



Ajuntament de Cardona

DEPARTAMENT: CONTRACTACIÓ

PROCEDIMENT:

- Número: 643/2024
- Nom: Comercialització en règim de venda de la parcel·la núm. 4 del Polígon de La Cort II de Cardona

INFORME DE L'ARQUITECTE MUNICIPAL

LLUÍS ORIOLS RODRIGUEZ, com a Arquitecte Municipal de l'Ajuntament de Cardona, en relació a l'expedient 643/2024 de comercialització en règim de venda per alienar la parcel·la núm. 4 resultat de la reparcel·lació del sector econòmic de La Cort II del terme municipal de Cardona, emeto el següent,

INFORME

PRIMER.- Antecedents

El Text Refós del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Cardona, fou definitivament aprovat per resolució de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central de data 23 de gener de 2015. Aquest instrument de planejament general contemplava una reserva de sòl industrial al marge Est de la carretera C-55 a l'objecte de completar la implantació industrial ja consolidada del polígon de La Cort existent a ponent de la carretera. Aquesta reserva s'efectuava a través de la definició d'un sector de sòl urbanitzable no delimitat, el sector PPD 03 La Cort II, a desenvolupar a través d'un Pla Parcial de delimitació.

L'any 2020, tenint en compte la demanda de nous usos industrials associats al nou teixit industrial de menor escala que s'havia generat en el municipi de Cardona arrel del desenvolupament del sector industrial La Cort, pràcticament esgotat, i la necessitat de generar nova activitat econòmica per al municipi, l'Ajuntament de Cardona i l'INCASOL, com a promotor de sòl amb la finalitat sempre d'atendre necessites col·lectives, van iniciar els treballs de col·laboració per tal de possibilitar el desenvolupament de l'esmentat sector, conjugant les necessitats de l'Ajuntament de Cardona de generar activitat econòmica amb nous usos industrials reclamats pels industrials del municipi, i els requeriments de l'INCASOL per tal d'assolir un desenvolupament viable econòmicament.

Fruit d'aquests treballs, en data de 15 d'octubre de 2020 l'Ajuntament de Cardona i l'INCASOL van signar el conveni de col·laboració pel desenvolupament del sector La Cort II. En l'esmentat Conveni es va establir un marc de col·laboració entre ells per a promoure la modificació del sector de sòl urbanitzable no delimitat PPD 03 La Cort II i el seu desenvolupament urbanístic. De conformitat amb el Decret Legislatiu de 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU, en endavant), l'Ajuntament de Cardona s'obligava a tramitar els instruments de planejament necessaris per a la modificació del sector i el seu desenvolupament urbanístic, determinant-se en aquests a l'Ajuntament de Cardona com a Administració municipal i receptora dels sistemes urbanístic de cessió obligatòria, en virtut de l'article 44 TRLU, i a l'Institut Català del Sòl com a Administració actuant del sector, i per tant, com a





Ajuntament de Cardona

receptora del percentatge de l'aprofitament urbanístic corresponent, en virtut de l'article 45 TRLU.

D'acord amb tot l'exposat, l'Ajuntament de Cardona va procedir a la tramitació de la Modificació puntual del POUM en el sector PPD 03 La Cort II, amb l'objectiu de delimitar el sector, concretant l'àmbit en base a les determinacions del Planejament territorial i de les característiques del paisatge on s'implanta, i incorporant les determinacions pròpies d'un pla parcial de delimitació tant pel que fa a la definició física del sector com per a les determinacions dels paràmetres i estàndards urbanístics. La present modificació estableix en base a la delimitació i els paràmetres el règim de sòl urbanitzable delimitat. A tal efecte, el document de modificació no classifica sòl de nova implantació sinó que delimita el sector en base a les determinacions pròpies d'un pla parcial de delimitació definides pel TRLU.

L'esmentat instrument de planejament general fou definitivament aprovat per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central adoptat en sessió de data 2 de febrer de 2022, i publicat al DOGC núm. 8654 de data 26 d'abril de 2022.

L'indicat Pla Parcial delimita, a efectes de gestió, un únic polígon d'actuació a desenvolupar pel sistema de reparcel·lació en la seva modalitat de cooperació en la qual, d'acord amb l'article 139 TRLU, les persones propietàries aporten el sòl de cessió obligatòria i gratuïta, i l'Administració actuant executa les obres d'urbanització a càrrec de les dites persones.

La Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Cardona, en sessió ordinària de data 26 de juliol de 2022 va aprovar inicialment el projecte d'urbanització del polígon d'activitats econòmiques sector la Cort II, de Cardona, acord publicat al BOP de Barcelona de data 1 d'agost de 2020. Posteriorment, el 7 de desembre de 2022 la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Cardona va aprovar definitivament el Projecte d'urbanització, publicat al BOP de Barcelona de data 12 de gener de 2023.

Per acord de data 23 de desembre de 2022 la directora de l'INCASÒL, per delegació de competències del Consell d'Administració, segons acord de 12 de març de 2012 (publicat al DOGC número 6101 de 3 d'abril de 2012) va aprovar inicialment el Projecte de reparcel·lació, en la modalitat de cooperació, del sector d'activitats econòmiques la Cort II, del terme municipal de Cardona.

En data 6 de març de 2023, la directora de l'Institut Català del Sòl, per delegació de competències del Consell d'Administració va procedir a l'aprovació definitiva del Projecte de reparcel·lació, en la modalitat de cooperació, del sector d'activitats econòmiques la Cort II, del terme municipal de Cardona.

En data 16 de març de 2023, es va publicar al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya l'anunci núm. 8876 relatiu a l'aprovació definitiva del Projecte de reparcel·lació, en la modalitat de cooperació, del sector d'activitats econòmiques la Cort II, del terme municipal de Cardona.

Les finques resultants de la reparcel·lació van ser inscrites al Registre de la Propietat de Berga en data 10 d'octubre de 2023.



SEGON.- Descripció completa del bé

Vist l'exposat supra, l'objecte d'alienació serà la parcel·la núm.4 (P4-IM LA CORT II) resultant del Projecte de Reparcel·lació del Sector d'activitat econòmica La Cort II del terme municipal de Cardona.

Superfície

La parcel·la resultant té forma rectangular i una superfície 7.751,63 m².

Ubicació geogràfica

Limita: al Nord, part amb el sistema resultant T-1 del present projecte de reparcel·lació mitjançant línia recta de 6,50 m, i part amb el sistema resultant X-3 del present projecte de reparcel·lació, mitjançant línia recta de 43,81 m; a l'Est, amb la finca resultant P3-IM, mitjançant línia recta de 159,67 m; al Sud, amb el sistema resultant V-1 del present projecte de reparcel·lació, mitjançant línia recta de 50,43 m; i a l'Oest, part amb la finca resultant P5-IG1 mitjançant línia recta de 134,25 m, part amb el sistema resultant X-3 del present projecte de reparcel·lació mitjançant línia recta de 9,54 m, i part amb el sistema resultant T-1 del present projecte de reparcel·lació mitjançant línia recta de 3,50 m.

Qualificació i aprofitament urbanístic

L'aprofitament urbanístic es correspon amb una edificabilitat de 6.976,47 m²st. Als efectes previstos a l'article 51.1 del Reglament Hipotecari, es fa constar que està qualificada urbanísticament amb Clau 6e La Cort II-IM, Zona Industrial Mitjana, de conformitat amb l'establert a l'article 14 del Pla Parcial del Polígon d'activitats econòmiques de la Cort II, Cardona (Bages).

Article 14. Zona Industria mitjana (clau 6e La Cort II-IM)

1. Paràmetres edificatoris.

- El sistema d'ordenació és el d'edificació aïllada.
- La parcel·la mínima s'estableix en 2.500m² de sòl.
- La façana mínima al carrer serà de 20,00 m
- El percentatge màxim d'ocupació es fixa en el 70% de la parcel·la.
- El coeficient d'edificabilitat neta es fixa en 0,90m²st/m²s
- El perímetre regulador de l'edificació es concreta en els plànols d'ordenació en funció de les distàncies normatives a partió i la distància de no edificació en front de la carretera i els seus enllaços. Les distàncies a partió corresponen a 10,00 m de les alineacions a la vialitat prevista, 10 a fons de parcel·la o la distància a carreteres i 5m a veïns, en el cas de mancomunar els espais entre partions la distància mínima entre façanes serà de 15m.
Els espais entre partions podran tenir el caràcter de mancomunats a fi i efecte de millorar l'accés i funcionalitat de les indústries implantades.
- L'alçada de l'edificació serà, com a màxim, de 15,00 m, incloent els elements de coberta i acabats. Pel damunt de l'alçada màxima solament serà admesa l'existència dels elements tècnics de la



indústria i que, per raó de llurs característiques, requereixin ultrapassar aquesta alçada. El punt de referència de l'alçada màxima de l'edifici es prendrà a partir del nivell del paviment de la planta baixa.

