



Ajuntament Sant Pere de Ribes

Territori

Referència:	060202/2022/2
Procediment:	Projectes de reparcel·lació per compensació bàsica, compensació per concertació, cooperació i expropiació (JGL/PLE)
Interessat:	JUNTA DE COMPENSACIO DEL PAU 2 DEL PMU6 VILANOVETA, MACABEU, SA, VILANOVA PROFESIONALES, S.L., HER. JAC. DE DOLORES COMPANYY GARRIGA, JOAN MASANA COMPANYY, M. DOLORES MASANA COMPANYY, ROVIRA GARRAF, SA
Representant:	XAVIER FIGUERAS CLARET
Intern:	

Es certifica que:

La proposta de resolució de l'expedient número: 060202/2022/2, s'ha resolt amb l'estat Favorable per la Junta de Govern Local, celebrada en sessió Ordinaria en data 23/12/2025

Aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació del PAU-2 del PMU-6 Vilanoveta i Conveni Urbanístic

Francisco José Perona Jiménez, Regidor de Serveis Interns Urbanisme i Urbanitzacions d'aquest Ajuntament, presento a la Junta de Govern Local, la següent proposta:

En data 10 de desembre de 2024, LGE2024025156, el Sr. X.F.C., actuant en representació de la Junta de Compensació del PAU-2 del PMU-6 Vilanoveta, ha presentat a tràmit el projecte de reparcel·lació del PAU-2 del PMU-6 Vilanoveta per a l'aprovació inicial, que incorpora les esmenes derivades dels informes tècnics, i s'acompanya de conveni urbanístic a l'objecte de garantir les obligacions concretes en el projecte de reparcel·lació de l'àmbit de referència pel que fa a la cessió a l'Ajuntament de l'aprofitament urbanístic, així com la planificació temporal de la construcció de l'habitatge en règim de Protecció Oficial (HPO).

En data 11 de març de 2025 la JGL acordà aprovar inicialment el Projecte de Reparcel·lació del PAU-2 PMU-6 Vilanoveta i el Conveni Urbanístic per a la gestió de l'àmbit presentats a tràmit en data 10 de desembre de 2024, LGE202425156, el Sr. X.F.C, actuant en representació de la Junta de Compensació del PAU-2 del PMU-6 Vilanoveta, de conformitat amb els articles 21.1.j) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local i 119.2 a) del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, aprovat per Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost i es sotmet a informació pública durant el termini d'un mes

En data 28 d'octubre de 2025 es presenta instància mitjançant la qual s'aporta certificat de la Junta de compensació acreditant l'aprovació per Unanimitat en Assemblea de propietaris, i que el conveni urbanístic de gestió del PAU 2 del PMU6 Vilanoveta, presentat en data 15 d'octubre afegeix les modificacions donant compliment a l'informe emès amb data 22 de gener de 2025, per l'arquitecta del Servei d'habitatge i patrimoni. Per altra banda, també es dona compliment a les esmenes indicades a l'informe jurídic de data 19 de febrer de 2025.

En relació a l'aprovació definitiva, els tècnics municipals han emès informe tècnic i jurídic que es transcriuen literalment a continuació.

Ajuntament Sant Pere de Ribes
Plaça de la Vila, 1 - 08810 – Ribes / Plaça de la Vinya d'en Petaca, 1 – 08812 Les Roquetes
Tel. 93 896 73 00 (ext. 1) - Fax 93 896 73 01 - A/e: ajuntament@santperederibes.cat
<http://www.santperederibes.cat>



Informe tècnic de l'Arquitecta de l'Àmbit d'Urbanisme, Rosa Riba Vilanova, emès en data 22 d'octubre de 2025:

<<INFORME TÈCNIC URBANISME

ASSUMPTE: APROVACIO DEFINITIVA PROJECTE REPARCEL·LACIÓ DEL PAU-2 DEL PMU-6 VILANOVETA

Rosa Riba Vilanova, arquitecta de l'Àmbit d'Urbanisme de l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes,

INFORMO:

ANTECEDENTS I FETS

El Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Pere de Ribes aprovat definitivament en sessió de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona de data 18 de juliol 2001, i acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en data 17 de novembre de 2001, fixà en relació al sector denominat Polígon industrial Vilanoveta, situat a l'entorn de la Rambla del Garraf, l'obligació de realitzar un Pla especial per a garantir una ordenació unitària en cas que es realitzi la transformació prevista d'ús d'industrial a residencial, terciari o comercial, tot fixant les cessions del sòl públic i els usos de l'ordenació.

