



ACTA DE LA SESSIÓ EXTRAORDINÀRIA DEL PLE DE L'AJUNTAMENT DEL DIA 16 D'OCTUBRE DE 2023.

Assistents:

President:

Sr. Joan Basagañas i Camps

Regidores i regidors:

Sra. Gina Pol Borràs (PSC)

Sr. Antoni Collantes Andreu (PSC)

Sra. Eva Miñarro Turnes (PSC)

Sr. Francisco Vizcaíno Recio (PSC)

Sra. Isabel Darder Giménez (PSC)

Sr. Florenci Valle i Cardosa (PSC)

Sra. Joaquina Giménez González
(PSC)

Sr. Just Fosalva Sanjuan (SJECP-C)

Sra. Laia Flotats Bastardas
(ENDAVANT SJ)

Sr. Francesc Corbella Valea
(ENDAVANT SJ)

Sr. Ramón Figuerola Pardo
(JUNTSxCAT)

Sra. Raquel Delriu Campillo
(JUNTSxCAT)

Sra. Désirée Slauka Triler Trujillo
(ERC)

Sr. Enrique Salvadores Manzano (PP)

Sra. Gina Clavijo Pinzón (VOX)

A la Sala de Ple de la Casa de la Vila a les vint hores del dia 16 d'octubre de dos mil vint-i-tres, el Ple de l'Ajuntament a l'objecte de celebrar sessió extraordinària en primera convocatòria, sota la presidència del Sr. Joan Basagañas i Camps, alcalde president de l'Ajuntament i l'assistència dels membres electes de la Corporació municipal que es relacionen al marge.

Actua com a Secretària la Sra. Margarita Rodríguez Rodríguez, Secretària General de la Corporació.

També assisteix la Interventora accidental: Sra. Montserrat Carpio Carro.

Comprovat que el quòrum d'assistents compleix allò que estableix l'article 98.c) del Text refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya, el Sr. President obre la sessió per a tractar els assumptes inclosos a l'ordre del dia de la convocatòria:

ORDRE DEL DIA:

1. APROVACIÓ DE L'ACTA ANTERIOR DE DATA 28/09/2023.

2. DICTÀMENS:

2.1. Àrea de Territori.

2.1.1.- Acceptació de la cessió parcial de la finca resultant FR04 del Projecte de reparcel·lació del Sector 1 de la Carretera Reial, i compromís de construcció i cessió gratuïta de sostre. Exp.: AUM 2023 126 5.



1. APROVACIÓ DE L'ACTA ANTERIOR DE DATA 28/09/2023.

0h 00' 57" - Punt de l'ordre del dia

<https://actes.santjust.cat/session/sessionDetail/ff80808188e26b58018b3d750c5d0084?startAt=57.0&endsAt=78.0>

0h 01' 08" - Intervenció 1

Votacions

<https://actes.santjust.cat/session/sessionDetail/ff80808188e26b58018b3d750c5d0084?startAt=68.0>

Votació: Sotmesa la proposta a consideració del plenari resta aprovada per unanimitat dels setze regidors i regidores presents a la sessió del Ple.

2. DICTÀMENS:

2.1. Àrea de Territori.

2.1.1.- Acceptació de la cessió parcial de la finca resultant FR04 del Projecte de reparcel·lació del Sector 1 de la Carretera Reial, i compromís de construcció i cessió gratuïta de sostre. Exp.: AUM 2023 126 5.

El Sr. Francisco Vizcaíno Recio, president de l'Àrea de Territori, formula i amplia el contingut de la proposta de l'acord següent:

I.- El Ple municipal de l'Ajuntament, en sessió de 21 de desembre de 2004 va aprovar el Conveni de col·laboració pel desenvolupament urbanístic i de preservació de la Vall de Sant Just Desvern, subscrit el 15 de juny de 2004. Posteriorment, en data 27 d'abril de 2005, es va signar una Addenda al referit Conveni de Col·laboració.

El Conveni i l'Addenda van incorporar-se i formen part de la Modificació del Pla General Metropolità a l'àrea de contacte entre el Parc de Collserola i el nucli urbà de Sant Just Desvern, a l'àmbit de la Vall de Sant Just i entorn de les masies de Ca n'Oliveres, Can Vilà, Can Carbonell i Can Biosca, al municipi de Sant Just Desvern (en endavant, la MPGM06), aprovada definitivament en data 20 de juliol de 2006 (DOGC de 18.09.2006).

