

SIGNATURES

1.- Francesc Alemany Martínez - DNI 77611255D (SIG) (Alcalde), 25/09/2019 23:35
2.- CPISR-1 C Joan Ignasi Carles Ledesma (Secretari), 26/09/2019 08:43



Ajuntament de Palafolls

En Joan Ignasi Carles Ledesma, secretari de l'Ajuntament de Palafolls,

CERTIFICO:

Que l'Ajuntament en Ple, en sessió celebrada el dia 19 de setembre 2019, adoptà entre d'altres el següent acord:

8.- APROVACIÓ INICIAL DE LES OPERACIONS JURÍDIQUES A CONCERTAR AMB ELS SENYORS RAMON MARIA I JOSEP MARIA CASTELLAR PUIG PER REGULARITZAR DETERMINADES CESSIONS ANTICIPADES.

Assumpte: operacions jurídiques a concertar amb els Sr. Ramon Maria i Josep Maria Castellar Puig per regularitzar determinades cessions anticipades

Expedient: X2019001120

FETS

Se sotmet al Ple el coneixement d'una proposta d'acord que, partint de l'acord pres el 15 de març de 2019, presenta les modificacions següents que, pel seu abast, fan aconsellable deixar sense efecte aquell acord i reiniciar el tràmit des del principi:

1. S'han acollit les al·legacions formulades durant el tràmit d'audiència per part dels Srs. Castellar Puig.
2. S'han suprimit les estipulacions relatives a les finques que en aquell conveni s'anomenaven 5, 6 i 7 en base a les consideracions que consten en l'informe del lletrat extern, de data 13 de març de 2019 emès en relació a aquella proposta amb en contingut següent:

"CINQUENA. Actuacions previstes al conveni referides als àmbits 5 a 7 de la finca 576.

El conveni estableix unes opcions d'adquisició per títol de cessió urbanística anticipada amb indemnització de l'edificació de l'àmbit 7.

En tant que pacte sobre cosa futura, es pot reputar que entra dins de la previsió genèrica de la llibertat de pactes en matèria de convenis urbanístics i no comporta cap obligació exigible per a l'Ajuntament. Tanmateix, perquè el títol transmissiu del sòl pugui ser la cessió urbanística anticipada caldrà la vigència del planejament urbanístic que així estableix la qualificació de sistema del sòl i determini la compatibilitat de les edificacions dels àmbits 6 i 7. Sense aquest règim urbanístic detallat, no es podrà perfeccionar la transmissió, ja que, en aquest cas, no concorre la justificació transaccional que he esmentat envers els àmbits 2 i 3. "

En data 16 de setembre de 2019, la Comissió Informativa General, va emetre el dictamen corresponent.

L'Ajuntament en Ple, acordà els següent acord:

1. Aprovar inicialment l'acord que s'integra en la proposta de resolució següent:

SIGNATURES

1.- Francesc Alemany Martínez - DNI 77611255D (SIG) (Alcalde), 25/09/2019 23:35
2.- CPISR-1 C Joan Ignasi Carles Ledesma (Secretari), 26/09/2019 08:43



Ajuntament de Palafolls

"SENTIT DE L'ACORD

Aquest acord configura un seguit d'operacions jurídiques en relació a les finques 576 i 577 del Registre de la Propietat de Pineda de Mar, les quals són propietat del Sr. Castellar Puig, i també sobre les finques 9064, 9065 i 9066 de propietat municipal i cedides pels mateixos Sr.

PROPIETARIS AMB ELS QUALS ES CONCERTA

1r. Josep Maria Castellar Puig, amb DNI XXXX996XX, de nacionalitat espanyola, veïnalitat civil catalana, amb domicili al carrer XXXXXXX de Barcelona, major d'edat, en estat matrimonial que es concretarà a l'escriptura i que no li suposa cap impediment per al seu atorgament, sense incapacitacions.

2n. Ramon Maria Castellar Puig, amb DNI XXXX492XX, de nacionalitat espanyola, veïnalitat civil catalana, amb domicili al carrer XXXXXXX de Barcelona, major d'edat, en estat matrimonial que es concretarà a l'escriptura i que no li suposa cap impediment per al seu atorgament, sense incapacitacions.

Els quals són titulars registrals per meitats indivises del dret de ple domini sobre les finques registral 576 i 577.

A aquests propietaris se'ls denomina a la resta de l'acord "Srs. Castellar Puig".

FINQUES AFECTADES

En relació a la finca 576.

