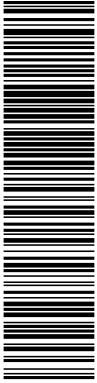


DOCUMENT _Certificat: Certificat - 1046/2022/1908 (versión 2)	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: QOQ5H-I9RH8-7SU26 Data d'emissió: 14 de Març de 2022 a les 10:16:04 Pàgina 1 de 16	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 28/02/2022 15:14 2.- Alcaldessa de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 01/03/2022 10:13	ESTAT SIGNAT 01/03/2022 10:13



PEDRO CARMONA PÉREZ, SECRETARI DE L'AJUNTAMENT D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT

CERTIFICO: Que la Junta de Govern Local Ordinària del dia 25 de febrer de 2022, va adoptar el següent acord:

PRIMER.- Vist que el 14 d'octubre de 2021, (Registre general d'entrada núm.2021/21401), el senyor Josep Batlle, en representació de la Junta de Compensació del Sector, presenta el Projecte de Reparcel·lació del polígon d'actuació delimitat per la Modificació puntual de PGM de connexió del carrer Manuel Florentin Pérez amb la Via Augusta, a Esplugues de Llobregat;

SEGON.- Vist l'informe tècnic favorable, amb una condició, emès pel Director del Servei d'Urbanisme, que parcialment transcrit, diu el següent:

“(…) 1. Antecedents
En data 5 de juny de 2020 la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'àmbit metropolità de Barcelona va acordar aprovar definitivament la Modificació puntual del Pla General Metropolità de connexió del carrer Manuel Florentin Pérez amb la Via Augusta, a Esplugues de Llobregat.

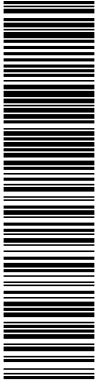
L'aprovació definitiva d'aquest document de planejament va ser publicada el 9 de juliol de 2020 al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (“DOGC”) i no ha estat objecte d'impugnació en via contenciosa, tractant-se d'un instrument de planejament ferm.

L'objectiu de la Modificació puntual de PGM Manuel Florentin és l'ordenació de l'àmbit amb una proposta més adequada a les preexistències i possibilitant-ne la seva execució, amb la finalitat de:

- Qualificar de vial públic el carrer del Raval, antiga Via Augusta, per tal de recuperar la traça històrica i fer la connexió viària del carrer de Manuel Florentin Pérez amb el carrer d'Apel·les Mestres / Via Augusta.
- Delimitar un Polígon d'Actuació Urbanística que sigui susceptible d'assumir les càrregues del planejament i que faci possible l'obertura del carrer Manuel Florentin Pérez, complexa per la gran quantitat de petites finques amb un historial complicat i pel cost de la gran superfície a urbanitzar.

Per tal de complir aquests objectius, el document de planejament proposa una nova ordenació que redueix la zona edificable ampliant la superfície dels sistemes i fa possible la urbanització del sector.

DOCUMENT _Certificat: Certificat - 1046/2022/1908 (versión 2)	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: QOQ5H-I9RH8-7SU26 Data d'emissió: 14 de Març de 2022 a les 10:16:04 Pàgina 2 de 16	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 28/02/2022 15:14 2.- Alcaldessa de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 01/03/2022 10:13



A aquests efectes, la MpPGM Manuel Florentín estableix un únic polígon d'actuació urbanística a desenvolupar pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, coincident amb tot l'àmbit d'aplicació d'aquest instrument de planejament.

La iniciativa en el desenvolupament de l'àmbit inclòs en el PAU és de la Junta de Compensació d'acord amb el sistema d'actuació de reparcel·lació modalitat compensació bàsica.

(...)

2. Descripció de l'Àmbit Objecte de Reparcel·lació - Planejament Vigent

Les principals previsions de la Modificació puntual de PGM Manuel Florentín, als efectes que interessin a aquest Projecte de Reparcel·lació, són les següents:

Unitat reparcel·lable

La MpPGM Manuel Florentín defineix un únic Polígon d'Actuació que coincideix amb la superfície de l'àmbit de l'instrument de planejament urbanístic.

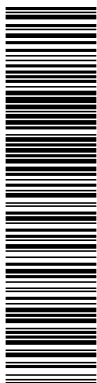
El mateix es troba delimitat a la fitxa del Polígon d'Actuació inclosa a l'apartat 2.4 de la Modificació puntual de PGM Manuel Florentín, segons la qual el PAU inclou l'àmbit situat entre el carrer d'Apel·les Mestres i la tanca de la B-23 o el límit de la zona qualificada de vial i entre les finques situades al carrer d'Apel·les Mestres, 31 i 37, d'Esplugues de Llobregat.

(...)

Segons la fitxa del PAU, aquest abasta les finques situades al carrer d'Apel·les Mes-tres número 33 i 35, les finques situades al carrer de Manuel Florentín Pérez número 1B, 1C, 1D, 1F, 1G, 1H i part de les finques situades al mateix número 1 (1A, 1E, 1F, 1I) del mateix carrer, un tram del carrer del Raval de Sant Mateu.