En data 15 d'octubre 2003 la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona aprovà definitivament el Pla de Millora Urbana del Sector Vilanoveta (PMU-6).

El PMU-6 va definir 10 polígons d'actuació urbanística (PAU) coincidents cadascun d'ells amb una illa sencera de l'ordenació proposada. El desenvolupament dels diferents PAU s'havia de realitzar mitjançant la tramitació d'un Pla de Millora Urbana (PMU) per a cadascun dels polígon d'actuació fixats.

En data 19 de juny 2012 el Ple de l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes aprovà definitivament el Pla de Millora Urbana del Polígon d'Actuació Urbanística núm. 2 "PAU-2" del Pla de Millora Urbana del Sector Vilanoveta (PMU-6), publicat als efectes de la seva executivitat en data 31 d'octubre de 2017.

En desenvolupament del PAU-2 del PMU-6 la Junta de Govern Local de l'Ajuntament, en sessió del 13 de novembre 2012 aprovà definitivament el Projecte d'urbanització del sector, publicat als efectes de la seva executivitat en data 31 d'octubre de 2017.

L'article 5 de les normes reguladores del PAU-2 assenyala que el sistema d'actuació serà el de reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica, havent-se de constituir una Junta de Compensació en els termes descrits en els articles 123, 130, 132 i 133 LU i 125, 136, 170, 171 i 173 RU.

Les Bases d'actuació i Estatuts de la Junta de Compensació es varen aprovar per la Junta de Govern Local del dia 20 de desembre de 2012 i en data 30 d'octubre de 2017 la Junta de Govern Local va aprovar la constitució de la Junta de Compensació del PAU-2 del PMU-6 Vilanoveta.

En data 11 de març de 2025 la JGL acordà aprovar inicialment el Projecte de Reparcel·lació del PAU-2 del PMU-6 Vilanoveta i el conveni urbanístic per a la gestió de l'àmbit presentats a tràmit en data 10 de desembre de 2024, LGE2024025156, el Sr. X.F.C, actuant en representació de la Junta de Compensació del PAU-2 del PMU-6 Vilanoveta.



Ajuntament Sant Pere de Ribes

Territori

Segons es fa constar per part del Secretari General accidental de l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes, en relació a la tramitació del Projecte de Reparcel·lació del PAU-2 del PMU-6 Vilanoveta i el conveni urbanístic per a la gestió de l'àmbit:

- S'ha publicat el corresponent anunci en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona el 30 d'abril de 2024 i al Diari Ara.
- S'ha inserit en el Tauler d'anuncis municipals, segons faig constar emès pel responsable del mateix, del dia 30/04/2024 al dia 30/05/2024 ambdós inclosos, i no consta al registre d'entrada que s'hagi presentat cap al·legació.

Atenent als antecedents exposats, el Projecte de Reparcel·lació del PAU-2 del PMU-6 Vilanoveta aprovat inicialment no requereix modificacions en el seu contingut.

CONCLUSIONS

D'acord amb allò exposat es dona **CONFORMITAT** a la tramitació per a l'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació del PAU-2 del PMU-6 Vilanoveta. *(Segueixen lloc, data i signatura digital)>>*

Informe de la Lletrada de l'Àmbit d'Urbanisme, Marian Garcia Molina, emès en data 15 de desembre de 2025:

<<INFORME JURÍDIC URBANISME

ASSUMPTE: APROVACIO DEFINITIVA PROJECTE REPARCEL·LACIÓ DEL PAU-2 DEL PMU-6 VILANOVETA

Marian Garcia Molina, Lletrada de l'Àmbit d'Urbanisme de l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes,

INFORMO:

ANTECEDENTS I FETS

El Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Pere de Ribes aprovat definitivament en sessió de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona de data 18 de juliol 2001, i acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en data 17 de novembre de 2001, fixà en relació al sector denominat Polígon industrial Vilanoveta, situat a l'entorn de la Rambla del Garraf, l'obligació de realitzar un Pla especial per a garantir una ordenació unitària en cas que es realitzi la transformació prevista d'ús d'industrial a residencial, terciari o comercial, tot fixant les cessions del sòl públic i els usos de l'ordenació.