Es consideren 4 àmbits sobre els quals es realitzaran operacions, amb les descripcions es relacionaran seguidament i l'expressió gràfica que consta als plànols annexes:

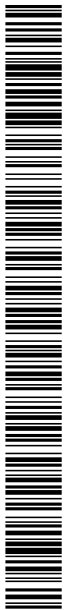
Àmbit 1. Vial i zona verda.

Aquest àmbit presenta la descripció següent:

"URBANA. Peça de sòl urbà amb forma de trapezi irregular i superfície total 962,50 m² destinada en part a vialitat i en part a zona verda segons el planejament urbanístic vigent. Limita al nord amb la riera Burgada en línia de 36,50 m; a l'est amb el Pg. del Mestre Pau Casals en línia recta de 32,00 m; al sud amb vial consolidat en línia de 41,50 m; i a l'oest amb el sector de sòl urbanitzable num 29 Vall de la Riera Burgada, finca de la qual es segrega, en línia de 22,00 m."

El dia 8 de març de 2001 es va concertar un conveni urbanístic, pel qual es constituïa a l'Ajuntament un dipòsit de 7.000.000 de pessetes, destinat a què s'adquirís dels hereus del Sr Lluís Puig Coma el que en aquest acord es defineix com a àmbit 1. Aquesta valoració es va fer a partir de l'informe de l'arquitecte municipal de 6 de març de 2001.

Àmbit 2. Aparcament provisional: terrenys amb aprofitament urbanístic.



SIGNATURES

1.- Francesc Alemany Martínez - DNI 77611255D (SIG) (Alcalde), 25/09/2019 23:35
2.- CPISR-1 C Joan Ignasi Carles Ledesma (Secretari), 26/09/2019 08:43



Ajuntament de Palafolls

Aquest àmbit presenta la descripció següent:

“RÚSTICA. Peça de sòl urbanitzable, inclosa al sector 29 Vall de la Riera Burgada, de forma irregular i superfície total 2.036,78 m². Limita al nord en línia en angle de 8,00 i 15,00 m amb finca de la qual es segrega; a l'est en línia en angle de 40,00, 16,00 i 32,00 m amb límits posteriors de les finques amb façana al Pg. Mestre Pau Casals num 5, 7 i 9; al sud en línia en angle de 16,50, 6,00 i 14,50 m amb límit posterior de la finca amb façana al carrer de Baix num 08; i a l'oest amb finca de la qual es segrega en línia recta de 75,00 m.”

L'Ajuntament destina els terrenys que integren l'àmbit 2 a aparcament públic. La part de l'aparcament compresa en aquest àmbit es preveu que es destini a aprofitament urbanístic al pla parcial del sector 29 Vall de la Riera Burgada.

Àmbit 3. Aparcament provisional: terrenys destinats a sistemes.

Aquest àmbit presenta la descripció següent:

“RÚSTICA. Peça de sòl urbanitzable, inclosa al sector 29 Vall de la Riera Burgada, de forma irregular i superfície total 6.431,56 m². Limita al nord en línia en angle de 12,00 i 65,00m amb la riera Burgada; a l'est en línia de 22,00m amb finca de la qual es segrega (sòl urbà, àmbit 1 abans citat), línia de 3,00m amb vial consolidat en sòl urbà, línia en angle de 8,00 i 15,00m més línia recta de 75,00m amb finca de la qual es segrega (àmbit 2 abans citat); al sud amb sòl urbà en línia recta de 10,00m amb vial públic consolidat, línia recta de 41,00m amb els límits posteriors de les finques amb façana al carrer de Baix num 10 a 16), i línia en angle recte de 9,00 i 25,00m amb els límits de la finca amb façana al carrer Pi i Margall num 28; i a l'oest amb sòl urbà en línia recta de 19,50 m (façanes de les finques del carrer Pí i Margall num 26 i 28) més línia recta de 8,00 m amb vial consolidat (carrer Pí i Margall) i sòl urbanitzable (sector 29 Vall de la Riera Burgada) en línia recta de 106,50m amb finca de la qual es segrega.”

L'Ajuntament destina els terrenys que integren l'àmbit 3 en part a aparcament públic i en part a camí asfaltat. Tot el sòl comprès en aquest àmbit es preveu que es destini a sistemes públics al pla parcial del sector 29 Vall de la Riera Burgada.

