

Aprovat Aprovat inicialment en sessió
de Junta de Govern Local de 17
d'octubre de 2022 per en data de
CARLES CASELLAS AYEN
Secretari



PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTARIA EN LA
MODALITAT DE COMPENSACIÓ BÀSICA DE LA UNITAT
D'ACTUACIÓ 03 – SATI (LA GARRIGA)

ANNEX VI: ESMENES I ACLARIMENTS.

REF. NADICO 21/6805

TITULARS: INCIC, S.L.

SITUACIÓ: Carretera de Vic nº 32
08530 – LA GARRIGA
Vallès Oriental (Barcelona)

Setembre 2022

1. OBJECTE I ABAST DEL DOCUMENT

1.1 OBJECTE

El present document té com objecte l'esmena d'alguna petita errada detectada a la documentació gràfica així com l'ampliació de la justificació de la substitució de la cessió de l'aprofitament urbanístic corresponent a l'administració actuant per el seu equivalent econòmic en el projecte de reparcel·lació voluntària de la UA3-SATI de la Garriga, que es va presentar a tràmit per part dels promotors el passat 29 de juny de 2022 .

Pel que fa els plànols, s'ha detectat que la finca resultant qualificada amb la Clau A5 per a construccions singulars, s'assenyala erròniament amb el número FR.04 en els plànols RE.08 i RE.09 corresponents a les finques resultants i a la superposició de finques, respectivament, quan hauria d'identificar-se com a FR.03.

Per tant s'acompanyarà a aquest annex, nova versió d'aquests dos plànols amb aquest error esmenat.

Pel que fa a la memòria, a l'apartat 5.1.1 *Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic* es troba la explicació conforme el projecte de reparcel·lació preveu la substitució de la preceptiva cessió del 10% de l'aprofitament del sector en forma monetària enlloc de fer-la en terrenys tal i com es preveu originalment en la norma vigent.

En aquesta explicació ha quedat una mica coixa la motivació i justificació d'aquest fet, i en aquest annex es pretén, raonadament, ampliar aquesta justificació.

1.2 ABAST

Per tal d'assolir els objectius d'aquest document, caldrà modificar el plànol de finques resultants RE-08, i el de superposició de les finques inicials i resultants RE-09. Aquests dos plànols han de substituir als aportats inicialment, i a aquest objecte porten la data actual i indicat a la caràtula que es tracta de la revisió 02.

D'altra banda, no hi ha cap modificació a la memòria presentada, ja que l'ampliació de la justificació que es pretén queda inclosa dins de la present documentació.

2. CESSIÓ DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC

Tal i com queda determinat a la memòria del projecte de reparcel·lació voluntària, el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost i les seves posteriors modificacions, a l'article 43 del TRLU acaba establint un deure de cessió als propietaris de sòl urbà no consolidat corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic, en el cas de la UA3-SATI podem concloure que l'obligació d'efectuar la cessió obligatòria i gratuïta del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic neix quan ens trobem dins d'un sector subjecte a un pla de millora urbana o a un polígon d'actuació urbanística, de sòl urbà no consolidat, que tingués, per objecte alguna de **les finalitats a què fa referència l'actual article 70.2.a del TRLU**.

La reconversió de l'edificació existent és una de les operacions urbanístiques que té lloc en el present desenvolupament urbanístic, i és una de les finalitats citades a l'article 70.2.a del TRLU.

En el document de memòria del projecte de reparcel·lació voluntària s'esmenta que, atenent a la situació prevista pel que fa a la distribució de parcel·les resultants, no resulta cap finca resultant que correspongui a un aprofitament proper al 10% del valor del sector.

