

Expedient: 17607/2025 – Alienació de la porció de la finca 5A1 del Projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística 2 de l'ARE Eixample Sud, mitjançant concurs

Maria Eugènia Abarca Martínez, secretària del Consorci urbanístic per al desenvolupament del sector Eixample Nord i les àrees residencials estratègiques Eixample Sud i Ronda del Sud-Aeroport, del Prat de Llobregat,

CERTIFICO: Que el Consell General del Consorci urbanístic per al desenvolupament del sector Eixample Nord i les àrees residencials estratègiques Eixample Sud i Ronda del Sud-Aeroport, del Prat de Llobregat, en sessió núm. 47 celebrada en data 2 d'octubre de 2025, a reserva dels termes que resultin de l'aprovació de l'acta de la corresponent sessió, ha adoptat, per unanimitat, el següent ACORD:

"En data 13 de març de 2009, el Conseller de Política Territorial i Obres Públiques va aprovar definitivament el Pla director urbanístic (PDU) de les àrees residencials estratègiques del Baix Llobregat, tot delimitant, entre d'altres, l'àrea residencial estratègica Eixample Sud al Prat de Llobregat (DOGC 30/06/09). L'esmentada figura, per la seva naturalesa, inclou el projecte d'urbanització de la totalitat del sector Eixample Sud.

El Consorci urbanístic per al desenvolupament del sector Eixample Nord i les àrees residencials estratègiques Eixample Sud i Ronda del Sud-Aeroport, del Prat de Llobregat, (en endavant Consorci Prat Nord), és l'Administració actuant de les dues àrees residencials estratègiques delimitades al Prat de Llobregat, de conformitat amb els seus Estatuts modificats per acord de l'Ajuntament del Prat de Llobregat de 8 d'octubre de 2.009 i del Govern de la Generalitat de 16 de desembre de 2.009 i publicats en el DOGC de 14 de gener de 2.010.

En data 1 de març de 2012, el Comitè Executiu del Consorci va aprovar definitivament el Projecte de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica del PAU 1 de l'ARE Eixample Sud, en virtut del qual es va adjudicar al Consorci les parcel·les resultants 1C1, 2C1.2, 3B3 i 4A1, en concepte de cessió gratuïta a l'Administració actuant dels drets corresponents a la cessió del 15 % de l'aprofitament urbanístic del sector. Posteriorment, el 25 de maig de 2016, la parcel·la 4A1 fou cedida als ens consorciats, Ajuntament del Prat i INCASÒL, d'acord amb el procediment legalment establert. Aquesta finca es corresponia amb el 40% d'AM no susceptible de destinar-se a finançar els equipaments.

El Comitè Executiu del Consorci, en la sessió celebrada el 2 de febrer de 2017, va adoptar l'acord d'aprovar definitivament el Projecte de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica del Polígon d'Actuació Urbanística 2 de l'ARE Eixample Sud, del Prat de Llobregat, un cop resoltes les al·legacions presentades, en virtut del qual es va adjudicar al Consorci les parcel·les resultants 5A1 (parcialment), 6B3, 6C1 i 7B2, en concepte de cessió gratuïta a l'Administració actuant dels drets corresponents a la cessió del 15 % de l'aprofitament urbanístic del sector.

Així, per tal de finançar l'equipament abans esmentat, el Consorci ha transmès ja les finques 1C1 i 3B3, per alienació directa mitjançant venda a l'Ajuntament del Prat de Llobregat. La transmissió de les finques va ser aprovada per acords del

Comitè Executiu de 28 d'abril i de 24 de novembre de 2021, i es va formalitzar en escriptures de compravenda de 6 de maig de 2021 i de 24 de maig de 2022, respectivament.

Tal i com s'explica a la memòria del Programa anual d'actuació, inversions i finançament (PAIF) 2024, signada el 17 de novembre de 2023, a l'import de venda de les dues finques alienades se sumarà el de la transmissió de la resta de parcel·les propietat del Consorci, incloses a l'ARE Eixample Sud: 2C1.2 (PAU 1), 5A1 (97,7990 %, PAU 2) i 7B2 (PAU 2).

A l'article IX 12 del PDU es determina que, del percentatge del 15 % de l'aprofitament urbanístic obtingut per cessió, l'Administració actuant en destinarà un 60 % a la construcció dels equipaments definits a l'article IX 21 (entre els que tenen ús assignat, hi trobem la parcel·la 4B, residència de gent gran).

El projecte de reparcel·lació fou oportunament inscrit al registre de la propietat.

Actualment el Consorci és titular, entre d'altres, del 97,79% de la finca 5A1 (cadastral 4848701DF2744H 0001 XD finca registral 38723 (tom 1499 llibre 859 foli 1) del registre del Prat de Llobregat) del Polígon d'actuació urbanística 2 de l'ARE Eixample Sud.

Finca 5A1 del Projecte de reparcel·lació del PAU 2 de l'ARE Eixample Sud:

Referència cadastral	4848701DF2744H 0001 XD
Referència registral	38723 (tom 1499 llibre 859 foli 1)
Localització	S/N
Naturalesa	urbana
Superfície	3.174,00 m2
Sostre edificable	10.360 m ²
Ús	5.330m2 Concertat 3.430m2 Règim general 1.600m2 comercial
Nombre màxim habitatges	110

La finca 5A1 va ser adjudicada en un 97,7990% al Consorci pel Projecte de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica del PAU 2 de l'ARE Eixample Sud, aprovat pel Comitè Executiu de 2 de febrer de 2017.