D'acord amb la MpPGM Manuel Florentín, la superfície total del PAU és de 3.936,45 m²s, que coincideix, segons el document presentat, amb la superfície obtinguda amb l'aixecament topogràfic pel que fa al total del Polígon d'Actuació Urbanística.

Tanmateix, d'acord amb la pròpia Modificació puntual de PGM Manuel Florentín, només una part de les propietats incloses en el Polígon d'Actuació té dret a aprofitament. A aquest respecte, l'apartat 6 de la fitxa del PAU estableix que "participen tots els sòls de titularitat privada, i els sòls de titularitat pública que actualment estan qualificats de 20a/10".



Segons el document de planejament aprovat, les superfícies dels sòls amb dret a aprofitament tenen les següents superfícies:

		Superfície segons MpPGM Manuel Florentin (m ² de sòl)
Sòls amb dret a aprofitament	Sòls de titularitat privada	2.765,06
	Sòls de titularitat pública	342,54
Total sòls amb dret a aprofitament		3.107,60
<i>Sòls sense dret a aprofitament titularitat de l'Ajuntament d'Esplugues de Llobregat</i>		828,86
TOTAL SUPERFÍCIE PAU (sòls amb i sense dret a aprofitament)		3.936,45

No obstant, en dur a terme l'aixecament topogràfic de l'àmbit per a la redacció del present Projecte de Reparcel·lació, s'ha constatat que, si bé la superfície total del PAU no ha variat, sí que s'han identificat variacions en algunes de les finques aportades, resultant les següents superfícies:

		Superfície segons aixecament topogràfic (m ² de sòl)
Sòls amb dret a aprofitament	Sòls de titularitat privada	2.772,37
	Sòls de titularitat pública	344,56
Total sòls amb dret a aprofitament		3.116,93
<i>Sòls sense dret a aprofitament titularitat de l'Ajuntament d'Esplugues de Llobregat</i>		819,52
TOTAL SUPERFÍCIE PAU (sòls amb i sense dret a aprofitament)		3.936,45

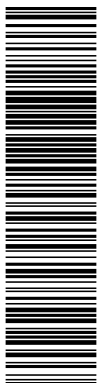
D'acord amb l'article 132.2 del RLU, ha de prevaldre la realitat física de les finques aportades, per la qual cosa la superfície total dels sòls amb dret a aprofitament in-closos en el PAU s'ha de fixar en 3.116,93 m²s, d'acord amb el quadre anterior.

Sistema d'actuació

Tal com ja s'ha assenyalat anteriorment, d'acord amb allò establert a l'article 9 de la Modificació puntual de PGM Manuel Florentin, el PAU s'haurà de desenvolupar pel sistema de reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica.

Zonificació resultant del PAU

D'acord amb la fitxa del Polígon d'Actuació inclosa en el document de planejament aprovat definitivament, la zonificació resultant del PAU ha de ser la següent:



Qualificació	Superfície (m ² de sòl)
Sistema viari (clau 5)	1.693,32
Espais lliures (clau 6b)	39,82
Zona d'ordenació en edificació aïllada (clau 20a/10*)	2.203,31
TOTAL SUPERFÍCIE PAU	3.936,45

Edificabilitat

D'acord amb el document de planejament aprovat definitivament, el sostre edificable total determinat pel Polígon d'Actuació Urbanística és de 1.943,58 m² corresponent a la zona d'ordenació en edificació aïllada amb clau 20a/10*, amb un màxim de 6 habitatges:

Qualificació	Superfície (m ² de sòl)	Sostre màxim (m ² de sostre)	Nombre màxim habitatges
Sistema viari (clau 5)	1.693,32	-	-
Espais lliures (clau 6b)	39,82	-	-
Zona d'ordenació en edificació aïllada (clau 20a/10*)	2.203,31	1.943,58	6
TOTALS	3.936,45	1.943,58	6

És important assenyalar que, d'acord amb el planejament aprovat definitivament, la zona d'ordenació en edificació aïllada, clau 20a/10*, es desenvoluparà en una parcel·la única.

Obligacions i cessions del Polígon d'Actuació

D'acord amb l'article 9 de la Modificació puntual de PGM aprovada definitivament, les obligacions del Polígon d'Actuació són les següents:

- Cessió a l'Ajuntament del sòl qualificat de vial públic, clau 5.

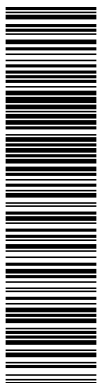
A aquests efectes, el Projecte de Reparcel·lació objecte d'aquest informe configura una Finca Resultant 2 amb qualificació de sistema viari, clau 5, que és objecte de cessió obligatòria i gratuïta a favor de l'Ajuntament d'Esplugues de Llobregat.

- Cessió a l'Ajuntament del sòl qualificat d'espai públic, clau 6b.

