

ACTA DE CESSIÓ D'ÚS

Santa Coloma de Gramenet, 3 de febrer de 2014

REUNITS

D'una banda, com a part cedent, el senyor Damià Calvet i Valera, director de l'Institut Català del Sòl, entitat de dret públic adscrita al Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya, nomenat per Acord del Govern de la Generalitat de Catalunya 5/2013, de 8 de gener de 2013, (publicat al DOGC número 6.290, de 10 de gener de 2013).

I d'altra banda, com a part cessionària, el senyor Jordi Mas i Herrero, tinent d'alcalde delegat de l'àrea d'Urbanisme, Habitatge i Mobilitat de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet, segons decret d'alcaldia núm. 3145/11 de 22 de juny de 2011, de formació i competències de la Junta de Govern Local, nomenaments de Tinent d'Alcalde i delegacions de l'Alcaldia.

INTERVENEN

a) El senyor Damià Calvet i Valera, per raó del seu càrrec, en nom i representació de l'Institut Català del Sòl, i en virtut de les competències que se li atribueixen a la Generalitat, a l'empara d'allò que disposa l'art. 137 del seu Estatut d'Autonomia, la Llei 4/1980, de 16 de desembre de 1980, de creació de l'Institut Català del Sòl, així com de les facultats que li va atorgar el Consell d'Administració de l'Institut Català del Sòl, per acords de dates 10 d'octubre de 2010 i 14 de març de 2011, els quals es van elevar a públic mitjançant escriptura atorgada davant del Notari de Barcelona, el senyor Pedro Casado Martín, en data 17 de maig de 2011 (Protocol núm. 962).

Té assignat el NIF: Q-0840001-B

b) El senyor Jordi Mas i Herrero, en nom i representació de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet en ús de les atribucions que li confereixen els articles 21.1.b) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local, i 53.1) del Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, aprovat per Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril.

Els reunits, en les respectives qualitats amb que actuen, es reconeixen recíprocament la capacitat legal necessària per contractar i obligar-se en els termes que resulten del present document, i

MANIFESTEN

I.- Que l'Institut Català del Sòl (en endavant INCASÒL) és propietari de les finques compreses en el Sector 1, connexió de Valentí Escalas – Listz, previst en el Text Refós de la Modificació del Pla General Metropolità (PGM) al barri del Fondo-Eix Bruc, de Santa Coloma de Gramenet, aprovada definitivament el 7 de juliol de 2006 i publicada al DOGC núm. 4.707, en data 29 d'agost de 2006.

El principal objectiu de la proposta d'ordenació és l'obtenció de la connexió viària rodada entre els carrers de Valentí Escalas i de Listz. Aquest nou tram, junt amb els del carrer Terrassa i de Bruc, delimita una nova plaça de 1.400 m2 de superfície, que ha d'esdevenir la nova plaça central del barri del Fondo Alt. Així mateix, es proposa una nova ordenació volumètrica de les edificacions per tal de permetre el real·lotjament de la major part dels veïns afectats.

El planejament preveu per al Sector 1 l'expropiació com a sistema d'actuació, sent l'INCASÒL l'Administració Actuant, així com dues fases per a l'expropiació com per a la construcció, identificades com a 1.1 i 1.2.

II.- Que, en data 1 d'agost de 2008, es va aprovar definitivament la Modificació del PGM a l'entorn del Mercat del Fondo, publicada al DOGC núm. 5.223, el 26 de setembre de 2008. Aquesta modificació té per objectiu incloure en el Sector 1 del Text refós de la Modificació del PGM al barri del Fondo – Eix Bruc, la finca del carrer Mas Marí, 91, delimitant així un nou sector i canviant-li la denominació per Sector 4.

III.- Que, segons la informació facilitada per l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet, s'està estudiant la modificació del planejament vigent en el sentit de modificar el traçat del viari previst per al Sector 4 per connectar el carrer de Valentí Escalas amb el de Listz.

