



**Ajuntament  
d'Argentona**

**DECRET**

STE-UR 2021/108 Aprovació de l'operació jurídica complementària de la reparcel·lació del PA-5 Les Escomes

**ANTECEDENTS**

**I.-** En data 18 de desembre de 2020, el promotor Clinical Nutrition SAU va sol·licitar la recepció de les obres d'urbanització corresponents al Projecte d'Urbanització de la Unitat d'Actuació M "Les Escomes" en el terme municipal d'Argentona.

**II.-** En resposta a aquesta sol·licitud, en data 18 de febrer de 2021 es va emetre informe tècnic de discrepàncies respecte la recepció de les obres d'urbanització de la Unitat d'Actuació M "Les Escomes" posant de manifest, entre d'altres coses, que el traçat del vial interior havia patit un ajust puntual que alterava lleugerament les finques resultants de la reparcel·lació.

**III.-** A partir d'aquí es va aportar per part del promotor documentació tècnica justificativa de l'esmena de les deficiències detectades, si bé mitjançant informe tècnic emès en data 22 de febrer de 2022 es va tornar a informar desfavorablement la recepció de les obres per no haver portat a terme degudament la regularització de les finques resultants amb els ajustos registrals corresponents.

**IV.-** En data 26 d'octubre de 2022, a requeriment de l'Ajuntament, Clinical Nutrition SAU va presentar un projecte d'operació jurídica complementària a la reparcel·lació del polígon d'actuació de Les Escomes, sent que novament es van detectar una sèrie de deficiències posades de manifest mitjançant informe tècnic per desajustos entre la realitat executada i la descripció i delimitació de les finques que es feia en el projecte, requerint-se a l'interessat l'esmena de les mateixes i l'especificació de la delimitació física de la parcel·la industrial en relació als sistemes urbanístics contigus.

**V.-** Així les coses, en data 18 de setembre de 2023, la representant legal de la promotora Clinical Nutrition SAU, Sra. Maria Creixell de Villalonga, complimentant el requeriment que se li va fer, va presentar nova documentació a l'expedient d'operació jurídica complementària de referència, a la vegada que sol·licitava continuar la tramitació d'aquesta operació jurídica d'acord amb el procediment previst al Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

**VI.-** En data 25 d'octubre de 2023, a la vista de la documentació aportada, l'arquitecte municipal va emetre informe tècnic informant favorablement l'aprovació de la operació

Gran, 59 – 08310 Argentona - T. 937974900 - / oac@argentona.cat / www.argentona.cat

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web  
e3241554b90c4525ab721a002099f0a4001  
<https://seu.electronica.argentona.cat/verificador/verificadorfirma.asp>  
Classificador:Resolució Núm. Resolució: 2023/2344 - Data Resolució: 21/11/2023

Signatura 1 de 2			Signatura 2 de 2		
Montserrat Capdevila i Cañadas	21/11/2023	Alcaldessa	Miriam Tenas i Camps	21/11/2023	Secretària



## Ajuntament d'Argentona

jurídica complementària interessada per la representació de Clinical Nutrition SAU, amb les consideracions i conclusions següents:

"(...)

### I. PLANEJAMENT D'APLICACIÓ

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Argentona. POUM  
(Aprovació definitiva; 07/08/2020. Publicació al DOGC; 24/02/2021)

#### PA.5 – Les Escomes

1.- Es manté la delimitació del Polígon d'actuació "PA.5 - Les Escomes" com a polígon d'actuació de sòl urbà no consolidat, amb l'objectiu, de completar les obres d'urbanització previstes per aquest àmbit. El seu àmbit, així com les traces i seccions dels vials es fixen al plànol de zonificació N.4.4

2.- Els paràmetres urbanístics d'aplicació són el següents :

Superfície:	42.280 m <sup>2</sup>
Sistemes:	Espais lliures: 13.582 m <sup>2</sup>
	Vialitat: 4.458 m <sup>2</sup>
	(el 10% aprof. urbanístic ja esta cedit a l'Ajuntament)
Qualificació urbanística:	Industrial Subzona 8e: 24.240 m <sup>2</sup>
Obligacions:	Completar les obres d'urbanització del vial d'accés.