El valor de la parcel·la 5A1, segons informe emès per l'arquitecta municipal en data 27 de maig de 2025 valorat per la comissió de valoracions de l'INCASÒL en data 4 de juliol de 2025 i actualitzat segons l'esmentada valoració en data 15 de juliol de

2025 és de **5.236.364,30€ sense IVA (6.336.000,80 IVA inclòs)**. Al preu de venda de la parcel·la s'hi aplicarà el 21% en concepte d'IVA. (1.099.636,50 €).

El valor en venda del **97,79 % de la finca 5A1, propietat del consorci tenint en compte aquest valor, és de:**

Finca	Tipus d'ús	Superfície m2	VRS Ús	Total ús	Total Finca
5A1*	Residencial règim general	3.354	425,49	1.427.177,28	
5A1*	Residencial règim concertat	5.212	609,52	3.176.944,41	
5A1*	Comercial	1.565	330,12	516.518,96	
Total 5A1					5.120.640,65
* S'ha aplicat el percentatge que és propeïtat del consorci (97,79%)					

El valor del 2,21% de la finca 5A1 d'INCASOL seria de:

Finca	Tipus d'ús	Superfície m2	VRS Ús	Total ús	Total Finca
5A1*	Residencial règim general	76	425,49	32.253,42	
5A1*	Residencial règim concertat	118	609,52	71.797,19	
5A1*	Comercial	35	330,12	11.673,04	
					115.723,65
* S'ha aplicat el percentatge que és propeïtat de l'incasol (2,21%)					

El bé, d'acord amb allò que s'ha fixat per en els articles 160 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (en endavant TRLUC) i 224 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, (en endavant RLUC) i trobant-se l'ARE Eixample Sud en el supòsit esmentat per la disposició transitòria setena del DL 17/2019, és a dir, havent definit el pla director a què ha d'anar destinat el producte de l'alienació del sòl de cessió, ha d'anar destinat a complir l'obligació de costejar la construcció dels equipaments. Per tant, no és aplicable l'obligació de mantenir la titularitat del sòl per part del Consorci, podent-lo transmetre per a complir l'obligació de costejar la construcció dels equipaments. La finca del PAU 2 formaria part del 60% d'AM destinat a cobrir el cost de l'equipament, ja que el 40% de l'AM del Polígon es va concentrar en les finques 6B3 i 6c1. En aplicació de la DT7^a no li resulta aplicable la DT8^a.

Per tant, el preu base de licitació ascendeix a la quantia de **5.120.640,65 €** sense IVA, quantitat descrita de valor tipus de venda, segons valoració realitzada pels serveis tècnics i valorada per la comissió de valoracions de l'Incasol.

Iniciat l'expedient i realitzada la tramitació establerta en la normativa aplicable, ha quedat plasmada mitjançant la incorporació de la següent documentació a l'expedient:

Document	Data/Núm.	Observacions
Provisió d'inici de l'expedient	09/05/2025	
Informe Jurídic amb nota de conformitat	27/05/2025	
Acord del Comitè Executiu d'inici	18/06/2025	
Nota simple Registre de la propietat	20/06/2025	
Informe de valoració dels Serveis Tècnics	15/07/2025	

Certificat de la Comissió de valoracions	04/07/2025	
Certificat de l'Inventari de Béns	22/07/2025	
Informe intervenció % alienació recursos	24/07/2025	
Plec de condicions	22/09/2025	

El plec conté les determinacions dels articles 97.3 i 110 del Reglament general de patrimoni de les administracions públiques.

S'ha emès informe jurídic amb nota de conformitat de Secretaria, on es fa costar la legislació aplicable i es determina el procediment a seguir per a l'alienació (codi document CPN18I000X i CPN19I008E).

D'acord amb la disposició addicional segona de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, les competències com a òrgan de contractació respecte dels contractes amb valor estimat superior al 10 % dels recursos ordinaris del pressupost correspon al Ple.

En el cas que ens ocupa, l'article 10.2.k) dels Estatuts del Consorci estableix que el seu òrgan de contractació és el Consell General, sense perjudici de les competències delegades al respecte en la Gerència (en relació als contractes menors, oberts simplificats i negociats sense publicitat) per acord del Consell General de 5 de març de 2020. En conseqüència, la competència recau en el Consell General.

De conformitat amb tot allò exposat, es proposa l'adopció del següent ACORD:

Primer. Aprovar l'expedient per a l'alienació mitjançant concurs del bé patrimonial integrant del patrimoni municipal de sòl i habitatge descrit en els antecedents, convocant la seva licitació.

Segon. Aprovar el Plec de condicions que ha de regir el concurs, en els termes que figuren en l'expedient. Document CPN19I008D

Tercer. Publicar la convocatòria del concurs mitjançant anunci en el Butlletí Oficial de la Província i a la seu electrònica del Consorci d'acord amb el plec.

Quart. Designar als membres de la mesa de licitació:

- Alba Bou Jordà, que actuarà com a Presidència de la Mesa.
- Maria Eugènia Abarca Martínez, Vocal (Secretaria de la Corporació).
- Vicente Ramon Plaza Pérez, Vocal (Intervenció de la Corporació).
- Jordi Salvat i Martí Vocal.
- Rafael Duarte Molina, Vocal.
- Irene Martín Abellan, que actuarà com a Secretaria de la Mesa.

Cinquè.-Traslladar la present resolució a l'Ajuntament del Prat i a l'INCASÒL."

I perquè així consti i tingui els efectes escaients, lliuro el present certificat.

El Prat de Llobregat