A aquests efectes, el present Projecte de Reparcel·lació objecte d'aquest informe configura una Finca Resultant 3 amb qualificació de sistema d'espais lliures, clau 6b, que és objecte de cessió obligatòria i gratuïta a favor de l'Ajuntament d'Esplugues de Llobregat.

- Urbanització prevista a partir dels serveis existents i

DOCUMENT _Certificat: Certificat - 1046/2022/1908 (versió 2)	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: QOQ5H-I9RH8-7SU26 Data d'emissió: 14 de Març de 2022 a les 10:16:04 Pàgina 5 de 16	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 28/02/2022 15:14 2.- Alcaldessa de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 01/03/2022 10:13	ESTAT SIGNAT 01/03/2022 10:13



urbanització dels vials que afronten amb el solar i dels espais lliures públics.

D'acord amb l'Avaluació Econòmica i Financera de la Modificació puntual aprovada definitivament i d'acord amb el Projecte d'Urbanització aprovat inicialment per la Junta de Govern de l'Ajuntament en data 24 de desembre de 2021 les obres d'urbanització a càrrec dels propietaris del Polígon d'Actuació es quantifiquen en 297.525,60 euros, abans d'IVA.

En resum, les despeses atribuïbles al Polígon d'Actuació Urbanística són les següents:

Concepte	Import
Obres urbanització (sense IVA)	297.525,60 €
Projecte d'urbanització i MpPGM Manuel Florentín (sense IVA)	60.000,00 €
Inscripcions en registres públics	5.000,00 €
Despeses de gestió	30.000,00 €
TOTAL	392.525,60 €

És important assenyalar que, d'acord amb la Modificació puntual de PGM aprovada definitivament, l'execució del Polígon d'Actuació està lliure de cessió a l'Ajuntament d'Esplugues de Llobregat en concepte del 10% de cessió d'aprofitament de conformitat amb l'article 43 del TRLUC, donat que el planejament aplicable no comporta un increment de l'aprofitament, sinó únicament un increment de la densitat de l'ús residencial.

Estructura de la Propietat - Finques Aportades

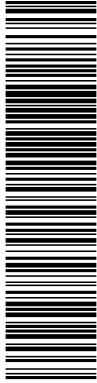
Tal com s'ha assenyalat anteriorment, la Modificació de PGM aprovada definitivament estableix que hi ha 3.116'93 m2 de superfície amb dret a aprofitament i que es defineixen en el Projecte de Reparcel·lació objecte d'aquest informe amb els números de Finques Aportades 1 a 9.

És important assenyalar que, entre les finques aportades amb dret a aprofitament, l'Ajuntament d'Esplugues és propietari de la finca núm. 9, de 344'56 m2. Donat que aquesta finca no es correspon amb cap finca registral inscrita a nom de l'Ajuntament d'Esplugues caldrà sol·licitar al Registre de la Propietat la immatriculació d'aquesta finca tal i com queda descrita en el Projecte de Reparcel·lació objecte d'aquest informe.

Igualment i, també com s'ha assenyalat anteriorment, la Modificació de PGM aprovada definitivament estableix que

DOCUMENT _Certificat: Certificat - 1046/2022/1908 (versió 2)	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: QOQ5H-I9RH8-7SU26 Data d'emissió: 14 de Març de 2022 a les 10:16:04 Pàgina 6 de 16	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 28/02/2022 15:14 2.- Alcaldessa de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 01/03/2022 10:13

ESTAT
SIGNAT
01/03/2022 10:13



hi ha 819'52 m2 de superfície sense dret a aprofitament i que es defineixen en el Projecte de Reparcel·lació objecte d'aquest informe amb els números de Finques Aportades 10 i 11, ambdues propietat de l'Ajuntament d'Esplugues.

Cal assenyalar que, segons la delimitació del PAU, la Finca Aportada 3, la Finca Aportada 4 i la Finca Aportada 10 formen part de finques registrals més grans que no es troben incloses en la seva totalitat en l'àmbit del present Projecte de Reparcel·lació, per la qual cosa, de forma prèvia a definir les finques aportades, caldrà realitzar una sèrie de segregacions que es troben definides en el Projecte de Reparcel·lació (aparat 2.1.3).

En la valoració de les finques aportades s'ha tingut en compte la superfície real de les finques d'acord amb l'establert a l'article 126.1 del TRLU.

A partir d'aquesta superfície s'ha determinat el percentatge de participació de les finques aportades amb dret a aprofitament en relació a la superfície total de l'àmbit que genera aprofitament urbanístic, superfície total equivalent a 3.116,93 m², amb el resultat que es resumeix en el següent quadre: (...)

D'acord amb la Base 10 dels Estatuts i Bases d'Actuació de la Junta de Compensació, si l'escassa quantia dels drets d'alguns propietaris o propietàries no permet adjudicar-los parcel·les independents, el projecte de reparcel·lació determinarà una indemnització en metàl·lic.