3.- Es fixa el sistema d'actuació de Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. i es programa la seva execució en el primer sexenni.

El POUM va recollir el polígon d'actuació PA-5 Les Escomes ajustant-se a la delimitació i ordenació ja determinades per l'antiga UA "M" Les Escomes de l'anterior Pla General d'Ordenació d'Argentona de 1987.

### II. DESCRIPCIÓ / VALORACIÓ DEL DOCUMENT APORTAT

El motiu de l'operació jurídica complementària és la regularització de les finques resultants, per motiu de l'ajust en el traçat del vial interior del sector durant les obres. A partir de l'entrada a la nau antiga, el vial es va haver d'imflexionar puntualment per motius de millor adequació topogràfica que va produir un lleuger desplaçament de la traça viària.

D'acord al document aportat i la seva documentació gràfica els ajustos que es produeixen són els següents:

TERRENYS AFECTATS	SUPERFICI INICIAL PROJECTE	SUPERFICIE FINAL "AS BUILT"	DIFERENCIA
FINCA RESULTANT 1	24.240 m <sup>2</sup>	24.230,43 m <sup>2</sup>	-9,57 m <sup>2</sup>
VIAL PÚBLIC U.A. "M"	3.073,15 m <sup>2</sup>	3.005,45 m <sup>2</sup>	-67,70 m <sup>2</sup>
ZONA VERDA	7.495,20 m <sup>2</sup>	7.572,47 m <sup>2</sup>	+77,27 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SUPERFICIE</b>	<b>34.808,35 m<sup>2</sup></b>	<b>34.808,35 m<sup>2</sup></b>	

Gran, 59 – 08310 Argentona - T. 937974900 - / oac@argentona.cat / www.argentona.cat

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web  
 e3241554b90c4525ab721a002099f0a4001  
<https://seu.electronica.argentona.cat/verificador/verificadorfirma.asp>  
 Classificador:Resolució Núm. Resolució: 2023/2344 - Data Resolució: 21/11/2023

Signatura 1 de 2			Signatura 2 de 2		
Montserrat Capdevila i Cañadas	21/11/2023	Alcaldeessa	Miriam Tenas i Camps	21/11/2023	Secretària



## Ajuntament d'Argentona

D'acord al quadre adjunt els ajustos es produeixen en 3 de les finques resultants de la reparcel·lació.

D'acord al detall anterior es produeix una petita disminució (9,57m2) de la superfície de la única finca resultant d'aprofitament privat adjudicada a Clinical Nutrition, a favor de les finques de sistema d'espais lliures i vialitat.

L'operació jurídica complementaria es presenta, doncs, a requeriment municipal per tal d'ajustar les finques resultants de la reparcel·lació.

Els ajustos en el projecte de reparcel·lació es poden fer mitjançant operacions jurídiques complementaries en els casos i regles regulats per l'article 168 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.

En el punt b de l'article 168, s'estableix que "Quan la rectificació tingui per objecte les circumstàncies descriptives de les finques aportades o resultants, sempre que no afectin la participació de les persones titulars de finques aportades en la comunitat reparcel·latòria o la quantificació de l'aprofitament urbanístic atribuït a les finques resultants, la tramitació de l'expedient es limita a l'aprovació de l'òrgan actuant, prèvia compareixença de les persones titulars interessades o, altrament, prèvia notificació a la les persones interessades del contingut de la rectificació, amb fixació d'un termini de vint dies per a presentar les al·legacions que estimin oportunes."

En el cas que ens ocupa, concorren les circumstàncies regulades a l'apartat b de l'article 168 del Reglament de la Llei d'urbanisme i l'ajust resulta de conformitat amb el planejament vigent.

### III. CONCLUSIONS

Per tot això, el tècnic que subscriu **informa favorablement** l'aprovació de l'operació jurídica complementaria presentada per Clínica Nutrition per la regularització de finques de la reparcel·lació del PA-5 Les Escomes, prèvia informació pública prevista a l'article 168.1 del reglament de la llei d'urbanisme."