Posteriorment, per acord del Ple Municipal de data 31 de gener de 2019 es va aprovar definitivament el Conveni de col·laboració per a la transformació urbanística de la Carretera Reial al seu pas per Sant Just Desvern, subscrit entre l'Ajuntament, FATJÓ S.A. i la Junta de Compensació de la Vall de Sant Just, per tal de donar continuïtat al Conveni signat l'any 2004 i preveure la ubicació del sostre de transferència previst a la MPGM06, mitjançant 3 operacions de transformació urbanística.

La primera actuació prevista en el conveni ha donat lloc a la Modificació del Pla general metropolità a l'entorn de la Carretera Reial, entre el c/Blasco de Garay i l'Avinguda de la Riera, aprovada definitivament en data 10 d'octubre de 2019 i per Resolució del Conseller de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya de 17 de febrer de 2020 (DOGC de 17 de març de 2020), i desenvolupada pel Pla de millora urbana del sector 01 d'aquesta modificació, aprovat definitivament en data 5 d'octubre de 2020 (DOGC de 19 d'octubre de 2021).



El pacte segon del Conveni de col·laboració per a la transformació urbanística de la Carretera Reial al seu pas pel terme municipal de Sant Just Desvern, en relació amb la fase de gestió del sector 01 de la Carretera Reial, estableix el següent:

“Quant a la reserva per habitatge protegit, i per tal d'assolir l'objectiu establert al pacte Primer, en el projecte de reparcel·lació que es tramiti en execució del Sector I, es podrà preveure que la cessió gratuïta d'aprofitament a l'administració actuant s'efectuï mitjançant el lliurament a l'Ajuntament de sostre construït subjecte a algun règim de protecció pública. Per al cas de compliment d'aquesta determinació, FATJO s'obliga al següent:

a) A l'execució total de les unitats residencials de protecció oficial (en qualitat equivalent al cost de construcció de l'HPO de preu concertat que es determini al projecte de reparcel·lació), compensant això amb l'adjudicació al seu favor i al de la Junta de Compensació de La Vall, en el seu cas, com a màxim, del 50% del sostre residencial de protecció oficial i associat a residencial (aparcaments i trasters, si escau) i el 100% del sostre destinat a usos d'activitats en les plantes baixes. En qualsevol cas dins del 50% que s'adjudiqui a FATJO i la Junta de Compensació, en el seu cas, s'inclourà la totalitat del sostre sotmès a règim concertat, sent la resta fins a completar el seu dret, sostre residencial sotmès a protecció de règim general. El sostre construït que resulti propietat de FATJO o la Junta de Compensació, en el seu cas, estarà sotmès a un règim de protecció durant el termini mínim que contempla la normativa avui vigent de 20 anys. La Junta manifesta el seu consentiment a aquesta adjudicació a FATJO. L'adjudicació a l'ajuntament de la cessió d'aprofitament urbanístic no serà inferior al percentatge que legalment correspongui.

b) Cedir a l'Ajuntament o a l'entitat que fos mitjà propi del mateix i que aquest designi l'explotació del sostre residencial sotmès a règim de protecció que s'adjudiqui a FATJO o la Junta de Compensació en el seu cas, mentre estigués vigent el règim de protecció. L'entitat cessionària abonarà al propietari cedent dels habitatges la renda que correspongui a la quantitat fixada com a màxima per al règim de protecció que es tracti, mentre estigui vigent la cessió, descomptant les despeses de gestió corresponents.

(...)

Les obligacions ara assumides per FATJO S.A. són lliures i voluntàries, manifestant l'obligat que coneix la determinació continguda al punt 4 de l'article 104 del TRLUC.”

D'altra banda, la fitxa normativa del Sector 1 de la MPGM preveu: “La cessió de sòl amb aprofitament serà del 10% de l'aprofitament previst més el 15% de l'increment de l'aprofitament respecte al planejament anterior. Aquesta cessió s'incrementarà fins al valor equivalent a la cessió gratuïta del 50% del sostre edificat d'habitatge de protecció pública, construït amb qualitat d'habitatge concertat (inclosos aparcaments i trasters)”

Finalment, les normes urbanístiques del PMU, en el capítol de gestió i desenvolupament, determinen: *“Article 12 Condicions específiques d'execució. El projecte de reparcel·lació haurà de donar compliment a les condicions contingudes al Pacte Segon del Conveni de*



col·laboració per a la transformació urbanística de la Carretera Reial al seu pas pel terme municipal de Sant Just Desvern, aprovat definitivament pel ple de l'ajuntament de Sant Just Desvern en data 31 de gener de 2019.”