Aquest és el cas dels propietaris de les Finques Aportades 4, 5, 6, 7, 8 i 9, la quantia dels seus drets és massa escassa com per tal d'adjudicar-los una parcel·la independent. En conseqüència, el present Projecte de Reparcel·lació opta per determinar una indemnització en metàl·lic al seu favor.

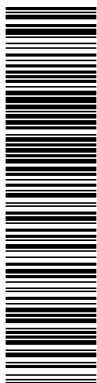
Valoració de les edificacions existents a les Finques Aportades

En l'actualitat no existeixen edificacions ni elements susceptibles d'indemnització a les Finques Aportades. Conseqüentment el Projecte de Reparcel·lació objecte del present informe no preveu cap indemnització en aquest sentit.

S'acompanyen com Annex I del document de Projecte de Reparcel·lació les fitxes descriptives de les finques registrals aportades, amb expressió de les dades que s'indiquen a continuació:

- Dades del propietari
- Superfície

DOCUMENT _Certificat: Certificat - 1046/2022/1908 (versió 2)	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: QOQ5H-I9RH8-7SU26 Data d'emissió: 14 de Març de 2022 a les 10:16:04 Pàgina 7 de 16	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 28/02/2022 15:14 2.- Alcaldessa de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 01/03/2022 10:13	ESTAT SIGNAT 01/03/2022 10:13



- Dades cadastrals
- Descripció registral
- Dades d'inscripció
- Càrregues registrals
- Descripció segons projecte

Així mateix, s'adjunten com Annex III al Projecte de Reparcel·lació, juntament amb les fitxes individuals descriptives de les finques aportades, les consultes descriptives i gràfiques de dades cadastrals obtingudes a l'Oficina Virtual del Cadastre (www.catastro.meh.es).

Les finques aportades queden gràficament reflectides en el Plànol de finques aportades que s'incorpora al present Projecte de Reparcel·lació com Annex IV.

4. Finques resultants.

El Projecte de Reparcel·lació objecte del present informe configura les següents finques de resultat:

FINQUES RESULTANTS	Qualificació	m2 sòl	m2 sostre
FR 1	20a/10*	2.203,31	1.943,58
FR 2	5	1.693,32	-
FR 3	6b	39,82	-
TOTAL		3.936,45	1.943,58

Per a la valoració de la finca resultant d'aprofitament privat s'han utilitzat els valors de repercussió establerts a la Modificació de PGM aprovada definitivament:

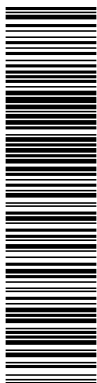
Criteris d'assignació de les finques resultants

Per a l'assignació de les Finques de Resultant s'han seguit els següents criteris re-collits a la Base 10 de les Bases d'Actuació de la Junta de Compensació:

- L'adjudicació de finques resultants s'ha de basar en el principi d'evitar l'adjudicació de proindivisos d'acord amb la normativa aplicable. Igualment, d'acord amb l'article 126.1 del TRLUC, si l'escassa quantia dels drets d'alguns propietaris o propietàries no permet adjudicar-los parcel·les in-dependents, el projecte de reparcel·lació determinarà una indemnització en metàl·lic.

- En atenció als criteris indicats, la Finca Resultant 1 s'adjudica a BIR AUGUSTA, S.L. com a propietària de les Finques Aportades 1, 2 i 3, qui és titular del 84,40% del

DOCUMENT _Certificat: Certificat - 1046/2022/1908 (versió 2)	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADDES Codi per a validació: QQQ5H-I9RH8-7SU26 Data d'emissió: 14 de Març de 2022 a les 10:16:04 Pàgina 8 de 16	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 28/02/2022 15:14 2.- Alcaldessa de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 01/03/2022 10:13	ESTAT SIGNAT 01/03/2022 10:13



sòl amb dret a aprofitament del Polígon d'Actuació.

• La resta de propietaris no tenen drets suficients per a adjudicar-los una finca resultant independent, particularment tenint en compte que la MpPGM Manuel Florentín preveu que el sostre qualificat amb clau 20a/10* es desenvoluparà en una parcel·la única.

Així doncs, amb la finalitat d'evitar proindivisos i de respectar els criteris d'adjudicació de la Base 10 de les Bases d'Actuació de la Junta de Compensació, el present Projecte de Reparcel·lació procedeix a adjudicar la Finca resultant 1 a BIR AUGUSTA, S.L. i a determinar la indemnització en metàl·lic a favor de la resta de propietaris de sòl amb dret a aprofitament atès que, per l'escassa quantia dels seus drets, no se'ls hi pot adjudicar cap finca resultant.

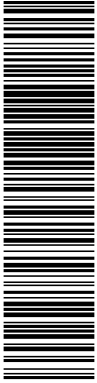
Aquests propietaris que per l'escassa quantia dels seus drets no poden resultar adjudicatariis de cap finca resultant són: Miguel Oliva Espuñés, Promotores Inmobiliarios Pastor & Jiménez, S.L. i l'Ajuntament d'Esplugues de Llobregat.