A l'ANNEX III, VALORACIÓ DEL 10% DE L'APROFITAMENT DE CESSIÓ A FAVOR DE L'ADMINISTRACIÓ, del projecte de reparcel·lació voluntària de la UA3-SATI, s'estableix el càlcul de l'import d'aquesta cessió que caldrà practicar, com a resum s'aporta seguidament el quadre resultat:

Zona de valor	Sostre	Vr	Valor
Gran Industria	53.378,88 m ² st	78,14 €/m ² st	4.171.025,68 €
Construccions Singulares	288,00 m ² st	78,14 €/m ² st	22.504,32 €
Total	53.666,88 m²st		4.193.530,00 €

Sobre el valor total que s'estima en el projecte, i aplicant aquest sobre cadascuna de les tres finques resultants, tenim:

Finca	Zona Urbanística	Sostre màx.	Valor	%
Gran Industria	A11			
FR.01	A11	42.476,59 m ² st	3.319.120,74 €	79,15%
FR.02	A11	10.902,29 m ² st	851.904,94 €	20,31%
Construccions singulars	A5			
FR.03	A5	288,00 m ² st	22.504,32 €	0,54%

Per tant es verifica que no hi ha cap finca amb un valor proper al 10% de l'aprofitament. La finca FR.02 sobrepassa el 10% en el doble del valor que pertocaria, i la finca FR.03 és queda molt lluny d'aquest valor.

Tanmateix es va estudiar la possibilitat d'adjudicar en concepte de cessió aquesta darrera finca FR.03, que com s'ha explicat abastament en el document es troba edificada amb la "porteria" de la SATI. La clau urbanística d'aquesta parcel·la no permet realitzar ampliacions respecte a l'edificació actual, i per tant, el sostre màxim ha de ser l'actual de 288 m²st.

Juntament amb el valor del sòl abans indicat, caldria calcular el valor patrimonial de l'edificació que ja s'entregaria a l'administració actuant, i això faria incrementar el valor de la finca entregada, tanmateix encara quedaria pendent una part fins arribar al 10% de l'aprofitament del sector que caldria "compensar" mitjançant una quantitat en metàl·lic.

Plantejada aquesta proposta, cal atendre a les restriccions que fixa la clau urbanística, tant és així que a l'article 87 del PGO vigent, es fixen les condicions d'ús, on tenim:

1. Ús global: *Habitatge.*
2. Ús dominant: *Habitatge unifamiliar.*
Habitatge plurifamiliar / a raó d'un habitatge per cada 100 m² construïts.

3. Usos compatibles: *Hoteler.*
Restauració.
Sanitari assistencial.
Cultural.

Els usos no relacionats es consideren prohibits.

Pel que fa als usos compatibles, no encaixen amb el destí dels sòls que reben les administracions en aquest concepte, en canvi l'ús d'habitatge pot ser u ús que coincideixi amb els objectius de promoció d'habitatge social assequible.

Un altre cop ens hem de referir a les restriccions de les claus urbanístiques que, en aquest cas determinen habitatges d'una superfície molt elevada, en el cas d'habitatge unifamiliar, en resultaria una unitat d'habitatge de 288 m²st. En el cas d'habitatge plurifamiliar, i atenent a la densitat màxima fixada de 100 m²st/habitatge, en resultarien dos habitatges de 144 m²st.

Cap d'aquest dos resultats son els òptims per a destinar aquesta edificació als fins socials que es pretenen pel que fa al patrimoni municipal, i per tant, atenent a aquesta situació i a les elevades despeses que caldria afrontar per a reformar l'edifici per a adaptar-lo a aquests usos fan inviable econòmicament la possibilitat de cedir aquesta parcel·la amb l'edificació en concepte del 10% de l'aprofitament del sector.

De manera acordada amb els tècnics municipals es va optar per allò previst a l'article 46.2b) TRLU:

"b) Quan, d'acord amb l'objecte del pla urbanístic, no hi hagi alternatives d'ordenació raonables que permetin materialitzar la cessió de sòl obligatòria en una o diverses parcel·les de resultat que es puguin adjudicar individualment a l'Administració competent, es pot substituir aquesta cessió per la d'altres terrenys equivalents fora de l'àmbit l'actuació o, subsidiàriament, pel seu equivalent en sostre edificat o en metàl·lic per destinar-lo a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl i d'habitatge."