Dins dels límits d'aquest àmbit 3, hi ha una altre peça de sòl que segueix formant part de la finca matriu, de superfície total 672,46 m² i forma rectangular, que es preveu que es destini a aprofitament urbanístic al pla parcial del sector 29 Vall de la Riera Burgada. Presenta els següents límits: al nord amb xamfrà de 8,50m més línia recta de 8,00m, a l'est amb línia recta de 49,50m, al sud amb línia recta de 14,00m i a l'oest amb línia recta de 43,00m.

Àmbit 4. Camí.

Aquest àmbit presenta la descripció següent:

SIGNATURES

1.- Francesc Alemany Martínez - DNI 77611255D (SIG) (Alcalde), 25/09/2019 23:35
2.- CPIISR-1 C Joan Ignasi Carles Ledesma (Secretari), 26/09/2019 08:43



Ajuntament de Palafolls

“RÚSTICA. Franja de sòl destinada a camí de superfície aproximada 1.230 m², de longitud 351m en projecció ortogonal i ample mig de 3,50m, amb inici a l'extrem oest del carrer Camí de la Font de Ferro i final al límit oest de la finca matriu.”

Dins de la finca matriu hi discorre un camí privat, amb inici al límit oest del carrer de la Font de Ferro i final al Camí del Forn, de Can Roca a Can Moner, amb una longitud aproximada de 420m, però que té una utilització pública generalitzada. La part d'aquest camí dins de la finca 576 passarà a integrar l'àmbit 4. És d'interès municipal disposar de la propietat d'aquest camí, a fi de permetre les inversions que han de garantir la seva conservació i posada a l'ús públic dins de la xarxa bàsica de camins rurals municipals.

En relació a la finca 577.

Els Sr. Castellar Puig han obtingut la totalitat de l'aprofitament que el planejament atribuïa als terrenys que en origen es trobaven dins d'aquesta finca, bé a través d'haver edificat allò que el planejament permetia, bé perquè l'Ajuntament ha comprat alguns d'aquests terrenys per construir sistemes públics. Al Registre de la Propietat, queda un resta de finca, la qual en tot cas es correspon amb les cessions de sistemes que de forma obligatòria i gratuïta havien de fer aquests propietaris.

En relació a les finques 9064, 9065 i 9066.

Aquestes finques van ser segregades de la 576 i ocupades directament per l'Ajuntament en virtut de l'acta d'ocupació directa de 6 de novembre de 2014. Per a cadascuna d'elles es va generar foli independent de l'aprofitament urbanístic dins del sector 29.

Donat el termini que serà necessari per completar la gestió urbanística d'aquest sector, es considera adient fer una novació del títol adquisitiu per part de l'Ajuntament, de forma que passi de ser d'ocupació directa al de cessió urbanística, sense afectar els folis registrals d'aprofitament urbanístic oberts a favor dels Sr. Castellar Puig amb motiu de l'ocupació directa. Es a dir, els Sr. Castellar mantenen el seu dret a l'aprofitament urbanístic tal i com es troba inscrit al Registre de la Propietat.

OPERACIONS JURÍDIQUES.

1a. Segregacions.

De la finca registral 576 del Registre de la Propietat de Pineda de Mar, els senyors Castellar Puig practican la segregació dels àmbits 1, 3 i 4, en la data fixada en aquest mateix acord. L'àmbit 2 seguirà formant part de la finca matriu.

La segregació de l'àmbit 1 es legitima per correspondre a una expropiació forçosa, cosa que el fa que no subjecti a llicència, segons l'art. 25 del Decret 64/2014. La segregació de l'àmbit 4 substitueix l'expropiació i per aquest mateix motiu no se subjecta a llicència.

SIGNATURES

1.- Francesc Alemany Martínez - DNI 77611255D (SIG) (Alcalde), 25/09/2019 23:35
2.- CPI SR-1 C Joan Ignasi Carles Ledesma (Secretari), 26/09/2019 08:43



Ajuntament de Palafolls

Les segregacions dels àmbits 3 i 4 no se subjecten a llicència per constituir actuacions que avancen la reparcel·lació i serveixen per a l'obtenció del sistemes, conforme als art. 19 i 25 del Decret 64/2014.

2a. Transmissions del dret de ple domini.