Les compensacions econòmiques a favor d'aquests propietaris es fixen d'acord amb les finques aportades i la valoració de les finques resultants segons el valor del sostre clau 20a/10* sense cost d'urbanització determinat a la MpPGM Manuel Florentín, equivalent a 1.002,74 €/m²st, i tal com s'indica al compte de liquidació provisional i com es resumeix en el quadre que s'adjunta a continuació:

Titular	% sobre superfície amidada aportada	Adjudicació teòrica (unitats de valor)	Compensació econòmica (€)
Miguel Oli-va Espuñés	3,15%	61,22	61.387,74€
Promotores Inmo-biliarios Pastor & Jiménez, S.L.	1,40%	27,21	27.284,55€
Ajuntament d'Esplugues de Llobregat	11,05%	214,77	215.358,45€
TOTALS	15,60%	303,20	304.030,74€

S'acompanyen com Annex II del document de Projecte de Reparcel·lació les fitxes descriptives de les finques registrals aportades, amb expressió de les dades que

DOCUMENT _Certificat: Certificat - 1046/2022/1908 (versió 2)	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: QOQ5H-I9RH8-7SU26 Data d'emissió: 14 de Març de 2022 a les 10:16:04 Pàgina 9 de 16	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 28/02/2022 15:14 2.- Alcaldessa de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 01/03/2022 10:13	ESTAT SIGNAT 01/03/2022 10:13



s'indiquen a continuació:

- Dades de l'Adjudicatari
- Superfície
- Descripció registral
- Càrregues de procedència i de nova creació
- Qualificació Urbanística

Les finques resultants queden gràficament reflectides en el Plànol de superposició que s'incorpora al Projecte de Reparcel·lació com Annex IV.

Compte de liquidació provisional

El Projecte de Reparcel·lació que ara s'informa garanteix l'equitativa distribució dels beneficis i càrregues entre els propietaris de les mateixes. En aquest sentit, el Projecte de Reparcel·lació inclou una liquidació provisional, fins que es tramiti la definitiva que inclou el cost de les obres d'urbanització, el cost dels projectes d'obres i de planejament i gestió, les despeses de formalització de la inscripció en els Registres Públics i les despeses de gestió, que ascendeixen en total, tal com s'ha indicat anteriorment, a 392.525'60 €.

En la mesura en que, d'acord amb el planejament aprovat definitivament, únicament es configura una finca resultant amb aprofitament privat, totes les despeses d'urbanització i els pagaments de les compensacions en metàl·lic per defectes d'adjudicació corresponen al titular de la Finca Resultant 1.

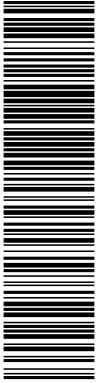
5. Valoració de la proposta

El tècnic que subscriu entén que el document presentat com a "Projecte de Reparcel·lació del Polígon d'Actuació delimitat per la Modificació de PGM de Connexió del carrer Manuel Florentin Pérez amb la Via Augusta, a Esplugues de Llobregat" s'ajusta a la normativa d'aplicació, en especial a la "Modificació puntual del Pla Ge-neral Metropolità de connexió del carrer Manuel Florentin Pérez amb la Via Augusta, a Esplugues de Llobregat" aprovada definitivament el 5 de juny de 2020 per la Co-missió Territorial d'Urbanisme de l'Àmbit Metropolità de Barcelona i, per tant, es pot informar favorablement el document i continuar la seva tramitació.

Caldrà, no obstant, abans de l'aprovació definitiva del document, aportar la següents documentació:

- Informe de validació gràfica en relació al parcel·lari cadastral, de caràcter positiu, emès per la "Dirección General del Catastro".

DOCUMENT _Certificat: Certificat - 1046/2022/1908 (versió 2)	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: QOQ5H-I9RH8-7SU26 Data d'emissió: 14 de Març de 2022 a les 10:16:04 Pàgina 10 de 16	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 28/02/2022 15:14 2.- Alcaldessa de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 01/03/2022 10:13	ESTAT SIGNAT 01/03/2022 10:13



TERCER.- Vist l'informe jurídic favorable emès per la Directora del Servei Jurídic de Territori i Sostenibilitat, que parcialment transcrit, diu el següent:

“El 14 d'octubre de 2021, (Registre general d'entrada núm.2021/21401), el senyor Josep Batlle, en representació de la Junta de Compensació del Sector, presenta el Projecte de Reparcel·lació del polígon d'actuació delimitat per la Modificació puntual de PGM de connexió del carrer Manuel Florentin Pérez amb la Via Augusta, a Esplugues de Llobregat.