Amb data 15 d'octubre 2003 la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona aprovà definitivament el Pla de Millora Urbana del Sector Vilanoveta (PMU-6).

El PMU-6 va definir 10 polígons d'actuació urbanística (PAU) coincidents cadascun d'ells amb una illa sencera de l'ordenació proposada. El desenvolupament dels diferents PAU s'havia de realitzar mitjançant la tramitació d'un Pla de Millora Urbana (PMU) per a cadascun dels polígon d'actuació fixats.

En aquest context, el 19 de juny 2012 el Ple de l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes aprovà definitivament el Pla de Millora Urbana del Polígon d'Actuació Urbanística núm. 2 "PAU-2" del Pla de



Millora Urbana del Sector Vilanoveta (PMU-6), publicat als efectes de la seva executivitat en data 31 d'octubre de 2017.

En desenvolupament del PAU-2 del PMU-6 la Junta de Govern Local de l'Ajuntament, en sessió del 13 de novembre 2012 aprovà definitivament el Projecte d'urbanització del sector, publicat als efectes de la seva executivitat en data 31 d'octubre de 2017.

L'article 5 de les normes reguladores del PAU-2 assenyala que el sistema d'actuació serà el de reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica, havent-se de constituir una Junta de Compensació en els termes descrits en els articles 123, 130, 132 i 133 LU i 125, 136, 170, 171 i 173 RU.

Les Bases d'actuació i Estatuts de la Junta de Compensació es varen aprovar per la Junta de Govern Local del dia 20 de desembre de 2012 i en data 30 d'octubre de 2017 la Junta de Govern Local va aprovar la constitució de la Junta de Compensació del PAU-2 del PMU-6 Vilanoveta.

Amb data 9 de maig de 2023, qui subscriu emet informe jurídic favorable a l'adopció de l'acord de suspensió del termini per resoldre l'expedient del projecte de reparcel·lació del PAU-2 del PMU6 VILANOVETA, presentat en data 3 de març de 2023, amb número RE 2023004607, pel Sr. X.F.C, actuat en representació de la Junta de Compensació del PAU-2 del PMU-6 Vilanoveta, per a la seva aprovació inicial, atès l'informe tècnic de data 3 de març de 2023 i indicant les següent esmenes:

"Revisada la memòria del document, que subscriu observa:

a) Que en relació a les finques resultants F-1, F-2 i F-3 caldria millorar el redactat respecte a les càrregues de nova creació. Es fa esment a un pagament substitutori, a partir dels 4 anys. S'entén que és una càrrega real que haurà de ser inscrita en el Registre de la propietat:

Es diu: " Al pagament substitutori a partir dels 4 anys, de la quantitat de 590.829, 45 € a l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes pel que fa als drets de cessió d'aprofitament del Projecte de Reparcel·lació del Polígon d'Actuació Urbanística núm.2 "PAU-2", del Pla de Millora Urbana del sector "Vilanoveta" quan l'adjudicació (originària) de la construcció de 4 habitatges de protecció oficial en la modalitat de règim general situats en la finca resultant F.-2, Escala 2, pisos 1er i 2on (segons l'avantprojecte d'edificació que acompanya el planejament) amb un sostre construït total (incloent elements comuns) de 396,67m2."

b) El Pla de Millora preveu la reserva de places d'aparcament de les subzones R2.2 i R2.1 a la subzone R2.3., en concret els articles 25 i 26 del Pla de Millora Urbana, en relació a l'article 143.7 de la normativa urbanística del PGOUM. Si bé, en el projecte de reparcel·lació pel que fa a la finca resultant F-1 i F-2 no es fa referència a la vinculació i es quantifica la reserva de les places d'aparcament d'aquestes subzones a al subzona R-2-3. Cal garantir la disposició de les places d'aparcament de la parcel·la R2.2 i R2.1 dins de la R2.3.

c) A la Finca Resultant F.2 no hi consta l'adjudicació en cessió del 10% de l'aprofitament mig en sostre construït. Per altra banda, no hi consta el defecte d'adjudicació a favor de l'Ajuntament per un import de 5.826,33 €.

d) Caldrà subscriure Conveni administratiu als efectes de fixar i garantir les obligacions concretes. Així com la planificació temporal de la construcció de l'habitatge en règim de Protecció Oficial ""

Per acord de Junta de Govern Locals de data 23 de maig de 2023, es suspèn el termini per a resoldre l'expedient per a l'aprovació del projecte Reparcel·lació del PAU-2 del PMU-6 Vilanoveta, presentat en data 3 de març de 2023, LGE2023004607, el Sr. X.F.C, actuant en representació de la Junta de Compensació fent constar que caldrà esmenar els defectes i aportar la documentació completa de conformitat amb els informes tècnics emesos.



