




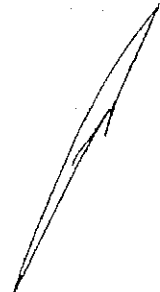
Ajuntament  
de Santa Coloma  
de Gramenet


## CONVENI DE COL·LABORACIÓ PER A L'EXECUCIÓ DE L'ACTUACIÓ DE LA CANTONADA DELS CARRERS AMERICA I PRAT DE LA RIBA

A Santa Coloma de Gramenet, a 15 de setembre de 2009

### REUNITS

 D'una part, la Sra. Carmen Moraira Reina, tinent d'alcalde de Serveis Territorials de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet, en nom i representació d'aquest, autoritzada pel decret de l'alcaldia número 3596/2007, de 10 de juliol, relatiu al nomenament de Tinents d'Alcalde, formació de la Junta de Govern i delegacions, una còpia del qual s'adjunta com annex 1, assistida pel Secretari de la Corporació, Francisco Javier Ezquiaga Terrazas.

 El senyor FERRAN JULIAN i GONZÁLEZ, en nom i representació de la "SOCIETAT URBANÍSTICA METROPOLITANA DE REHABILITACIÓ I GESTIÓ, S.A." (REGESA) amb domicili en el carrer Tàpies núm. 4 de Barcelona, C.I.F. A-08-905580. Inscrita en el Registre Mercantil de Barcelona, al volum 10.675, foli 67, full número B-44602. Va ser nomenat com a membre del Consell d'Administració, pel termini estatutari de cinc anys, en virtut d'acord adoptat pel Ple del "CONSELL COMARCAL DEL BARCELONES", en sessió de data 1 de juny de 2008 constituït en Junta General Extraordinària de la "SOCIETAT URBANÍSTICA DE REHABILITACIÓ I GESTIÓ, S.A."; i NOMENAT com Conseller-Delegat per acord del Consell d'Administració de la companyia, en sessió celebrada el 1 d'octubre de 2008, acords que van ser elevats a públics mitjançant escriptura autoritzada per la Notària de Barcelona senyora Alaitz Alvarez de Zuriarrain, el dia 6 d'octubre de 2008, amb el número 2320 de protocol.

 Els quals es reconeixen mútua i recíprocament la capacitat legal necessària per tal de formalitzar aquest conveni, per la qual cosa, tal com actuen,



## MANIFESTEN

I.- Que REGESA és una societat de forma privada i capital públic pertanyent íntegrament al Consell Comarcal del Barcelonès i quin objecte social segons l'art. 2 dels Estatuts és l'actuació urbanística en execució d'aquells plans o actuacions en matèria de rehabilitació urbana o d'edificació, tant de nova creació com la ja existent, realitzant en ordre a aquestes, obres d'infraestructura, dotació de serveis i la promoció i gestió de l'esmentada urbanització.

F II.- Que la col·laboració entre les Administracions municipal i comarcal en matèria d'actuacions de renovació urbana, gestió urbanística, rehabilitació i execució de promocions d'habitatge protegit va ser formalitzada mitjançant la signatura d'un conveni marc de 5 de juny de 2000, col·laboració que ha estat renovada mitjançant un nou conveni marc formalitzat en data 28 de novembre de 2008, en el que es reconeix la configuració de REGESA com a mitjà propi i servei tècnic no només del propi Consell Comarcal, sinó també dels ajuntaments dels municipis que integren la comarca del Barcelonès, als efectes de rebre encàrrecs i encomanes de gestió de l'ens comarcal i de les corporacions i entitats municipals en aplicació de les previsions que en contenen a la Llei 30/2007 de Contractes del Sector Públic; configuració que ha quedat expressament reconeguda en els estatuts socials de REGESA.

III.- Que en data 3 d'abril de 2008 va ser aprovada definitivament la Modificació Puntual del Pla General Metropolità a la cantonada dels carrers Amèrica i Prat de la Riba, que tancava un procés d'ajust del planejament d'aquest àmbit per adequar les previsions urbanístiques de dotació d'equipament escolar per convertir-lo a Escola Bressol, més ajustat a la demanda actual de l'entorn, a l'hora que modificar l'ordenació per tal de situar la zona verda pública en la cantonada dels carrers Amèrica i Prat de la Riba.

IV.- Que la situació de crisi global actual, que afecta a la major part dels sectors productius i especialment al sector immobiliari, ha suposat que les actuacions previstes en el sector s'hagin vist desactualitzades, de manera que la forta càrrega dotacional de cessió prevista en el planejament vigent, resulta clarament desequilibrada, el que fa inviable el seu desenvolupament tant pel sector privat com pel públic.

V.- Que atenent la prioritat municipal de millorar i ampliar la xarxa d'escoles bressol del municipi i de dotar aquest àmbit d'una Llar d'infants que satisfaci la forta



Ajuntament  
de Santa Coloma  
de Gramenet

demanda d'aquest tipus equipament en una zona consolidada del centre de la ciutat, REGESA ha adquirit les finques incloses en l'àmbit a l'objecte de col·laborar amb el municipi en l'execució del conjunt de l'actuació.