En relació amb aquesta petició, cal assenyalar el següent:

ANTECEDENTS

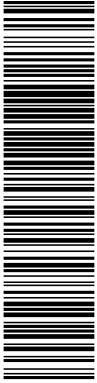
El 5 de juny de 2020, la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Àmbit Metropolità de Barcelona va acordar aprovada definitivament la Modificació puntual del Pla general metropolità del carrer Manuel Florentin Pérez, amb Via Augusta, d'Esplugues de Llobregat. A efectes de la seva executivitat, va ser publicada al DOGC núm. 8173, del 09/07/2020.

Aquest document delimita un polígon d'actuació urbanística a desenvolupar pel sistema de reparcel·lació modalitat de compensació bàsica.

El 26 de març de 2021, la Junta de Govern Local de l'Ajuntament d'Esplugues de Llobregat va acordar aprovar definitivament els Estatuts i Bases de la Junta de Compensació del polígon d'actuació delimitat per la Modificació puntual del Pla General metropolità de connexió del carrer de Manuel Florentin Pérez amb la Via Augusta, d'Esplugues de Llobregat, a l'empara de l'article 119.2 del Text refós de la Llei d'urbanisme, recordant el benentès que en el concepte de quotes d'urbanització s'inclou el concepte del manteniment i conservació de l'obra executada fins al moment en què l'Ajuntament recepcioni les obres. El 24 d'abril de 2021, es va publicar al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona anunci amb l'acord d'aprovació definitiva mencionat, i el text íntegre dels Estatuts i Bases, i ressenya al DOGC del 18/08/2021.

El 29 de juliol de 2021, la Junta de Govern Local de l'Ajuntament d'Esplugues de Llobregat va acordar aprovar la constitució de la Junta de compensació del polígon d'actuació delimitat per la Modificació puntual del Pla General metropolità de connexió del carrer de Manuel Florentin Pérez amb la Via Augusta, d'Esplugues de Llobregat, constituïda davant del Notari Ignacio Ruisánchez Capelastegui, el 2 de juny de 2021, a l'empara de l'article 119.4 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

DOCUMENT _Certificat: Certificat - 1046/2022/1908 (versión 2)	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: QOQ5H-I9RH8-7SU26 Data d'emissió: 14 de Març de 2022 a les 10:16:04 Pàgina 11 de 16	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 28/02/2022 15:14 2.- Alcaldessa de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 01/03/2022 10:13



El 16 de setembre de 2021, la Junta de Compensació del polígon d'actuació delimitat per la modificació puntual del PGM de connexió del carrer de Manuel Florentín Pérez amb la Via Augusta, del terme municipal d'Esplugues de Llobregat, es va inscriure al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores de la Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme del Departament de la Vicepresidència i de Polítiques Digitals i Territori de la Generalitat de Catalunya (inscripció 5056, del tom 38 del llibre). Inscripció que es va fer pública a través d'anunci publicat al DOGC núm. 8593, del 27/01/2022.

A data d'avui, únicament es troben adherides a la Junta de Compensació una part de les finques incloses en el Polígon d'Actuació i, en concret, les finques titularitat de la mercantil BIR AUGUSTA, SL.

El 8 d'octubre de 2021, l'Assemblea General de la Junta de Compensació aprova els documents del projecte de reparcel·lació i del projecte d'urbanització de l'àmbit, segons certificat expedit pel Secretari de la Junta de compensació, que consta a l'expedient.

El 24 de desembre de 2021, la Junta de Govern Local de l'Ajuntament d'Esplugues de Llobregat va acordar aprovar inicialment el Projecte d'urbanització de la Modificació puntual del Pla general metropolità de connexió del carrer de Manuel Florentín Pérez amb la Via Augusta, a Esplugues de Llobregat.

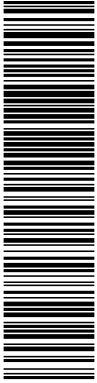
Els Serveis tècnics municipals del Servei d'Urbanisme han emès un informe tècnic favorable sobre el document, amb la condició que abans de l'aprovació definitiva del document, caldrà que s'aporti informe de validació gràfica en relació amb el parcel·lari cadastral, de caràcter positiu, emès per la *Direcció General del Catastro*.

(...) FONAMENTS DE DRET

D'acord amb l'article 124 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, mitjançant el qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, el sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació pot tenir per objecte repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística, o regularitzar la configuració de les finques i situar-ne l'aprofitament en zones aptes per a l'edificació, d'acord amb el planejament urbanístic.

L'article 130 del mateix text legal preveu que en la modalitat de compensació bàsica, els propietaris o propietàries aporten els terrenys de cessió obligatòria, executen a llur càrrec la urbanització, en els termes i amb les condicions que siguin determinats pel planejament urbanístic, i es constitueixen, mitjançant document públic, en junta de compensació.