VII.- En data 27 d'octubre de 2023 l'assessor jurídic emet informe favorable a l'aprovació de la operació jurídica complementària, amb les conclusions següents:

"(...)

### CONCLUSIONS

Per tot l'exposat, el lletrat que subscriu informa favorablement l'aprovació de l'operació jurídica complementària presentada per Clínica Nutrition SAU davant aquest Ajuntament per a la regularització de finques de la reparcel·lació del PA-5 Les Escomes, previ atorgament d'una informació pública per termini de 20 dies hàbils de conformitat amb l'article 168.1 b) del Decret 305/2006 i prèvia notificació a l'esmentada empresa promotora amb l'avertiment que de no presentar-se cap al·legació ni impugnació durant l'esmentat termini, la operació jurídica complementària de referència s'entendrà aprovada definitivament.

Gran, 59 – 08310 Argentona - T. 937974900 - / oac@argentona.cat / www.argentona.cat

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web  
e3241554b90c4525ab721a002099f0a4001  
<https://seu.electronica.argentona.cat/verificador/verificadorfirma.asp>  
Classificador:Resolució Núm. Resolució: 2023/2344 - Data Resolució: 21/11/2023

Signatura 1 de 2			Signatura 2 de 2		
Montserrat Capdevila i Cañadas	21/11/2023	Alcaldesa	Miriam Tenas i Camps	21/11/2023	Secretària



**Ajuntament  
d'Argentona**

(...)"

**VIII.-** En data 7 de novembre de 2023 la secretària de la corporació emet informe desfavorable que conté les següents consideracions i conclusions:

"(...)

**Consideracions**

*i.- En data 25 d'octubre de 2023 s'emet informe de l'arquitecte municipal favorable a l'aprovació de l'operació jurídica complementària. Aquest informe porta causa d'un informe anterior, emès en data 7 de juliol de 2023, en relació al qual l'arquitecte municipal informava de diferents aspectes a corregir:*

- *es comprova que en l'arc del vial a partir de l'accés a la parcel.la s'ha produït un moviment del vial cap a l'interior de la parcel.la d'uns 4m.  
A continuació d'aquest tram, però, el vial no recupera l'alineació del traçat aprovat tal com s'indica a l'operació jurídica complementària, sinó que es desplaça en sentit contrari aproximadament 1,65m, ampliant la parcel.la industrial i en detriment de la zona verda.*
- *En el tram final del vial, a l'alçada de la depuradora i la rocalla de parcel.la, el desplaçament del vial encara és més evident, arribant a desajustos d'entre 3 i 4m de les alineacions de la reparcel.lació.*
- *Per altra banda tampoc s'ha limitat la parcel.la privada de les zona verda perimetral que limita amb la parcel.la per tot el front sud de l'àmbit i resseguint el camí de Coll de Bocs, de 2.223,95m2. Ni tampoc s'ha limitat en la zona d'accés a l'àmbit una part de vialitat, en el vèrtex entre el carrer interior i el camí de Coll de Bocs.*

*Com a conclusió s'indicava en aquest informe:*

*(...) Per tal de poder seguir amb la tramitació cal ajustar l'operació jurídica complementària a la realitat executada i valorar les modificacions efectivament executades. Paral·lelament cal limitar la parcel.la d'aprofitament privat, de forma perimetral dels sistemes d'espai lliure i vial col.lindants.*

*L'informe emès el dia 25 no conté pronunciament exprés sobre cadascuna de les deficiències indicades anteriorment. En concret, s'indica:*

*El motiu de l'operació jurídica complementària és la regularització de les finques resultants, per motiu de l'ajust en el traçat del vial interior del sector durant les obres. A partir de l'entrada a la nau antiga, el vial es va haver d'imflexionar puntualment per motius de millor adequació topogràfica que va produir un lleuger desplaçament de la traça viària.*

*D'acord al document aportat i la seva documentació gràfica els ajustos que es produeixen són els següents:*

Gran, 59 – 08310 Argentona - T. 937974900 - / oac@argentona.cat / www.argentona.cat