Ben segur que la quantia econòmica equivalent, que s'ha obtingut en el càlcul de l'Annex III, VALORACIÓ DEL 10% DE L'APROFITAMENT DE CESSIÓ A FAVOR DE L'ADMINISTRACIÓ, es podrà destinar per part de l'Administració a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl i d'Habitatge amb unes condicions òptimes i més afavoridores que en el cas de la finca resultant FR.03.

Es conclou doncs, que l'import substitutiu de la cessió del 10% de l'aprofitament corresponent a la gestió del polígon UA-3, SATI, de La Garriga és de 419.353,00 € (**QUATRE-CENTS DINOU MIL TRES-CENTS CINQUANTA-TRES EUROS**).

La Garriga, setembre de 2022.

<p>Firmado digitalmente por FRANCISCO JAVIER CALLS (R: B59166272) Fecha: 2022.09.28 09:57:10 +01'00'</p> <p>Els titulars, INCIC, S.L.</p>	<p>Firmado digitalmente por FRANCISCO JAVIER CALLS (R: B59166272) Fecha: 2022.09.28 09:57:28 +01'00'</p> <p>Els titulars, POLINYÀ DEVELOPMENT, S.L.</p>	<p>Firmado digitalmente por FRANCISCO JAVIER CALLS (R: B59166272) Fecha: 2022.09.28 09:57:44 +01'00'</p> <p>Els titulars ALBERTO PUJOL RIUS.</p>	<p>Firmado digitalmente por CARLOS TORRES HIDALGO / num:30001 <small>Nombre de reconocimiento (DN): cn=ES, st=SABADELL, o=Col·legi d'Arquitectes de Catalunya / COAC / 0015, ou=COL·LEGIAT, title=ARQUITECTE, sn=TORRES HIDALGO, serialNumber=CARLOS TORRES HIDALGO / num:30001, email=carlesth@gmail.com Fecha: 2022.09.28 16:43:18 +02'00'</small></p> <p>CARLOS TORRES HIDALGO / num:30001</p> <p>L'arquitecte redactor, Carles Torres Hidalgo.</p>
---	---	--	---

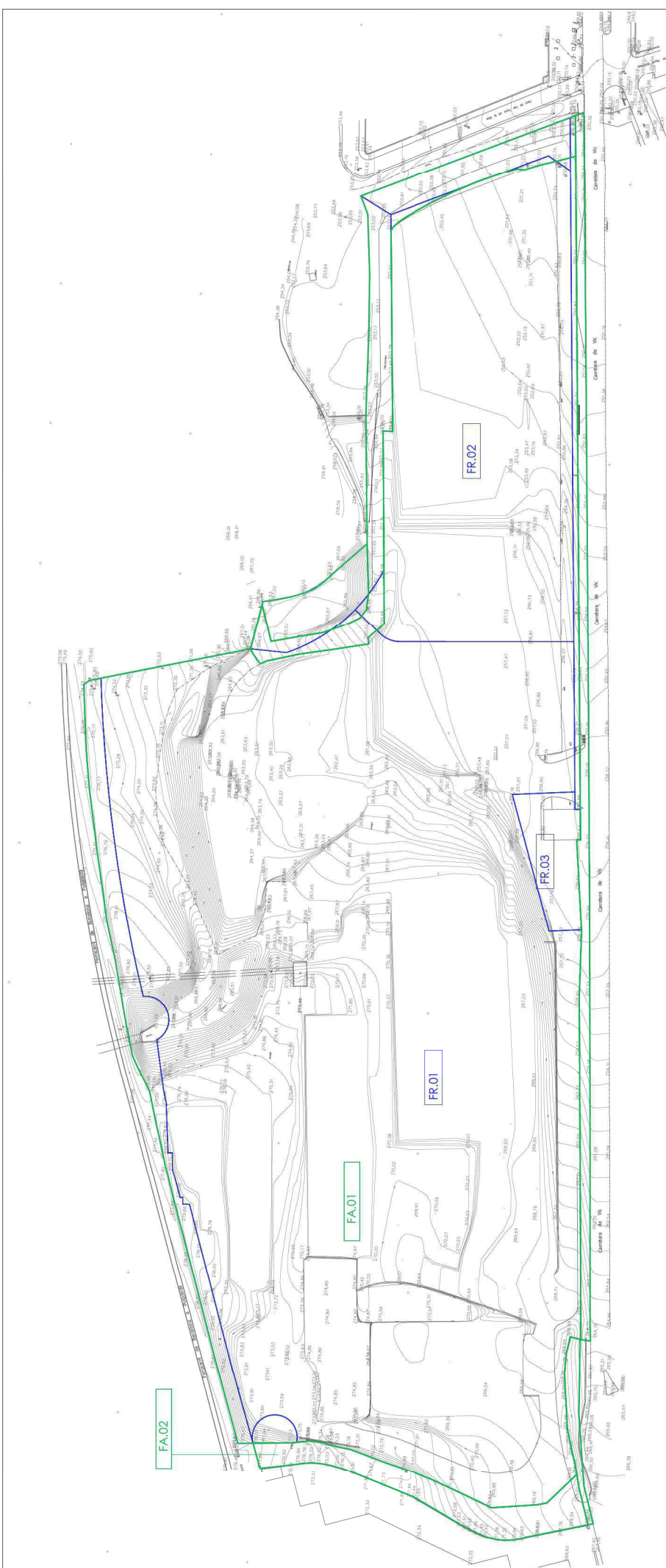
3. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA MODIFICADA