Els senyors Castellar Puig trametran a l'Ajuntament de Palafolls el dret de ple domini, lliure de càrregues, gravàmens, arrendaments, embargaments i ocupants amb títol o sense:

A. De la finca corresponent a l'àmbit 1 segregada, per títol d'expropiació forçosa de sistemes urbanístics que no són de cessió urbanística obligatòria i gratuïta; el preu just que rebran els expropiats per la finca corresponent a l'àmbit 1 segregada serà de 59.000 euros i el seu pagament s'efectuarà en l'atorgament de l'escriptura. A aquesta indemnització li serà d'aplicació allò que disposa l'art. 49 de la Llei d'expropiació forçosa, i, en conseqüència estarà exempt de tributs estatals, autonòmics i locals, inclòs l'impost sobre increment del valor dels terrenys de naturalesa urbana. Aquest preu conté el que es va fixar en el conveni de 8 de març de 2001 (42.070,84 euros) i la resta es fixa com a transacció entre les parts que evita qualsevol reclamació per part dels Sr. Castellar Puig tant de la valoració expropiatòria dels drets adquirits com dels interessos que es poguessin meritat pel termini d'ocupació de l'àmbit per part de l'Ajuntament o per la demora en el pagament de la quantitat acordada en el conveni citat.

B. De la finca corresponent a l'àmbit 3 segregat, per títol de cessió urbanística obligatòria i gratuïta anticipada a compte de les obligacions com a propietaris dins dels polígons d'actuació urbanística dels sectors 29, de forma que el cedents mantindran a la comunitat reparcel·latòria la totalitat dels seus drets i obligacions com a titulars de finques aportades com si no s'hagués produït aquesta cessió.

C. De la finca 577, per títol de cessió urbanística en haver materialitzat els propietaris tot l'aprofitament urbanístic que el planejament atribuïa als terrenys inclosos en aquesta finca.

D. De l'àmbit 4 per títol de donació pura i incondicional.

L'Ajuntament accepta les cessions i la donació anteriors.

Totes les transmissions tenen caràcter irreversible i per les cessions anticipades els Sr. Castellar Puig renuncien a què es meriti al seu favor qualsevol mena d'interès.

3a. Novació del títol d'adquisició de les finques 9064, 9065 i 9066.

L'Ajuntament i el Srs. Castellar Puig establiran la novació del títol d'adquisició per l'Ajuntament de les finques 9064, 9065 i 9066, que passarà de ser el d'ocupació directa al de cessió urbanística anticipada. Aquesta novació no afecta els aprofitaments urbanístics que van ser inscrits en folis registrals independents com a conseqüència de les ocupacions directes. Es a dir, els Sr. Castellar mantenen el seu dret a l'aprofitament urbanístic tal i com es troba inscrit al Registre de la Propietat.

SIGNATURES

1.- Francesc Alemany Martínez - DNI 77611255D (SIG) (Alcalde), 25/09/2019 23:35
2.- CPISR-1 C Joan Ignasi Carles Ledesma (Secretari), 26/09/2019 08:43



Ajuntament de Palafolls

4a. Cessions d'ús en comodat.

Els senyors Castellar Puig cedeixen a l'Ajuntament l'ús de l'àmbit 2, sense transmissió del dret de ple domini, per títol de comodat, fins que s'iniciï l'execució del projecte d'urbanització del sector 29.

5a. Formalització de les operacions jurídiques.

A. Les operacions jurídiques es formalitzaran en escriptura pública en el termini d'un mes des de l'aprovació definitiva d'aquest acord.

B. Les operacions amb efectes jurídics reals que constin en aquesta escriptura s'inscriuran al Registre de la Propietat.

C. Les despeses en concepte de tributs causats per les segregacions i les derivades dels aranzels notarials i registrals i de gestió administrativa de les inscripcions són a càrrec de l'Ajuntament.

ANNEXOS

I. Gràfics.

A aquest acord s'uneixen els annexos gràfics següents, descriptius del contingut que en cada cas s'indica:

1r. Àmbit 1.

2n. Àmbits 2 i 3.

3r. Àmbit 4.

II. Informes.

A aquest acord s'uneixen com a annexos els informes següents:

4t. Informe de l'arquitecte municipal de 6 de març de 2001.

5è. Informe de l'arquitecte municipal de 27 de febrer de 2019.

2. Acceptar les manifestacions següents del Srs. Castellar Puig, les quals constaran en l'escriptura citada a l'apartat primer:

1a. El Srs. Castellar Puig manifesten expressament que han materialitzat, bé ells mateixos, bé els seus antecessors en la titularitat, la totalitat de l'aprofitament urbanístic que els correspondria segons el planejament com a propietaris de la finca 577, i que per tant no han de rebre cap indemnització o compensació per aquest aprofitaments.