IV.- Que, el Sector 4 es troba executat, pel que fa a la seva gestió, en la seva major part, restant pendent d'expropiar la finca situada al carrer Mas Marí, núm. 91. Així mateix, pel que fa a les obres d'enderroc, també es troben executades en la seva major part, restant pendents les finques del carrer Mas Marí 91-97, atès que o bé no s'han expropiat (Mas Marí, 91) o bé serveixen de reallotjament provisional a afectats amb dret de reallotjament (Mas Marí 93, 95 i 97) i les finques del carrer Bruc 77 i 79, que es troben enderrocades només parcialment, per garantir l'estabilitat de la finca del carrer Mas Marí, 91.

La resta de terrenys de l'anomenat Sector 4 es troben lliures d'edificació i resten pendents de les corresponents obres d'urbanització i edificació.

V.- Que, en data 5 d'agost de 2013, ha tingut entrada a l'INCASÒL un ofici de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet mitjançant el qual exposa que *"durant aquests darrers anys l'INCASÒL ha estat treballant, en perfecta sintonia amb l'Ajuntament, en la gestió de l'actuació 1.2 connexió Valentí Escalas-Listz, dins del projecte d'intervenció integral dels 7 barris fronteres de la Serra d'en Mena, de manera que, a dia d'avui, bona part de l'àmbit està enderrocat i pendent d'iniciar les obres d'edificació previstes"*.

Així mateix, donat que no es preveu un termini concret per a l'inici de les mateixes, se sol·licita per part de l'Àrea d'Urbanisme, Serveis Municipals, Espai Públic, Civisme i Sostenibilitat de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet *"l'autorització corresponent per a construir un aparcament provisional que en cap cas ha d'impedir ni condicionar les futures obres a executar (s'adjunta plànol de la intervenció)"*.

VI.- Que la porció de terreny, de forma trapezoïdal, sobre la que es pretén ubicar l'aparcament provisional té una superfície total de 1.293,50 m², i confronta al nord-est, amb el carrer Terrassa, en línia de 33 m²; al sud-est, amb una porció de terreny qualificada de clau 13b i amb una porció de terreny qualificada de clau 5, en línia de 56,20 m²; al sud-oest, amb el carrer del Bruc, en línia de 12,60 m² i al nord-oest, amb una porció de terreny qualificada de clau 6b, una porció de terreny qualificada de clau 18HP i una porció de terreny qualificada de clau 5, en línia de 57,10 m². Actualment presenta un estat irregular com a resultat dels enderrocs executats, amb una tanca que impedeix l'accés al seu interior, proveïda de tres accessos, dos des del carrer Bruc i un des del carrer Terrassa.

Així mateix, la porció de terreny objecte d'aquesta cessió d'ús està qualificada, en part, amb la clau 6b (zona verda i espais lliures) i, en part, amb la clau 5 (viari), per la qual cosa es tracta d'un sòl que serà objecte de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet, una vegada hagi finalitzat la urbanització per part de l'INCASÒL.

VII.- Que actualment l'INCASÒL, en la seva condició de propietari, és responsable de la conservació i de la neteja periòdica dels terrenys de referència.

VIII.- Que l'INCASÒL no té programada, ni a curt ni a mig termini, l'execució dels treballs d'edificació dels habitatges previstos ni de la urbanització corresponent, ateses les circumstàncies financeres i pressupostàries del moment.

No obstant això, existeix la possibilitat de procedir a l'alienació del sòl lliure d'edificació que permetria la construcció del primer dels edificis previstos (corresponent a la fase anomenada II en el Text Refós de la Modificació del PGM al barri del Fondo – Eix Bruc), i que donaria front als carrers Bruc i Terrassa pels laterals, amb façana principal a la nova plaça Alfons Comin.

IX.- Que, la possibilitat de procedir a la construcció dels habitatges protegits per part d'un tercer operador, diferent de l'INCASÒL, no es pot veure afectada ni entorpidida per l'autorització d'ús temporal sol·licitada per l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet, ni per la Modificació de planejament que l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet preveu posar en marxa, com a conseqüència de la voluntat de modificar la traça viària i, conseqüentment, de la forma definitiva de la zona verda.