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web  
 e3241554b90c4525ab721a002099f0a4001  
<https://seuelectronica.argentona.cat/verificador/verificadorfirma.asp>  
 Classificador:Resolució Núm. Resolució: 2023/2344 - Data Resolució: 21/11/2023

Signatura 1 de 2			Signatura 2 de 2		
Montserrat Capdevila i Cañadas	21/11/2023	Alcaldeessa	Miriam Tenas i Camps	21/11/2023	Secretària



## Ajuntament d'Argentona

TERRENYS AFECTATS	SUPERFICI INICIAL PROJECTE	SUPERFICIE FINAL "AS BUILT"	DIFERENCIA
FINCA RESULTANT 1	24.240 m <sup>2</sup>	24.230,43 m <sup>2</sup>	-9,57 m <sup>2</sup>
VIAL PÚBLIC U.A. "M"	3.073,15 m <sup>2</sup>	3.005,45 m <sup>2</sup>	-67,70 m <sup>2</sup>
ZONA VERDA	7.495,20 m <sup>2</sup>	7.572,47 m <sup>2</sup>	+77,27 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SUPERFICIE</b>	<b>34.808,35 m<sup>2</sup></b>	<b>34.808,35 m<sup>2</sup></b>	

D'acord al quadre adjunt els ajustos es produeixen en 3 de les finques resultants de la reparcel·lació.

D'acord al detall anterior es produeix una petita disminució (9,57m<sup>2</sup>) de la superfície de la única finca resultant d'aprofitament privat adjudicada a Clinical Nutrition, a favor de les finques de sistema d'espais lliures i vialitat.

L'operació jurídica complementària es presenta, doncs, a requeriment municipal per tal d'ajustar les finques resultants de la reparcel·lació.

ii.- El títol de l'expedient és "projecte d'urbanització unitat d'actuació "M" i camí coll de Bocs al sector de les Escomes". No obstant, no és objecte de l'expedient l'aprovació del projecte d'urbanització, sinó que l'objecte de l'expedient és la recepció de les obres d'urbanització, en base a la sol·licitud presentada pels interessats en data 18 de desembre de 2020.

En aquest sentit, el primer informe que consta a l'expedient, emès per l'arquitecte municipal en data 18 de febrer de 2021, entre d'altres, indica:

El vial interior presenta un traçat modificat en relació al traçat previst en el projecte d'urbanització. Aquesta rectificació del traçat es va produir per l'adequació topogràfica entre el punt d'accés a la nau i la zona verda inferior del sector.

Aquesta modificació del traçat del vial altera les finques resultants de la reparcel·lació.

iii.- Per tal de portar a terme la recepció de les obres d'urbanització, d'acord amb el previst en el Decret 306/2005, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el reglament de la Llei d'urbanisme, l'ajuntament ha de comprovar en el termini de tres mesos que l'obra realitzada ha estat executada de conformitat amb les previsions d'urbanització del planejament i del projecte d'urbanització i, si escau, s'actua d'acord amb el que estableix la legislació en matèria de contractació administrativa aplicable, sobre recepció d'obres i terminis de garantia.

De la lectura dels informes transcrits, es desprèn que les obres executades no s'ajusten al projecte d'urbanització. Caldria fer expressa referència a quina afectació tenen les variacions sobre el planejament: POUM- tant el vigent a 2014, any en què s'aprova el projecte d'urbanització, com el vigent actualment, ja que segons s'indica, son coincidents ; i PERI aprovat, segons s'indica, el 16 d'octubre de 1996.

Per tant, es planteja el dubte de com la operació jurídica proposada donarà solució a la discrepància entre el projecte d'urbanització i l'obra executada: cal tenir en compte que tant l'assessor jurídic com l'arquitecte titulen els seus informes com a "operació jurídica

Gran, 59 – 08310 Argentona - T. 937974900 - / oac@argentona.cat / www.argentona.cat

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web  
 e3241554b90c4525ab721a002099f0a4001  
<https://seuelectronica.argentona.cat/verificador/verificadorfirma.asp>  
 Classificador:Resolució Núm. Resolució: 2023/2344 - Data Resolució: 21/11/2023

Signatura 1 de 2			Signatura 2 de 2		
Montserrat Capdevila i Cañadas	21/11/2023	Alcaldesa	Miriam Tenas i Camps	21/11/2023	Secretària



## Ajuntament d'Argentona

complementaria Projecte urbanització". Com bé ambdós indiquen en sengles informes, una operació jurídica complementària s'efectua sobre un projecte de reparcel·lació, però no sobre un projecte d'urbanització.