- Així mateix s'admeten volums per sobre l'alçada reguladora màxima fins a 20m d'alçada, sempre i quan se separin un mínim de 5m del gàlib màxim definit per les distàncies a partió abans esmentades.
- Les rampes d'accés a les plantes soterrani o pis hauran de respectar les distàncies a límits establertes anteriorment en aquest article i hauran de formar part del volum construït i integrades en la composició volumètrica de l'edifici.

2. Usos admesos

Els usos admesos en aquesta zona són :

- o Indústria sense límit de categoria.
- o Comercial. Es permetran els establiments dedicats a la venda de maquinària , material de transport i elements auxiliars a la indústria. S'admeten les cafeteries, restaurants i similars. Les indústries poden disposar d'un espai adjacent per a l'exposició i venda dels productes propis de l'activitat industrial que s'hi desenvolupa. Aquest espai no pot ultrapassar els 300 m2 de superfície de venda, ni configurar, juntament amb altres, un establiment comercial col·lectiu. Aquesta activitat comercial només es pot dur a terme mentre es mantingui l'activitat industrial.
- o Oficines.- s'admeten els despatxos propis de cada activitat, així com centres d'empreses, I+D i altres usos exclusius que comporti una gestió integrada.
- o Sanitari.- Només s'admeten els dispensaris, consultoris i ambulatoris. No s'admet l'ús de residència geriàtrica.
- o Docent.- S'admeten els centres dedicats a la formació professional relacionats amb l'activitat professional de la zona industrial.
- o Esportiu.- S'admeten les àrees d'esbarjo com gimnasos o centres d'esport.
- o Dotacions ja siguin privades o públiques destinades a serveis de seguretat, de proveïment i subministrament i de caràcter ambiental.
- o Àrees d'aparcament públic i privat.
- o Centres logístic, distribució de mercaderies amb els serveis annexes complementaris.

El nombre màxim d'activitats serà l'equivalent a 1 per cada 700 m² de parcel·la, amb un mínim de 300m² de sòl per cada establiment. A tal efecte, en aquelles parcel·les superiors a 2 vegades la parcel·la mínima es podrà compartimentar el volum edificable sempre i quan es configuri el

volum en una única unitat edificatòria, es regeixi mitjançant propietat horitzontal de manera que els espais comuns es gestionin de forma unitària d'acord amb el punt setè d'aquest article.

3. Construccions auxiliars i espais lliures de parcel·la.



En els espais lliures de parcel·la, un cop deduïda l'ocupació no es podrà autoritzar cap mena d'edificació ni cobert, amb excepció de les marquesines de benzineres que podran situar-se a una distància inferior a carrer, a fi de millorar el servei i la funcionalitat de la vialitat, sempre i quan es justifiqui en l'estudi volumètric a què es refereix el punt setè d'aquest article.

4. Adaptació i moviment de terres al tipus d'ordenació aïllada

El plànol d'ordenació de l'edificació estableix les plataformes d'implantació on es referirà la cota de la planta baixa.

En qualsevol cas les plataformes d'anivellament hauran de garantir el següent:

- A la partió de carrer no podran situar-se a més de 3 m per damunt o a més de 3 m per sota de la rasant del carrer.
- Els murs d'anivellament de terres a les partions interiors no podran arribar, en cap punt, a una alçada superior a 5 m per damunt de la ras ni a una alçada superior a 5 m per sota de la cota definitiva de la mateixa referència. Els murs interiors de contenció de terres no podran ultrapassar, en la part vista, una alçada de 3,00 m.

5. Aparcaments

Es preveurà dins de cada parcel·la una plaça d'aparcament per cada 100m² de superfície edificada. Cada plaça tindrà una superfície rectangular mínima de 2,20 x 4,50m. El projecte d'edificació definirà amb exactitud l'emplaçament i el tractament de les àrees d'aparcament.

Pel que fa als usos comercials, la dotació de places d'aparcament vinculada als usos comercials ha de preveure "en el tràmit de planejament urbanístic (...) la dotació d'aparcament, com a mínim, de 2 places per cada 100 m² edificats" per a establiments comercials singulars a partir de 1.300 m² de superfície de venda, d'acord amb l'article 12 del Decret 378/2006, pel qual es desplega la Llei 18/2005, d'equipaments comercials."

6. Modificació de l'ordenació.

En els casos en què calgui una remodelació de les previsions d'aquest pla, es podran modificar mitjançant un estudi volumètric de tota la unitat de zona.