SIGNATURES

1.- Francesc Alemany Martínez - DNI 77611255D (SIG) (Alcalde), 25/09/2019 23:35
2.- CPISR-1 C Joan Ignasi Carles Ledesma (Secretari), 26/09/2019 08:43



Ajuntament de Palafolls

2a. Els Srs. Castellar Puig manifesten que amb l'expropiació de finca segregada 1 s'ha donat compliment de l'estipulació envers tercer continguda al conveni urbanístic signat el dia 8 de març de 2001 identificat en descriure l'àmbit 1.

3. Autoritzar i disposar la despesa i reconèixer l'obligació de la indemnització expropiatòria corresponent a l'àmbit 1 i ordenar el seu pagament, el qual es materialitzarà en unitat d'acte amb l'atorgament de l'escriptura, condicionat a la modificació del pressupost municipal vigent.

4. Establir que la signatura de l'escriptura en què es formalitzaran les operacions jurídiques descrites en aquest acord es realitzarà a la Casa Consistorial de Palafolls en el dia i hora que es fixarà per decret de l'alcalde, el qual requerirà als Sr. Castellar Puig per al seu atorgament.

5. Facultar a l'alcalde perquè en l'escriptura pública es puguin introduir les correccions en les descripcions de les finques que puguin resultar necessàries per a l'atorgament de l'escriptura, la inscripció registral o la deguda coordinació entre el Cadastre Immobiliari i el Registre de la Propietat.

6. Deixar sense efecte l'acord del ple municipal 15 de març de 2019 referit a les operacions jurídiques contemplades en aquest acord.

7. Notificar aquest acord als senyors Castellar Puig.

8. Declarar que l'acte és una resolució, posa fi a la via administrativa, i pot ser impugnat per mitjà de recurs contenciós administratiu en el termini de dos mesos davant dels jutjats de l'orde jurisdiccional contenciós administratiu o, potestativament, en el termini d'un mes davant de l'alcalde, sense perjudici que els legitimats activament poden interposar qualsevol recurs ajustat a dret i aquest oferiment de recursos no comprèn les accions que hagin d'exercitar-se amb subjecció al dret privat."

2. sotmetre el procediment a informació pública durant un termini d'un mes, en els termes de les circumstàncies següents:

1a. L'expedient estarà exposat a la seu electrònica municipal.

2a. El tràmit s'anunciarà al BOP de Barcelona, a la seu electrònica municipal, al tauler d'edictes municipal i en un dels diaris de més difusió de l'àmbit municipal.

3. Disposar que l'aprovació inicial esdevindrà definitiva si durant la informació pública no es formula cap al·legació i, en aquest cas, es farà públic pels mitjans següents:

1r. Publicació íntegra del seu text al BOP de Barcelona.

2a. S'instarà la seva inscripció al Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya.

3a. Es publicarà a la seu electrònica municipal.

4. Notificar aquest acord als Sr. Castellar Puig.



SIGNATURES

1.- Francesc Alemany Martínez - DNI 77611255D (SIG) (Alcalde), 25/09/2019 23:35
2.- CPISR-1 C Joan Ignasi Carles Ledesma (Secretari), 26/09/2019 08:43



Ajuntament de Palafolls

5. Declarar que l'acte és de tràmit, no posa fi a la via administrativa i no pot ser impugnat separatament, sense perjudici que els legitimats activament poden interposar qualsevol recurs ajustat a dret.

Votació: Sotmesa la proposta a votació aquesta és aprovada per 7 vots a favor i 6 abstencions.

Vots a favor: Sr. Francesc Alemany Martínez (ERC-AM), Sra. Susanna Pla Capdevila (ERC-AM), Sr. Jordi Villaret Sayago (ERC-AM), Sra. Sònia González Hernández (ERC-AM), Sr. Aleix Freixa Ferrer (ERC-AM), Sra. Elena Carles Garau (ERC-AM), Sr. Oriol Jordan Ramon (ERC-AM).

Abstencions: Sra. M. Dolores Agüera Martín (PSC-CP), Sr. Joan Vila Lázaro (PSC-CP), Sra. Rosa M. García Colomer (PSC-CP), Sra. Carmen Olga Alía Pérez (PSC-CP), Sr. Martín Victoria Iglesias (PSC-CP) i Sra Clara Hidalgo Lasheras (PEC-ECG).

I perquè es pugui acreditar, lliuro aquest certificat, estès a l'empara de l'art. 206 del Reglament d'Organització i Funcionament de les Entitats Locals i a resguard del text definitiu de l'acta, d'ordre i amb el vistiplau del senyor alcalde.

Signat electrònicament a la data que consta a l'encapçalament.