Per tot això, en cas que es tramités la operació jurídica complementària proposada, per entendre que cassa amb el previst en l'article 168 RLU i que a la vegada no conté modificacions substancials, caldria indicar com es pretén resoldre la problemàtica relativa la discrepància entre projecte d'urbanització i planejament (POUM, PERI).

iv.- Dels diferents informes que consten a l'expedient, es desprenen aspectes a corregir, addicionals als exposats, previs a la recepció de les obres:

Entre aquestes deficiències, les indicades en l'informe de l'enginyer municipal de data 4 de febrer de 2022. Així mateix, en informe emès per l'arquitecte municipal, s'indica:

Per altra banda, en referència a l'ocupació de la zona verda per part de la depuradora privada, el conveni de manteniment en fa referència en el seu apartat segon en que es diu que "la conservació de la depuradora privada de la zona verda municipal es conservarà permanentment per Clinical Nutrition SA mentre es mantingui el seu ús i es regirà pel títol que cedeixi l'ús privatiu de la depuradora".

Caldria també delimitar les condicions i àmbit d'accés a efectes de manteniment i segregarlo de la resta de zona verda.

No consta que s'hagi obtingut aquest títol per l'ús privatiu, que ha d'establir el termini i les condicions d'aquesta ocupació del sistema urbanístic de titularitat municipal. Considero que caldria solucionar aquest punt de forma prèvia a la recepció de les obres.

No consta a l'expedient el conveni indicat, per la qual cosa, no pot valorar-se'n el contingut ni determinar-ne la vigència.

v.- Es posa de manifest l'existència d'obres efectuades sense autorització municipal:

- En diferents informes emesos en el marc del present expedient, s'hi indica: En el present informe tècnic es fa referència exclusivament a l'obra d'urbanització del sector, deixant a banda les obres realitzades a l'interior de la parcel·la privada que corresponen als particulars expedients de llicència d'obra. Es constata l'existència d'un expedient que data de 2021 i que no consta com a finalitzat. Cal donar les instruccions oportunes per tal de donar continuïtat a l'expedient de restabliment de la legalitat urbanística i, a la vegada, incoar el preceptiu expedient sancionador.

- El projecte d'urbanització és un títol habilitant (article 130 del DECRET 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.) Les obres d'urbanització efectuades sense ajustar-se a aquest títol han de ser objecte d'expedient de protecció de la legalitat urbanística.

Gran, 59 – 08310 Argentona - T. 937974900 - / oac@argentona.cat / www.argentona.cat

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web  
e3241554b90c4525ab721a002099f0a4001  
<https://seuelectronica.argentona.cat/verificador/verificadorfirma.asp>  
Classificador:Resolució Núm. Resolució: 2023/2344 - Data Resolució: 21/11/2023

Signatura 1 de 2			Signatura 2 de 2		
Montserrat Capdevila i Cañadas	21/11/2023	Alcaldeessa	Miriam Tenas i Camps	21/11/2023	Secretària



## Ajuntament d'Argentona

### Conclusió

Per tot això, informo desfavorablement la tramitació proposada, a l'espera de la incorporació a l'expedient de la documentació indicada que permeti resoldre els dubtes procedimentals exposats i emetre nou informe de secretaria.

*Aquest és el meu criteri que considero sotmès a qualsevol altre millor fonamentat en Dret."*

**XI.-** Posteriorment, en data 17 de novembre de 2023 la secretària de la Corporació emet informe complementari favorable amb les següents consideracions i conclusions:

"(...)

