fet que en el termini de cinc anys i abans d'edificar els terrenys, s'aprovi una modificació del planejament urbanístic general per les circumstàncies sobrevingudes que legitimin la modificació d'acord amb l'article 97.2.a de l'esmentada Llei d'Urbanisme.

f).- La formulació d'aquest Projecte de Reparcel·lació serà efectuada pel gabinet urbanístic designat per RIMLAS DISTRIBUCIONES S.L. i la seva gestió la efectuarà RIMLAS DISTRIBUCIONES S.L., sens

perjudici de la eventual participació que vulguin assumir la resta de propietaris del Polígon.

Serà precisa la constitució de la Junta de Concertació en el cas de que s'afegeixen a la formulació i gestió d'aquest Projecte alguns o tots propietaris del Polígon en qualsevol de les instàncies previstes en l'article 136 i concordants de la Llei d'Urbanisme.

Aquesta constitució s'haurà d'efectuar dintre del termini de dos mesos des de l'aprovació definitiva d'aquest Projecte de Bases, i la seva aprovació caldrà efectuar-la en el termini establert en l'article 191.3 del Reglament d'Urbanisme.

g).- Els factors i criteris per la quantificació del valor econòmic del eventual increment d'aprofitament que sigui conseqüència de les variacions en els usos, intensitat i modificació de la parcel·la mínima establerts en el Text Refós del Pla de Millora Urbana d'aquest àmbit identificada en l'encapçalament, seran l'estimació dels preus i costos de mercat en la zona d'aquesta actuació i la fórmula de càlcul establerts en els articles 34.1 del Text refós de la Llei de sòl (Reial Decret Legislatiu 7/2015) i l'article 24 del Reglament de valoracions de la Llei de sòl (Reial Decret 1492/2011) referits al planejament anterior i a l'actual en aquest Polígon.

h).- No es precís determinar les obligacions de conservació del àmbit per tant, atesa la seva total consolidació, es troben perfectament instrumentades en la normativa urbanística i municipal vigent.

i).- Aquesta part, com a instant del procediment en aquest règim concertat, s'ofereix a prestar les garanties que li puguin ser exigides per aquesta Corporació municipal per atendre el pagament del import de les quotes urbanístiques del Compte de Liquidació provisional, llevat del corresponent a la indemnització per l'increment d'aprofitament que es determini, quina liquidació quedarà perfectament garantida com a càrrega urbanística de naturalesa real en la inscripció de cada finca resultant en el Registre de la Propietat.

j).- La satisfacció del cost de elaboració i gestió del Projecte de Reparcel·lació i de les taxes i costos administratius i registrals de la seva aprovació i inscripció seran assumides inicialment per aquesta part com a Promotor, sens perjudici de la seva repercussió en la resta de propietaris del àmbit, com a partides components del

Compte de Liquidació, en la proporció resultant de la quota assignable a cada propietari.

k).- S'adjunta al present com a DOCUMENT IV relació de finques inclosos en aquest Polígon, Plànols GEO referenciats de cadascuna d'elles, superfície i percentatge de participació provisionals inicial, titulars i adreces.

Sant Boi de Llobregat a 1 d'octubre de 2.020.


JAVIER
SANTOMA (R:
B66114430)

Digitally signed by  JAVIER
SANTOMA (R: B66114430)
DN: 2.5.4.13=Reg:08005/Hoja:B-442397 /
Tomo:43943 /Folio:171 /Fecha:27/03/2014 /
Inscripción:3,
serialNumber=IDCES-46318857P,
givenName=JAVIER, sn=SANTOMA
JUNCADELLA, cn= JAVIER
SANTOMA (R: B66114430), 2.5.4.97=VATES-
B66114430, o=RIMLAS DISTRIBUCIONES SL,
c=ES
Date: 2020.10.20 12:05:10 +02'00'