Amb data 10 de desembre de 2024, LGE2024025156, el Sr X.F.C, actuant en representació de la Junta de Compensació del PAU-2 del PMU-6 Vilanoveta, a presentat a tràmit el Projecte de Reparcel·lació del PAU-2 del PMU-6 Vilanoveta per a l'aprovació inicial que incorpora les esmenes derivades dels informes tècnics i s'acompanya de conveni urbanístic per a la gestió de l'àmbit del PAU-2., adjunta minuta de Conveni Urbanístic a l'objecte de garantir millor la gestió urbanística de l'àmbit del PMU6 Vilanoveta.

Amb data 14 de gener de 2024, s'informa favorablement per l'arquitecte municipal l'aprovació inicial del Projecte de Reparcel·lació del PAU-2 del PMU-6 Vilanoveta, i amb data 22 de gener de 2025 s'emet informe de l'arquitecta del Servei d'habitatge i patrimoni de l'ajuntament de Sant Pere de Ribes, en relació al conveni urbanístic per la gestió de l'àmbit del PAU2 del PMU6 Vilanoveta de Sant Pere de Ribes.

En data 11 de març de 2025 la JGL acordà aprovar inicialment el Projecte de Reparcel·lació del PAU-2 PMU-6 Vilanoveta i el Conveni Urbanístic per a la gestió de l'àmbit presentats a tràmit en data 10 de desembre de 2024, LGE202425156, el Sr. X.F.C, actuant en representació de la Junta de Compensació del PAU-2 del PMU-6 Vilanoveta, de conformitat amb els articles 21.1.j) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local i 119.2 a) del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, aprovat per Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost i es sotmet a informació pública durant el termini d'un mes, publicant-se en el Butlletí Oficial de la Província el 30 d'abril de 2024 i al Diari Ara, com a diari de difusió corrent en la localitat i en el tauler d'anuncis de l'Ajuntament el dia 30 d'abril de 2024 dins el dia 30 de maig de 2024, ambdós inclosos, i no consta al registre d'entrada la presentació d'al·legacions, segons documentació obrant en l'expedient.

En data 22 d'octubre de 2022 s'emet informe tècnic on es dona conformitat a la tramitació per a l'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació del PAU2 del PMU6 Vilanoveta, indicant que el mateix no requereix modificacions en els seu contingut.

En data 28 d'octubre de 2025 es presenta instància mitjançant la qual s'aporta certificat de la Junta de compensació acreditant l'aprovació per Unanimitat en Assamblea de propietaris, i que el conveni urbanístic de gestió del PAU 2 del PMU6 Vilanoveta, presentat en data 15 d'octubre afegeix les modificacions donant compliment a l'informe emès amb data 22 de gener de 2025, per l'arquitecta del Servei d'habitatge i patrimoni, que considerava convenient modificar la redacció de la clàusula tercera de la minuta del Conveni presentat en data 10 de desembre de 2024, en els següents termes:

“- Incloent que, amb anterioritat a la sol·licitud de la llicència d'obres, els serveis tècnics de l'ajuntament hauran de validar un estudi previ de les tipologies i nombre dels futurs habitatges socials a construir segons les necessitats de la demanda en aquell moment.

- Fent menció que el promotor dels habitatges realitzarà tots els tràmits necessaris fins a l'obtenció de la qualificació definitiva d'HPO davant l'Agència de l'Habitatge de Catalunya”

Per altra banda, també es dona compliment a les esmenes indicades a l'informe jurídic de data 19 de febrer de 2025, en relació a la Clàusula tercera de la minuta del Conveni el redactat del paràgraf Segona que portava a confusió: On deia: “ Un sostre construït útil de 395,67 m²”, ara diu un sostre construït de 395,67 m². I En coherència amb la memòria de la reparcel·lació s'elimina la paraula útil.