X.- Que, en data 5 de desembre de 2013, la Coordinació de Remodelacions ha emès un informe justificatiu de la conveniència i l'oportunitat d'autoritzar la cessió d'ús a precari d'una porció de terreny de 1.293,50 m² de superfície, situada al Sector 4 de la Modificació del PGM a l'entorn del Mercat del Fondo, de Santa Coloma de Gramenet, propietat de l'INCASÒL, a favor de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet, per a ubicar-hi un aparcament provisional.

Amb l'objectiu d'atendre la sol·licitud de l'Àrea d'Urbanisme, Serveis Municipals, Espai Públic, Civisme i Sostenibilitat de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet, ambdues parts, tal com intervenen, convenen la formalització d'aquesta acta de cessió d'ús temporal i gratuïta de la porció de terreny descrita, de conformitat amb els següents:

ACORDS

PRIMER.- CONSTITUCIÓ I OBJECTE DE LA CESSIÓ D'ÚS

L'INCASÒL CEDEIX, temporalment i gratuïtament, l'ús de la porció de terreny descrita al manifesten VI d'aquesta acta, a l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet que l'ACCEPTA i EN PREN POSSESSIÓ en l'estat en què es troba, com a cos cert, per destinar-la a aparcament provisional, públic, gratuït i de gestió municipal.

S'incorpora com a document annex núm. 1 plànol de situació de la porció de terreny.

SEGON.- DESTÍ DE LA CESSIÓ D'ÚS

L'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet destinarà la porció de terreny cedida, únicament i exclusivament, a adequar-la com un aparcament en superfície per a vehicles, aparcament que haurà de ser provisional, públic, gratuït i de gestió municipal.

S'incorpora com a document annex núm. 2 plànol preparat pels tècnics de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet on queda ben definida la proposta d'intervenció a realitzar sobre la porció de terreny objecte d'aquesta cessió d'ús.

TERCER.- TERMINI DE LA CESSIÓ D'ÚS, PRÒRROGUES I REVOCACIÓ

L'INCASÒL constitueix aquesta cessió d'ús a favor de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet, per un termini de dos anys, a comptar des de l'endemà de la signatura d'aquesta Acta de cessió, és a dir, des del dia 4 de febrer de 2014 fins el dia 4 de febrer de 2016.

Un cop finalitzat aquest termini, si cap de les dues parts comunica a l'altra, almenys amb trenta dies d'antelació a la finalització de la cessió d'ús, la voluntat de no renovar-lo, la cessió d'ús es prorrogarà automàticament pel mateix termini, fins a un màxim de 2 anys més, moment en el qual, finalitzarà la cessió d'ús automàticament i l'Ajuntament haurà de retornar a l'INCASÒL la possessió de la parcel·la de referència objecte de la cessió d'ús.

No obstant, l'INCASÒL es reserva el dret a revocar aquesta cessió d'us, en qualsevol moment, notificant-ho a l'Ajuntament amb un termini mínim d'antelació de trenta dies, sense que l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet tingui dret a cap tipus d'indemnització o compensació econòmica per aquest concepte.

QUART.- AUTORITZACIÓ DE REALITZACIÓ D'OBRES I ACONDICIONAMENT DE LA PORCIÓ DE TERRENY

L'INCASÒL autoritza a l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet a realitzar una urbanització provisional per tal que la porció de terreny cedida tingui les condicions òptimes per ser utilitzada com a aparcament en superfície, tals com esplanar, aglomerar, compactar el terreny i definir la zona d'aparcament.

La instal·lació dels elements necessaris per al seu funcionament com a aparcament (instal·lar senyalitzacions, col·locar mobiliari urbà, etc) no podrà alterar les condicions físiques de la porció de terreny cedida i hauran de ser provisionals, de tal manera que, en el moment del retornament de la possessió de la porció de terreny a l'INCASÒL, es puguin desmuntar i retirar, fàcilment.

