

Expedient: 17608/2025 – Alienació de la finca 7B2 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. 48 celebrada en data 17 de febrer de 2026, 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, inclosos 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, de les finques 7B2 (cadastral 5148203DF2754G00001BI finca registral 38745 (tom 1499 llibre 859 foli 56) del registre del Prat de Llobregat) del Polígon d'actuació urbanística 2 de l'ARE Eixample Sud.

Finca 7B2 del Projecte de reparcel·lació del PAU 2 de l'ARE Eixample Sud:

Referència cadastral	5148203DF2754G00001BI
Referència registral	38745 (tom 1499 llibre 859 foli 56)
Localització	S/N
Naturalesa	urbana
Superfície	2.282,00 m ²
Sostre edificable	4.200 m ²
Ús	1.459m ² Règim General 2.341m ² Règim especial 400 m ² comercial
Nombre màxim habitatges	48

Tal i com s'ha detallat, la finca 7B2 fou adjudicada al Consorci Prat Nord en concepte de cessió gratuïta a l'Administració actuant dels drets corresponents a la cessió del 15 % de l'aprofitament urbanístic del sector. La naturalesa jurídica del bé és la de patrimonial.

La mateixa consta incorporada al patrimoni públic del sòl i habitatge del Consorci Prat Nord amb número 106121-8 de l'inventari del Consorci Prat Nord essent la seva qualificació habitatge de protecció d'acord amb el més amunt detallat.

La finca té la següent descripció registral:

DATOS DE LA FINCA

"FINCA 7B2. Parcela edificable de forma trapezoidal identificada con el número 7B2 en el plano de fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación del PAU 2 del ARE Eixample Sud del Prat de Llobregat, con una superficie de dos mil doscientos ochenta y dos metros cuadrados -2.282 m²-. Limita: al noroeste en una línea recta

de 54,00 ml con finca resultante V1 de este Proyecto de Reparcelación calificada de sistema viario; al nordeste en una línea recta de 45,56 ml con finca resultante V1 de este Proyecto de Reparcelación calificada de sistema viario; al sudeste en una línea recta de 54,40 ml con finca resultante 7B3.1 de este Proyecto de Reparcelación; y al suroeste en una línea recta de 38,96 ml con finca resultante 7V2 de este Proyecto de Reparcelación calificada de sistema de espacios libres. Tiene una cuota de participación en gastos de urbanización de cero por ciento.”

El valor de la parcel·la 7B2, segons informe emès per l'arquitectura 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 **1.435.613,97€ sense IVA (1.737.092,90 IVA inclòs)**. Al preu de venda de la parcel·la s'hi aplicarà el 21% en concepte d'IVA. **(301.478,93 €)**.

La valoració de la finca 7b2 del consorci, tenint en compte aquest valor, seria:

Finca	Tipus d'ús	Superfície m2	VRS Ús	Total ús	Total Finca
7B2	Residencial règim general	1.459	425,49	620.789,91	
7B2	Residencial Règim especial	2.341	291,66	682.776,06	
7B2	Comercial	400	330,12	132.048,00	
Total 7B2					1.435.613,97

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 1 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 la finca 4A1 ja anteriorment transmesa. En tractar-se aquesta finca de sòl residencial lliure no li resulta aplicable la DT8ª.

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	
Informe-proposta de Resolució	22/09/2025	
Acord del Consell General	2/10/2025	
Anunci en el Butlletí Oficial de la Província	11/11/2025	
Certificat de les Ofertes Presentades	11/12/2025	

Acta de la Mesa de Licitació d'Obertura del Sobre «A»	12/12/2025	
Acta de la Mesa de Licitació d'Obertura del Sobre «B» i proposta d'adjudicació	18/12/2025	
Informe fiscalització		

D'acord amb la documentació presentada es llança el següent resultat:

Licitador	Oferta econòmica	Annex IV	Clàusula 8.1	Ordre
FEM CIUTAT SCCL	1.437.506,00€	SÍ	SÍ	1

S'ha emès informe jurídic amb nota de conformitat de Secretaria, que consta a l'expedient on es fa costar la legislació aplicable i es determina el procediment a seguir per a l'alienació (codi document CPN19I003L i CPN19I008H).

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, s'adopta el següent ACORD:

Primer. Adjudicar mitjançant alienació per concurs el bé patrimonial integrant del patrimoni públic de sòl i habitatge descrit en els antecedents – finca 7B2 (cadastral 5148203DF2754G00001BI i finca registral 38745 (tom 1499 llibre 859 foli 56) del registre del Prat de Llobregat - en les condicions que figuren en la seva oferta i les que es detallen en el Plec de condicions a:

ADJUDICATARI	PREU sense IVA	IVA	PREU amb IVA
FEM CIUTAT SCCL	1.437.506,00€	301.876,26€	1.739.382,26€

Segon. Publicar la present Resolució en el *Butlletí Oficial de la Província* i a la seu electrònica del Consorci a l'efecte del seu general coneixement.

Tercer. Notificar l'adjudicació als licitadors que no han resultat adjudicataris, així com retornar-los la garantia dipositada.

Quart. Notificar a FEM CIUTAT SCCL., adjudicatari del contracte, la present Resolució i citar-lo per a la signatura de l'escriptura pública.

Cinquè. Facultar al president/a i al vicepresident/a del Consorci, indistintament, per a la signatura de l'escriptura pública.

Sisè. Anotar l'alienació en l'Inventari de Béns a efecte d'actualitzar-lo, una vegada formalitzada l'alienació.

Setè. Remetre la documentació necessària al Registre de la Propietat, una vegada formalitzada l'alienació perquè efectuïn els oportuns assentaments registrals, segons la Legislació hipotecària.

Vuitè.-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