II.- En data 23 de novembre de 2022 (registre d'entrada E/014520-2022), el senyor Carles Dagà Bermúdez, en representació de FATJÓ, SL, presenta el text refós del Projecte de reparcel·lació del sector 01 de la Carretera Reial, així com les escriptures d'oferiment de cessió de diverses finques, entre d'altres, l'escriptura de cessió unilateral i gratuïta del 31,01% de la finca resultant FR04 del Projecte de reparcel·lació, atorgada per FATJÓ, SL davant del Notari de Barcelona Joan-Carles Farres Ustrell en data 18 de novembre de 2022, núm. 2.263 de protocol. En la mateixa escriptura FATJÓ, SL s'obliga a l'execució total de les unitats residencials de protecció oficial previstes al sector 01 i a lliurar gratuïtament a l'Ajuntament edificats 2.619,77 m2 de sostre d'habitatge de protecció oficial de règim general i 1.562,93 m2 en subsòl destinats a aparcament a la finca FR04.

La valoració del compliment de les cessions abans indicades s'ha dut a terme en l'expedient del Projecte de reparcel·lació del sector 01 de la Carretera Reial (AUM 2020 80), atès que una part es formalitza mitjançant la permuta de sòl adjudicat a l'Ajuntament per sostre construït dins del Projecte de reparcel·lació (de conformitat amb l'article 46.2.c TRLU) i la resta mitjançant la present escriptura.

A tal efecte, consta a l'expedient del Projecte de reparcel·lació l'informe de 22 de setembre de 2022 elaborat pels arquitectes Alfred Vives i Jordi Augé relatiu a la valoració econòmica de la càrrega establerta a l'art. 10 de la normativa de la MPGM al front Nord de la Carretera Reial, entre el c/Blasco de Garay i l'Av. de la Riera. Així mateix, en data 6 de juliol de 2023 l'advocat Enric Acero Casas, del despatx Rousaud Costas Duran, ha emès informe en relació amb l'escriptura de cessió gratuïta d'una part de la finca FR04 i la valoració del compliment de les obligacions urbanístiques derivades del conveni i planejament que afecten al sector 01. També s'han tingut en compte els informes de la cap d'Urbanisme: Planejament i Promoció Urbana 7 de juliol de 2023, emès en sentit favorable, i l'informe jurídic, amb nota de conformitat de Secretaria, amb les observacions que ambdós contenen.

L'obligació de lliurar el sostre edificat a l'Ajuntament resta garantida al compte de liquidació provisional del Projecte de reparcel·lació, i en responen les finques resultants FR01, FR02 i FR03, adjudicades a FATJÓ,SL.

III.- Per Decret d'Alcaldia de 3 d'octubre de 2023, s'ha aprovat definitivament el Projecte de reparcel·lació del sector 01 de la Carretera Reial, condicionant la inscripció registral del mateix al compliment de la prescripció següent:

“Tercer. CONDICIONAR l'eficàcia d'aquesta resolució, exclusivament als efectes d'inscripció registral, a l'acceptació per part del Ple municipal de la cessió d'una part indivisa (31,01%) de la finca resultant FR04 i compromís d'edificació i lliurament a l'Ajuntament de Sant Just Desvern de 2.619,77 m2 construïts a la finca esmentada, d'acord amb l'escriptura de cessió gratuïta atorgada per FATJÓ, SL davant del notari de Barcelona Joan Carles Farres Ustrell en data 18 de novembre de 2022, núm. 2.263 de protocol.”



D'acord amb l'article 31.3 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals, així com la disposició addicional segona del RDL 3/2011 de 14 de novembre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de contractes del sector públic, l'adquisició de béns a títol lucratiu no està subjecta a cap restricció, sent necessària l'acceptació de l'ens local, si la cessió és incondicional.

Quant a la naturalesa jurídico-patrimonial del bé que s'adquireix, tenint en compte que la causa de la cessió formalitzada en aquesta escriptura és una obligació urbanística derivada el planejament que s'executa, i per tant d'acord amb l'article 223.1.a) del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, caldrà incorporar-lo al Patrimoni municipal de sòl i habitatge.