S'adjunten a continuació els plànols modificats, amb l'errada detectada un cop esmenada, que son els següents:

RE 08	Finques resultants. (rev.02)	E: 1/700
RE 09	Superposició: finques inicials – resultants (rev.02)	E: 1/700

La Garriga, setembre de 2022.

<p>Firmado digitalmente por FRANCISCO JAVIER CALLS (R: B59166272) Fecha: 2022.09.28 09:58:00 +01'00'</p> <p>Els titulars, INCIC, S.L.</p>	<p>Firmado digitalmente por FRANCISCO JAVIER CALLS (R: B59166272) Fecha: 2022.09.28 09:58:13 +01'00'</p> <p>Els titulars, POLINYÀ DEVELOPMENT, S.L.</p>	<p>Firmado digitalmente por FRANCISCO JAVIER CALLS (R: B59166272) Fecha: 2022.09.28 09:58:25 +01'00'</p> <p>Els titulars ALBERTO PUJOL RIUS.</p>	<p>CARLOS TORRES HIDALGO / num:30001</p> <p>Firmado digitalmente por CARLOS TORRES HIDALGO / num:30001 Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, st=SABADELL, o=Col·legi d'Arquitectes de Catalunya / COAC / 0015, ou=COL·LEGIAT, title=ARQUITECTE, sn=TORRES HIDALGO, serialNum=[REDACTED] cn=CARLOS num=30001, email=carlesth@gmail.com Fecha: 2022.09.28 16:44:06 +02'00'</p> <p>L'arquitecte redactor, Cartes Torres Hidalgo.</p>
---	---	--	---



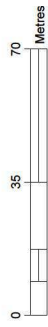
SUPERPOSICIÓ FINQUES - esc.: 1 / 700

LLEGENDA

- FINQUES APTADES
- FINQUES RESULTANTS

LÍMIT ÀMBIT

- AMBIT UNITAT ACTUACIÓ UA3 - SATI: 61.906,74 m²



Projecte: PROJECTE DE REPARCEL·ACIÓ DE LA UA3 - SATI
 Descripció: SUPERPOSICIÓ DE FINQUES
 Expedient: 21/6905 U RE 08 01
 Data: 19/12/2023
 Autor: ALBERT PUIG I BUS - INCCS.L - POINYA
 Empresa: INCCS.L - POINYA
 Codi: 2009298