DOCUMENT _Certificat: Certificat - 1046/2022/1908 (versió 2)	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: QOQ5H-I9RH8-7SU26 Data d'emissió: 14 de Març de 2022 a les 10:16:04 Pàgina 12 de 16	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 28/02/2022 15:14 2.- Alcaldessa de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 01/03/2022 10:13	ESTAT SIGNAT 01/03/2022 10:13



L'article 130 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme preveu que la reparcel·lació és necessària per a l'execució dels polígons d'actuació urbanística per als que s'estableix aquest sistema d'actuació i té per objecte les següents finalitats:

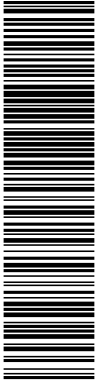
- a) La distribució justa entre les persones interessades dels beneficis i càrregues de l'ordenació urbanística.
- b) La regularització de les finques per adaptar la seva configuració a les exigències del planejament.
- c) La situació sobre parcel·les determinades i en zones aptes per a l'edificació de l'aprofitament establert pel planejament urbanístic, tant l'adjudicat a les persones propietàries com el que correspon a l'administració actuant d'acord amb els deures de cessió de sòl amb aprofitament establerts legalment.
- d) La cessió gratuïta, a favor de l'administració municipal, dels terrenys destinats a sistemes urbanístics, d'acord amb el que estableix el planejament.
- e) La determinació de les quotes d'urbanització a càrrec de les persones propietàries i, si s'escau, de l'administració actuant, així com la seva forma de pagament, que pot ser en metàl·lic o mitjançant terrenys edificables. Les quotes d'urbanització inclouen tant el cost de l'obra urbanitzadora com les indemnitzacions i les compensacions econòmiques que siguin necessàries per a fer efectiu el principi de distribució equitativa de beneficis i càrregues.

Totes les finques incloses dins un polígon d'actuació urbanística sotmès a reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica, queden afectades amb caràcter de garantia real al compliment dels deures imposats per aquesta Llei inherents a la dita modalitat, encara que llurs propietaris o propietàries no s'hagin adherit a la junta de compensació. L'afectació ha de constar adequadament en el Registre de la Propietat.

En virtut de l'article 144.1 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, a la memòria del projecte de reparcel·lació cal fer constar 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.

DOCUMENT _Certificat: Certificat - 1046/2022/1908 (versión 2)	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: QOQ5H-I9RH8-7SU26 Data d'emissió: 14 de Març de 2022 a les 10:16:04 Pàgina 13 de 16	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 28/02/2022 15:14 2.- Alcaldessa de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 01/03/2022 10:13	ESTAT SIGNAT 01/03/2022 10:13



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·latòria 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 real·lotjament i les previsions per a fer-lo efectiu, tant temporalment com de forma definitiva.

Aquest contingut es pot ampliar o reduir en congruència amb les característiques pròpies de cada reparcel·lació.

L'article 147 del mateix Reglament preveu quines són les circumstàncies que s'han de fer constar en un projecte de reparcel·lació respecte de les finques resultats; com la seva descripció, d'acord amb les exigències de la legislació hipotecària; El títol d'adjudicació; la titularitat; la descripció de les edificacions que es mantinguin sobre les finques resultants; si es constitueix un règim de propietat horitzontal.

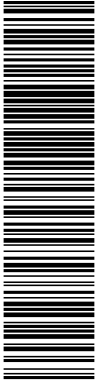
L'article 148 esmenta les càrregues preexistents i el seu trasllat a les finques de resultat.

L'article 150 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme determina la documentació gràfica que ha d'aportar el projecte de reparcel·lació.

Pel que fa al procediment per a l'aprovació d'instruments de gestió urbanística, l'article 119.2 del Text refós de la Llei d'urbanisme preveu que l'aprovació inicial i l'aprovació definitiva corresponen a l'administració actuant. 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.

En virtut de l'article 125.2 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, la iniciació de l'expedient de reparcel·lació comporta, sense necessitat de declaració expressa, la suspensió de l'atorgament de les llicències a què es refereix l'article 73.1, en l'àmbit del polígon d'actuació urbanística, fins que sigui ferm en via administrativa l'acord d'aprovació de la reparcel·lació.

DOCUMENT _Certificat: Certificat - 1046/2022/1908 (versió 2)	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: QOQ5H-I9RH8-7SU26 Data d'emissió: 14 de Març de 2022 a les 10:16:04 Pàgina 14 de 16	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 28/02/2022 15:14 2.- Alcaldessa de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 01/03/2022 10:13	ESTAT SIGNAT 01/03/2022 10:13



En aplicació de l'article 21.1.j) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, de bases de règim jurídic, la competència per a l'aprovació dels instruments de gestió, com és el cas d'un projecte de reparcel·lació, correspon a l'alcaldia de l'ajuntament. Aquesta competència, no obstant això, en el cas de l'Ajuntament d'Esplugues de Llobregat, ha estat expressament delegada en la Junta de Govern Local, mitjançant Decret d'alcaldia núm. 2019/2198, de 17 de juny de 2019.