L'òrgan competent per acceptar la cessió és el Ple municipal, d'acord amb l'article 53 del Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, i la disposició addicional segona de la Llei 9/2017 de contractes del sector públic atès que el valor dels béns (presentes i futurs) objecte de l'escriptura de cessió és de 5.541.278,30 € (el valor del sòl és de 1.268.176,33 € i el de la construcció 4.273.101,97 €), superior al 10% dels recursos ordinaris del pressupost (per l'any 2023, aquest límit s'estableix en 2.858.116,14 euros, d'acord amb el certificat de la Intervenció INT-2023-74-2).

En conseqüència, el Ple,

ACORDA

Primer. Acceptar la cessió del 31,01% dels drets de propietat sobre la finca resultant FR04 del Projecte de reparcel·lació del sector 01 de la Carretera Reial, aprovat per Decret d'Alcaldia de data 3 d'octubre de 2023 així com la cessió de futur sostre construït sobre la finca, consistent en 2.619,77 m2 de sostre d'HPO de règim general i 1.562,93 m2 en subsòl destinats a aparcament, efectuada per FATJÓ, SL en l'escriptura de cessió unilateral atorgada davant del Notari de Barcelona Joan-Carles Farrés Ustrell en data 18 de novembre de 2022 núm. 1.273 de protocol.

Segon. Facultar l'alcalde per a la signatura de l'escriptura de formalització de l'acceptació de la cessió urbanística aprovada així com tots les actuacions derivades de l'expedient.

Tercer. Sol·licitar al Registre de la Propietat d'Esplugues de Llobregat la inscripció de l'escriptura de cessió unilateral i l'acord d'acceptació de la mateixa per part de l'Ajuntament de Sant Just Desvern, mitjançant certificació de fermesa de la present resolució.

Quart. Fer anotació d'aquesta cessió i incorporar a l'Inventari municipal als efectes de la seva actualització, d'acord amb l'article 102 del Reglament de Patrimoni dels ens locals aprovat per Decret 336/1988 de 17 d'octubre, adscrit al Patrimoni municipal de sòl i habitatge.

Cinquè. Comunicar la present resolució a la Intervenció General i al servei de Planejament de l'Àrea de Planificació Territorial, Habitatge i Medi Ambient.



Sisè. Notificar aquesta resolució a FATJÓ, SL, tot indicant que contra aquest acte administratiu, que posa fi a la via administrativa, podeu interposar, de manera optativa i no simultània, els següents recursos:

- **Recurs de reposició potestatiu**, que s'haurà de presentar davant el mateix òrgan que l'ha dictat, en el termini d'un mes a comptar des de l'endemà de la recepció d'aquesta notificació, en els termes establerts a l'article 124 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

Transcorregut un mes des de la seva presentació sense que s'hagi rebut notificació de la resolució expressa, el recurs de reposició s'entendrà desestimat per silenci, i us facultarà per interposar recurs contenciós administratiu davant els jutjats del contenciós administratiu de la província de Barcelona.

- **Recurs contenciós administratiu**, directament, sense previ recurs potestatiu de reposició. Aquest recurs s'ha d'interposar en el termini de dos mesos a comptar des del dia següent a la recepció d'aquesta notificació davant els jutjats del contenciós administratiu de la província de Barcelona.

No obstant això, podreu interposar qualsevol altre recurs que considereu adient.”

0h 01' 43' - Intervenció 1

Intervencions

<https://actes.santjust.cat/session/sessionDetail/ff80808188e26b58018b3d750c5d0084?startAt=103.0>

0h 04' 10' - Intervenció 2

Votacions

<https://actes.santjust.cat/session/sessionDetail/ff80808188e26b58018b3d750c5d0084?startAt=250.0>

Votació: Sotmesa la proposta a consideració del plenari resta aprovada per la majoria absoluta de nou (9) vots a favor de les regidores i regidors presents dels grups municipals del PSC, SJECP-C, amb l'abstenció de la resta de regidores i regidors presents dels grups municipals d'ENDAVANT SJ, JUNTSxCAT, ERC, PP i VOX , respectivament.

Esgotat l'ordre del dia i no havent altres assumptes a tractar, a les vint hores i cinc minuts del vespre (20:05), el Sr. President aixeca la sessió, de la qual s'entén la present acta, del contingut de la qual, com a secretària general, en dono fe.

Vist i plau

Joan Basagañas i Camps
ALCALDE

Margarita Rodríguez Rodríguez
SECRETÀRIA GENERAL