### Consideracions

En relació als dubtes exposats en l'informe jurídic, en data d'avui s'ha celebrat reunió amb l'arquitecte municipal, el regidor d'urbanisme i l'alcaldeessa, en relació a la qual s'ha exposat a aquesta secretaria que:

- L'operació jurídica complementària -OJC- té per finalitat única i exclusivament la regularització de les finques que integren el polígon.
- L'OJC anirà acompanyada de la modificació de la POUM als efectes d'adequar, si és el cas, el planejament a les actuacions.
- Està en tràmit un expedient d'atorgament de llicència d'obres per la regularització de la depuradora.
- Caldrà incoar els expedients de protecció de la legalitat urbanística relacionats amb les actuacions realitzades.

### Conclusió

*S'informa favorablement la tramitació de la operació jurídica, condicionada al següent:*

- Cal tramitar paral·lelament la modificació del planejament (i projecte d'urbanització) als efectes de poder resoldre sobre la viabilitat o no de la recepció de les obres efectuades. En cas cap un instrument de gestió pot modificar un instrument de planejament.
- Cal incoar els expedients de PLU derivats de les actuacions realitzades, en els termes exposats en l'informe jurídic de secretaria de 7 d'octubre de 2023.

*Aquest és el meu criteri que considero sotmès a qualsevol altre millor fonamentat en Dret."*

De conformitat als articles 21.1 j) de la LRBRL, i 53.1 s) del TRLMRLC, segons els quals l'òrgan competent per aprovar la operació jurídica complementària prevista a l'art. 168 del Decret

Gran, 59 – 08310 Argentona - T. 937974900 - / oac@argentona.cat / www.argentona.cat

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web  
 e3241554b90c4525ab721a002099f0a4001  
<https://seuelectronica.argentona.cat/verificador/verificadorfirma.asp>  
 Classificador:Resolució Núm. Resolució: 2023/2344 - Data Resolució: 21/11/2023

Signatura 1 de 2			Signatura 2 de 2		
Montserrat Capdevila i Cañadas	21/11/2023	Alcaldeessa	Miriam Tenas i Camps	21/11/2023	Secretària



## Ajuntament d'Argentona

305/2006, en tant es tracta d'un instrument de gestió urbanística, és l'Alcalde/ssa - President/a de la Corporació.

Per tot l'anterior,

### RESOLC

**Primer.-** Aprovar inicialment, i si en el tràmit d'informació pública no es presenten al·legacions o reclamacions, definitivament, l'operació jurídica complementària presentada per Clinical Nutrition SAU davant aquest Ajuntament per a la regularització de finques de la reparcel·lació del PA-5 Les Escomes.

**Segon.-** Sotmetre el present expedient a informació pública durant el termini de 20 dies hàbils per tal que pugui ser examinat i es puguin presentar les al·legacions que siguin procedents, comptadors des de l'endemà de la darrera publicació de l'anunci corresponent en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona i en el tauler d'edictes electrònic municipal.

**Tercer.-** Disposar que en el cas que no es presentin al·legacions l'acord d'aprovació inicial s'entengui elevat a definitiu sense necessitat d'adoptar un nou acord al respecte.

**Quart.-** Notificar la present resolució a Clinical Nutrition SAU.

**Cinquè.-** Comunicar aquesta resolució a l'àrea de Serveis Territorials als efectes d'incoar els expedients de protecció de la legalitat urbanística derivats de les actuacions realitzades, així com, la tramitació de la modificació de la POUM als efectes d'adequar, si és el cas, el planejament a les actuacions realitzades.

Ho mana i signa, l'alcalde/ssa d'Argentona, Montserrat Capdevila i Cañadas

Signatura de la secretària (art. 3.2.h RD. 128/2018)

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web  
e3241554b90c4525ab721a002099f0a4001  
<https://seuelectronica.argentona.cat/verificador/verificadorfirma.asp>  
Classificador:Resolució Núm. Resolució: 2023/2344 - Data Resolució: 21/11/2023

Gran, 59 – 08310 Argentona - T. 937974900 - / oac@argentona.cat / www.argentona.cat

Signatura 1 de 2			Signatura 2 de 2		
Montserrat Capdevila i Cañadas	21/11/2023	Alcalde/ssa	Miriam Tenas i Camps	21/11/2023	Secretària