CONCLUSIONS

Una vegada analitzat el document, des d'un punt de vista formal, la memòria del document conté les determinacions de l'article 144 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, en relació amb la definició del planejament objecte d'execució; la identificació i superfície de la unitat reparcel·lable; els criteris aplicats en ordre a la valoració de les finques aportades i de les finques resultants i la distribució de beneficis i càrregues, i la justificació del compte de liquidació provisional.

No es preveu la cessió de sòl amb aprofitament, atès que en aquest cas el planejament no exigia tal cessió; ni hi ha càrregues que no s'hagin d'assumir per la comunitat reparcel·latòria; ni la determinació de l'existència de drets de real·lotjament, ni d'elements que calgui indemnitzar per se incompatibles amb el planejament.

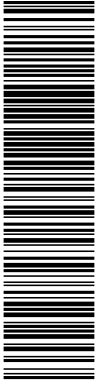
Les finques de resultat estan definides en els termes de l'article 147 del Reglament de la Llei d'urbanisme, i s'han traslladat les càrregues compatibles amb el planejament a la finca de resultat.

La previsió d'una indemnització substitutòria a favor dels propietaris amb escassa quantia de drets que impedeix l'atorgament d'una parcel·la independent es troba emparada en les previsions de l'article 126.1.d) del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. L'Ajuntament d'Esplugues de Llobregat rebrà una indemnització per aquest concepte, en tant que aporta terrenys a la Reparcel·lació amb dret a aprofitament urbanístic. Es tracta d'una finca que caldrà immatricular a nom de l'Ajuntament. Es tracta de terrenys sobre els quals hi ha hagut històricament un camí públic.

L'Ajuntament rebrà, en virtut d'aquesta Reparcel·lació, dues finques de resultat que es corresponen amb una finca amb destí a xarxa viària, i una altra a sistema d'espais lliures.

Per tot l'exposat, s'informa favorablement el document de Projecte de Reparcel·lació del polígon d'actuació delimitat per la Modificació puntual de PGM de connexió

DOCUMENT _Certificat: Certificat - 1046/2022/1908 (versió 2)	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: QOQ5H-I9RH8-7SU26 Data d'emissió: 14 de Març de 2022 a les 10:16:04 Pàgina 15 de 16	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 28/02/2022 15:14 2.- Alcaldessa de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 01/03/2022 10:13	ESTAT SIGNAT 01/03/2022 10:13



del carrer Manuel Florentin Pérez amb la Via Augusta, a Esplugues de Llobregat, presentat el 8 d'octubre de 2021, (Registre general d'entrada núm.2021/21401), per la Junta de compensació del sector i, consegüentment, que correspon seguir el tràmit previst a l'article 119 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, mitjançant el qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, amb la condició que el document que se sotmeti a aprovació definitiva porti informe de validació gràfica en relació amb el parcel·lari cadastral, de caràcter positiu, emès per la *Direcció General del Catastro*.”

Per tot l'exposat,

S'acorda:

PRIMER.- APROVAR INICIALMENT el Projecte de Reparcel·lació del polígon d'actuació delimitat per la Modificació puntual de PGM de connexió del carrer Manuel Florentin Pérez amb la Via Augusta, a Esplugues de Llobregat, presentat el 8 d'octubre de 2021, (Registre general d'entrada núm.2021/21401), per la Junta de compensació del sector, a l'empara de l'article 119.2 del Text refós de la Llei d'urbanisme, amb la condició que, el document que se sotmeti a aprovació definitiva incorpori la documentació següent:

Informe de validació gràfica en relació al parcel·lari cadastral, de caràcter positiu, emès per la “Direcció General del Catastro”.

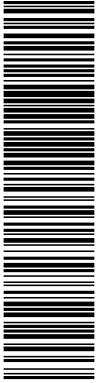
SEGON.- SUSPENDRE l'atorgament de les llicències a què es refereix l'article 73.1, en l'àmbit del sector de referència, fins que sigui ferm en via administrativa l'acord d'aprovació de la reparcel·lació, en compliment de l'article 125.2 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

TERCER.- SOTMETRE el projecte a exposició pública per un termini d'un mes, mitjançant la publicació d'un edicte al Butlletí oficial de la província de Barcelona, i a un diari de premsa periòdica de més divulgació en l'àmbit municipal, i a la pàgina web municipal, als efectes que pugui ser consultat.

QUART.- NOTIFICAR aquest acord a la Junta de compensació i a les persones interessades, concedint audiència amb citació personal.

I perquè consti, expedixo aquesta certificació, amb l'advertiment de l'article 206 del Reglament

DOCUMENT _Certificat: Certificat - 1046/2022/1908 (versión 2)	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: QOQ5H-I9RH8-7SU26 Data d'emissió: 14 de Març de 2022 a les 10:16:04 Pàgina 16 de 16	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 28/02/2022 15:14 2.- Alcaldessa de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 01/03/2022 10:13	ESTAT SIGNAT 01/03/2022 10:13



d'organització, funcionament i règim jurídic de les entitats locals, amb el vistiplau de l'alcaldesa.