Així mateix, atès que la part nord-oest del terreny objecte de cessió és la que confronta amb el terreny qualificat de 18HP, susceptible d'edificació per trobar-se lliure, l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet procedirà a situar totes les instal·lacions de serveis i l'eventual mobiliari urbà exclusivament a la part sud-est del terreny.

Per últim, l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet haurà de fer les tanques de la resta dels terrenys propietat de l'INCASÒL en l'àmbit, tot deixant els terrenys tancats i amb portes que permetin l'accés rodat als mateixos, a efectes de manteniment.

CINQUÈ.- OBLIGACIONS DE L'AJUNTAMENT DE SANTA COLOMA DE GRAMENET

L'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet estarà obligat a:

- a) Tramitar i obtenir al seu càrrec, si s'escau, els permisos, autoritzacions i llicències administratives adients per al desenvolupament de l'activitat d'aparcament que es durà a terme a la porció de terreny cedida.



- b) Permetre l'accés del personal de l'INCASÒL per inspeccionar o comprovar qualsevol classe d'obres que afectin la porció de terreny.
- c) Conservar la porció de terreny en bon estat de neteja i apta per al destí que se li vol donar.
- d) Assumir l'Impost sobre els Béns Immobles que correspongui a la porció de terreny cedida, mentre duri la cessió d'ús, així com la taxa municipal de recollida d'escombraries, i qualsevol altra impost, taxa o arbitri que gravi la propietat, incloses les contribucions especials que s'imposin a l'immoble.
- e) Realitzar, al seu càrrec, les obres de condicionament i adequació de la porció de terreny, necessàries per a destinar-la a aparcament de vehicles en superfície, i a conservar-les per a servir a l'ús convingut.
- f) Fer-se càrrec de les despeses de gestió, manteniment i neteja de l'aparcament així com dels subministraments (aigua, llum, etc) que corresponguin a la porció de terreny cedida, mentre duri la cessió d'ús.
- g) Retornar la porció de terreny lliure, vàcua i en el mateix estat en què es va rebre, quan es produeixi l'extinció o revocació de la cessió d'ús, en un termini màxim d'un mes a comptar des de la data de la seva finalització.
- h) Respondre de qualsevol risc que es pugui ocasionar en l'immoble objecte de cessió d'ús, així com qualsevol dany a tercers que es pugui produir per la seva destinació a la finalitat prevista, tot incloent la finca objecte de la cessió en les condicions generals de l'assegurança de responsabilitat civil que l'Ajuntament té subscripta, amb caràcter general, per a l'espai o via pública.
- i) L'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet no podrà arrendar, traspasar, ni cedir a tercers, ni onerosament ni a títol gratuït, tot o part del terreny objecte de la cessió temporal d'ús.
- j) Assumir qualsevol tipus de responsabilitat directa o subsidiària que pugui ocasionar-se, relacionada de manera directa o indirecta amb el desenvolupament de l'activitat que es realitzarà a la porció de terreny objecte d'aquesta cessió d'ús, exonerant a INCASOL de qualsevol responsabilitat.

- k) Mantenir i conservar tota la tanca perimetral que delimita els terrenys propietat de l'INCASÒL en el sector i que no formen part de la cessió d'ús objecte d'aquesta acta.

SISÈ.- COMPROMISOS DE L'AJUNTAMENT DE SANTA COLOMA DE GRAMENET EN RELACIÓ A L'EVENTUAL MODIFICACIÓ DE PLANEJAMENT I LA SEVA REPERCUSSIÓ EN LA VIABILITAT DE LA PROMOCIÓ DE L'EDIFICABILITAT PREVISTA

En la modificació de planejament que l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet impulsi per a modificar la traça del vial de connexió entre els carrers Valentí Escalas i Listz, s'hi preveurà:

- a) L'exclusió de l'àmbit de suspensió de llicències del sòl a ocupar per l'edificació amb front als carrers Terrassa, Bruc i plaça Alfons Comin, i de la zona verda immediata a l'edificació.
- b) Mantenir la previsió que la construcció de les obres del Sector 4 es puguin efectuar en 2 fases diferenciades: una d'elles la relativa a l'edificació qualificada amb la clau 18HP (situada entre els carrers de Terrassa i del Bruc, amb front a la plaça Alfons Comin) i l'altra, la corresponent a l'edificació qualificada amb clau 13b HP (situada al carrer Mas Marí, amb front a la plaça Alfons Comin), i que cada fase tingui associades les càrregues d'urbanització que li corresponen.