7. Condicions de la compartimentació de naus.

Als efectes de poder compartimentar les edificacions d'acord amb el que s'estableix a l'article 2 d'aquestes NNUU, les mateixes hauran de disposar d'un pas lateral d'accés de mínim 15metres, el qual pot restar inclòs totalment dins la parcel·la, o bé conjuntament amb la parcel·la col·lindant, constituint-se a tal efecte -les dues (o més) parcel·les- en un complex immobiliari privat, de manera que els espais comuns es gestionin de forma



unitària i d'acord a les condicions següents:

- Es consideraran elements comuns del complex immobiliari els espais destinats a pas laterals entre edificacions, els espais destinats a vialitat, serveis i instal·lacions comunes i la mitgera entre edificacions, repartint les càrregues de manteniment proporcionalment a la superfície de cada entitat.
- La resta d'elements privatis correspondran al propietari de cadascuna de les edificacions.
- Els espais lliures d'edificació que constitueixin pas de vehicles no es podran tancar i seran de manteniment a càrrec de la comunitat.
- La llicència d'edificació de la primera nau industrial o conjunt de naus haurà d'aportar un estudi volumètric global on es fixin les rasants de l'espai lliure comú de les diferents parcel·les amb que confronti. Aquest estudi fixarà condicions generals de la volumetria, materials de tancament i gamma de colors d'acabat. En el cas d'incorporar la implantació d'una benzinera l'estudi volumètric podrà reduir la distància a carrer a fi d'implantar marquesines i millorar el servei i la funcionalitat de la vialitat.

Inscripció registral

La parcel·la consta inscrita al Registre de la Propietat de Berga, amb el núm. 5331, en el tom 1397, Llibre 129, Folí 37, Inscripció 1. Consta amb el codi registral únic de finca núm. 08020000601627.

Inscripció cadastral

Actualment, no hi ha coordinació gràfica amb el cadastre, i per tant l'esmentada parcel·la resultant encara figura amb les dades prèvies a la reparcel·lació, formant part de les següents referències cadastrals: 08046A003002080000BP i 08046A003002070001ZW.

No obstant, en data 14 de març de 2024 s'ha publicat a la Seu Electrònica del Cadastre (SEC) d'acord d'inici d'un procediment simplificat de valoració col·lectiva al municipi de Cardona, amb el núm. d'expedient 497792.08/24.

Aquest procediment afecta a un total de 7 parcel·les del seu municipi que per aprovació definitiva en data 7 de juliol de 2022, publicat en data 19-07-2022, del Pla Parcial "Les Corts", han adquirit la consideració de sòl de naturalesa urbana segons el que disposa la lletra b) de l'apartat 2 de l'article 7 del Text Refós de la Llei del cadastre immobiliari (TRLCI) , i per tant, de conformitat amb el que regula l'apartat c) del segon punt de l'article 30 del mateix TRLCI, han de ser valorades mitjançant l'aplicació dels mòduls específics per als diversos usos que s'estableixin per l'Ordre EHA 3188/2006 de 11 d'octubre.

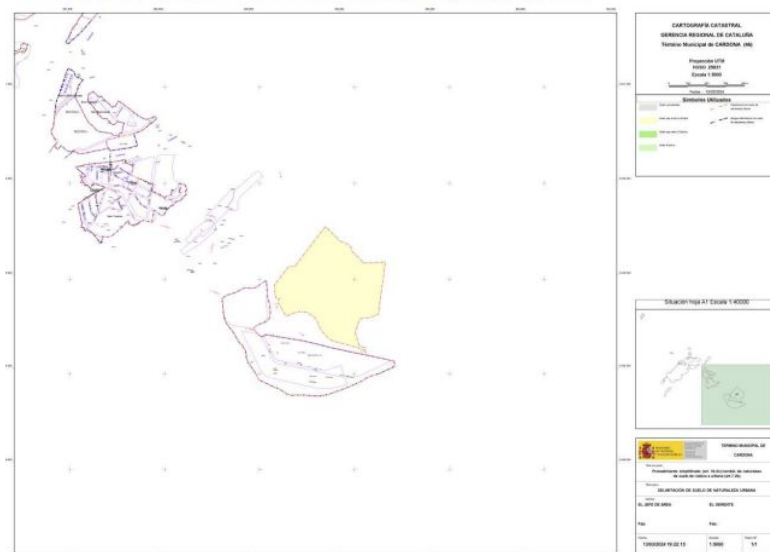
Finalitzat l'expedient es generaran les noves referències cadastrals individualitzades i els nous valors cadastrals de totes les parcel·les resultants de la reparcel·lació.



- Relació de finques afectades pel procediment

1	08046A0 0300098
2	08046A0 0300209
3	08046A0 0300208
4	08046A0 0300207
5	08046A0 0300120
6	08046A0 0300113
7	08046A0 0300099

- Plànol amb la ubicació de la finca afectada per aquest procediment.