Val a dir que l'eficàcia del Conveni Urbanístic de gestió proposat, segons l'article 104 del TRLUC estableix que els Conveni urbanístics han d'integrar la documentació del planejament o de l'instrument de gestió al qual es refereixen, no constant en la documentació obrant en l'expedient al·legacions al mateix en el període d'informació pública.

De conformitat amb l'article 125.2 del TRLUC la iniciació de l'expedient de Reparcel·lació comportava sense necessitat de declaració expressa, la suspensió de l'atorgament de les llicències a què es



Ajuntament Sant Pere de Ribes

Territori

refereix l'article 73.1 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, aprovat per Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, en l'àmbit del polígon d'actuació urbanística, fins que sigui ferma en via administrativa l'acord d'aprovació de la reparcel·lació.

Per tant, d'acord amb allò exposat s'informa **FAVORABLEMENT l'aprovació Definitiva** del Projecte de Reparcel·lació del PAU-2 del PMU-6 Vilanoveta, presentat en tràmit en data 10 de desembre de 2024 LGE2024025156, pel Sr. X.F.C, actuant en representació de la Junta de Compensació del PAU-2 del PMU-6 Vilanoveta., així com l'aprovació definitiva del Conveni de gestió urbanística adjunt al Projecte de Reparcel·lació esmentat, en base a l'establert a l'article 104 del TRLUC.

Caldrà donar publicitat de l'acord d'aprovació definitiva, en els medis que consideri la secretaria general d'aquest Ajuntament. Així mateix caldrà remetre una còpia a al Comissió Territorial d'Urbanisme competent.

Caldrà notificar-ho als interessats i, una vegada ferma en la via administrativa, atorgar la certificació de l'aprovació definitiva que expressi el seu contingut, i a continuació inscriure-ho en el Registre de la Propietat.

En el termini màxim de dos mesos des de la fermesa en via administrativa, es remetrà còpia completa de l'expedient a l'Administració de la Generalitat, que ha d'incloure la documentació i les dades en el Registre urbanístic de Catalunya per permetre la consulta telemàtica. *(Segueixen lloc, data i signatura digital)>>*

De conformitat amb l'exposat i vist l'informe de prefectura de la Cap de Serveis Territorials, Margarita Pomares, emès en data 16 de desembre del 2025, inclòs en l'expedient, proposo a la Junta de Govern Local l'adopció del següents acords:

PRIMER - APROVAR DEFINITIVAMENT el Projecte de Reparcel·lació del PAU-2 del PMU-6 Vilanoveta, presentat en tràmit en data 10 de desembre de 2024 LGE2024025156, pel Sr. X.F.C, actuant en representació de la Junta de Compensació del PAU-2 del PMU-6 Vilanoveta., així com l'aprovació definitiva del Conveni de gestió urbanística adjunt al Projecte de Reparcel·lació esmentat, en base a l'establert a l'article 104 del TRLUC.

SEGON - PUBLICAR l'acord d'aprovació definitiva, al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona, a la pàgina web d'aquesta corporació i a l'e-tauler <https://www.santperederibes.cat/ajuntament/anuncisiedicte>

Així mateix caldrà remetre una còpia a la Comissió Territorial d'Urbanisme competent.

TERCER – NOTIFICAR als interessats i, una vegada ferma en la via administrativa, atorgar la certificació de l'aprovació definitiva que expressi el seu contingut, i a continuació inscriure-ho en el Registre de la Propietat.

QUART - En el termini màxim de dos mesos des de la fermesa en via administrativa, es remetrà còpia completa de l'expedient a l'Administració de la Generalitat, que ha d'incloure la documentació i les dades en el Registre urbanístic de Catalunya per permetre la consulta telemàtica.

Aprovat per unanimitat dels membres presents.



**Ajuntament
Sant Pere de Ribes**

Territori

Ajuntament Sant Pere de Ribes
Plaça de la Vila, 1 - 08810 – Ribes / Plaça de la Vinya d'en Petaca, 1 – 08812 Les Roquetes
Tel. 93 896 73 00 (ext. 1) - Fax 93 896 73 01 - A/e: ajuntament@santperederibes.cat
<http://www.santperederibes.cat>