SETÈ.- EXTINCIÓ DE LA CESSIÓ D'ÚS

Seràn causes d'extinció d'aquesta cessió d'ús les següents:

- a) El transcurs del període convingut en aquesta acta.
- b) L'acord mutu, que s'instrumentarà per escrit.
- c) Per la renúncia de l'Ajuntament o la revocació de l'INCASÒL.
- d) Per no destinar el terreny a la finalitat prevista.
- e) La impossibilitat sobrevinguda, legal o material, de dur a terme les actuacions que constitueixen l'objecte d'aquesta cessió d'ús.



- f) En general, l'incompliment de les obligacions que ha d'assumir l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet a tenor de les condicions expressades.
- g) La denegació de la llicència d'obres sol·licitada per l'INCASÒL o el promotor de les obres, en el seu cas, d'acord amb l'ordenació prevista en la modificació del Pla general metropolità a l'entorn del Mercat del Fondo aprovada l'1 d'agost de 2008, per edificar en el sòl a ocupar per l'edificació amb front als carrers Terrassa, Bruc i plaça Alfons Comin, així com la condició de la concessió de la llicència de primera ocupació, emparant-se en la manca d'execució de les obres d'urbanització de l'anomenat Sector 4.
- h) La inclusió del sòl qualificat com a zona edificable, en un àmbit de suspensió de llicències derivat de l'aprovació inicial de la modificació del planejament.
- i) La manca d'aprovació provisional de la modificació del planejament vigent, en el termini de dos anys a partir de la data d'aquesta cessió d'ús.

L'extinció i la revocació, fins i tot anticipada, de la cessió d'ús no donarà dret a una indemnització de cap tipus a favor de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet. Les obres realitzades per l'Ajuntament en la porció de terreny no seran objecte de cap indemnització.

VUITÈ.-RETORNAMENT DE LA POSSESSIÓ DE LA PORCIÓ DE TERRENY A L'INCASÒL

L'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet s'obliga a desocupar la porció de terreny cedida i a retornar la seva possessió a l'INCASÒL, en el termini d'un mes a comptar des de la finalització de la cessió d'ús, independentment de quina sigui la causa que la provoqui.

La porció de terreny serà retornada a la propietat lliure d'arrendataris i ocupants, en bon estat de neteja (sense restes de material ni deixalles) i de conservació. L'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet també desmuntarà i retirarà de la porció de terreny al seu càrrec, tots aquells elements incorporats durant la seva ocupació.

Totes les tasques necessàries per complir les anteriors condicions aniran a càrrec de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet.

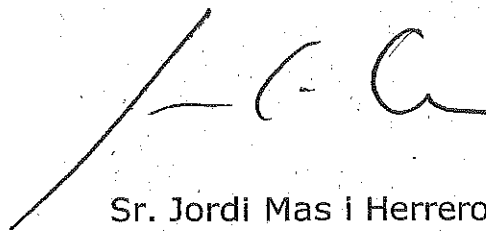
El lliurament de la possessió s'entendrà realitzada un cop l'INCASÒL verifiqui, in situ, el compliment de les esmentades condicions d'entrega i el correcte estat de la porció de terreny i procedeixi a la seva recepció, mitjançant la formalització d'una acta de lliurament de la possessió i recepció.

I, perquè consti, els compareixents signen aquesta acta per duplicat exemplar, en el lloc i la data que s'indiquen a l'encapçalament.

EL DIRECTOR DE L'INCASÒL

L'AJUNTAMENT DE SANTA COLOMA
DE GRAMENET

Damià Calvet i Valera

A handwritten signature in black ink, consisting of a long diagonal stroke followed by a series of loops and a final horizontal stroke.

Sr. Jordi Mas i Herrero