Titularitat

La parcel·la núm. 4 (P4-IM LA CORT II) consta inscrita amb tres titulars i un ús de fruit amb diferents participacions indivises. Les participacions indivises estan repartides de la següent manera:

AJUNTAMENT DE CARDONA (69,63%)

ESTACIONES DE SERVICIOS VILALTA S.A. (5,66%)

SRES. MONTSERRAT CAMPS VILÀ I MARIA VILÀ VILÀ (24,71%)

El Consistori disposa d'una autorització del conjunt dels propietaris en que autoritzen la venda de la parcel·la i delegen el procés de comercialització de les seves parts indivises a l'Ajuntament de Cardona.

Càrregues i gravàmens

a. AFECCIÓ





Ajuntament de Cardona

Afecta durant el termini de cinc ANYS, comptats a partir del dia 10/10/23, per l'Impost sobre T.P. y A.J.D.; segons nota al marge de la Inscripció 1, al folio 37 del tomo 1.397, llibre 129.

b. AFECCIÓ URBANISTICA

Conforme a l'article 127.b) del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, de l'article 154 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, i dels articles 19 i 20 del R.D. 1093/1997, de 24 de juliol, pel qual s'aproven les Normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre la Inscripció en el Registre de la Propietat d'Actes de Naturalesa Urbanística, aquesta finca queda afecta, amb caràcter real al compliment de les càrregues i al pagament de les despeses inherents al sistema de reparcel·lació, modalitat de cooperació, en un 7,45 %, quedant el saldo provisional del compte de liquidació corresponent a aquesta finca dividit en funció del % adjudicat en indivís a cada propietari de la següent forma: Pels drets adjudicats a la societat ESTACIÓN DE SERVICIO VILALTA SA, corresponents a un 0,42 %, el saldo provisional del compte de liquidació és de 20.560,21 €, sens perjudici del que resulti del Compte de Liquidació Definitiu segons el seu % de participació. Pels drets adjudicats a L'AJUNTAMENT DE CARDONA, corresponents a un 5,19 %, el saldo provisional del compte de liquidació és de 253.061,93 €, sens perjudici del que resulti del Compte de Liquidació Definitiu segons el seu % de participació. Pels drets adjudicats a les SRES. MONTserrat CAMPS VILÀ I MARIA VILÀ VILA, corresponents a un 1,84 %, el saldo provisional del compte de liquidació és de 89.816,69 €, sens perjudici del que resulti del Compte de Liquidació Definitiu segons el seu % de participació.

TERCER.- Valoració

La parcel·la núm. 4 (P4-IM LA CORT II), té una superfície de 7.751,63 m2.

La venta de la parcel·la es produirà mitjançant subhasta en sobres tancats presentats pels diferents interessats, i el preu de venta esta fixat en un mínim de 80,75 euros el metre quadrat de sòl.

Per tant, el preu de venda del total de la parcel·la serà de 625.944,12 euros IVA exclòs (757.392,38 euros IVA inclòs).

No obstant, considerant que la participació indivisa de l'Ajuntament de Cardona és d'un **69,63%** de la parcel·la, la valoració que li correspon al Consistori és de **435.844,89 euros IVA exclòs (527.372,31 euros IVA inclòs).**

Terreny	Ubicació	Superfície	Preu/m2 sòl
Parcel·la núm. 4	La Cort II	7.751,63 m2	80,75 €

Participació Ajuntament	Valor terreny Ajuntament	Import corresponent IVA (21%)	Valor total del terreny amb IVA
69,63%	435.844,89 €	91.527,43 €	527.372,32 €



TOTAL	527.372,32 euros IVA inclòs
--------------	-----------------------------

D'aquesta forma, el valor total de la taxació del bé descrit en aquest informe ascendeix a la quantitat de **435.844,89 euros IVA exclòs (527.372,32 euros IVA inclòs)** corresponents a la part indivisa de l'Ajuntament (69,63%), essent el preu total de la venda de la parcel·la de 625.944,12 euros IVA exclòs (757.392,38 euros IVA inclòs).

QUART.- Òrgan competent

Import dels recursos del pressupost	Pressupost base de licitació	% sobre els recursos	Òrgan de contractació
5.018.221,06 €	527.372,32 €	10,51%	Plè

CINQUÈ.- Informe Previ del Departament Competent en Matèria d'Administració Local

Serà necessari informe previ del departament competent en matèria d'Administració Local al superar el preu d'alienació els 100.000 euros.

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