I atès el que s'ha exposat, les parts de comú acord

### PACTEN

**Primer.-** És objecte del present conveni l'establiment dels termes de la col·laboració entre l'Ajuntament i REGESA per a l'execució de les edificacions i la zona verda previstes a la cantonada dels carrers Amèrica i Prat de la Riba, amb la finalitat de poder desenvolupar el sector en el qual esta inclosa la construcció d'una escola bressol que constitueix un objectiu fonamental de l'Ajuntament per poder cobrir l'actual mancança de places al barri i la ciutat.

**Segon.-** L'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet es compromet a tramitar, amb la màxima celeritat i diligència possible i fins que s'assoleixi l'aprovació definitiva, la modificació del PGM a la cantonada dels carrers Amèrica i Prat de la Riba, sota els paràmetres i criteris que s'adjunten en l'annex número 2.

**Tercer.-** REGESA es compromet a executar el conjunt de l'actuació en els terminis i condicions previstos al planejament, incloent la construcció de l'immoble destinat a escola bressol, així com la urbanització de la zona verda pública, que cedirà al municipi un cop executats, essent per compte i càrrec de la corporació municipal l'adequació i equipament interior de l'escola bressol.

**Quart.-** En el termini de dos mesos de l'aprovació definitiva del planejament, l'Ajuntament mitjançant l'acord al que es refereix l'art. 13.1.c) del Reglament de la Llei d'Urbanisme, designarà REGESA com a administració actuant, i així mateix declararà l'actuació com d'interès municipal als efectes de bonificació de taxes i llicències.

**Cinquè.-** Atès que es tracta d'una actuació pública i que el sòl de l'àmbit pertany íntegrament a REGESA, no serà necessària la tramitació de projecte de parcel·lació, obligant-se REGESA a practicar les operacions d'agrupació i segregació de finques que siguin pertinents per adequar-les al planejament, i que permetin la configuració i cessió a l'Ajuntament de la finca destinada a zona verda.



Ajuntament  
de Santa Coloma  
de Gramenet

Així mateix, REGESA procedirà a la declaració d'obra nova i divisió horitzontal de les edificacions per a la posterior cessió de l'immoble destinat a l'escola bressol.

**Sisè.-** A l'objecte de millorar l'oferta d'aparcament en la zona centre de la ciutat, es procedirà a l'adscripció de l'ús del subsòl de la zona 6b a favor de REGESA a l'objecte de construir un aparcament que formi una unitat física i constructiva amb l'aparcament previst sota les edificacions residencials.

A aquests efectes, en el termini de dos mesos de l'aprovació definitiva del planejament, la corporació aprovarà l'adscripció administrativa de l'ús del subsòl a favor de REGESA sota les condicions que de mutu acord s'estableixin.

**Setè.-** Per tal que sigui possible la posada en funcionament dels edificis residencials i de l'equipament a la major brevetat, les condicions de llicència preveuran la possibilitat d'executar en paral·lel l'edificació i l'urbanització, quin projecte haurà de ser aprovat prèviament per la corporació municipal.

**Vuitè.-** Si per causes no imputables a les parts, no pogués assolir-se la modificació del planejament, o bé a tenor de l'estudi de viabilitat econòmica de l'operació, la liquidació definitiva del conjunt de la promoció donés un resultat negatiu, l'Ajuntament intervindrà amb REGESA per a garantir l'esmentat equilibri.

**Novè.-** Atès que l'actuació està considerada d'interès públic, ja que és fonamental la construcció d'una nova escola bressol per a cobrir la mancança d'aquestes places que existeix a l'actualitat al municipi, l'Ajuntament i REGESA acorden que aqueta actuació estarà exempta del pagament de qualsevol impost, taxa o despesa de qualsevol ordre corresponent a la tramitació dels diferents permisos i llicències necessàries per a la seva execució.

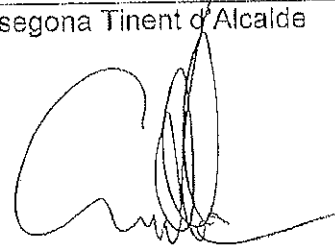
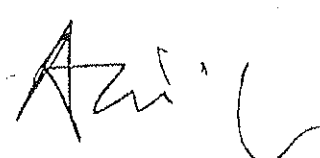
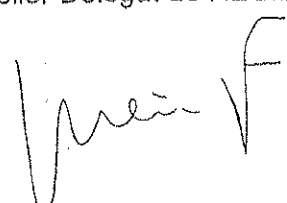
**Desè.-** El present conveni té naturalesa administrativa, per la qual cosa, qualsevol conflicte que pogués sorgir sobre el seu compliment i interpretació serà resolt per la jurisdicció contenciós administrativa.

**Onzè.-** La vigència d'aquest conveni es condiciona a la seva aprovació per l'òrgan municipal competent i l'òrgan competent de REGESA

I per que així consti, subscriuen el present document, per triplicat exemplar en el lloc i data indicats a l'encapçalament



Ajuntament  
de Santa Coloma  
de Gramenet

<p>La segona Tinent d'Alcalde</p>  <p>Sra. Carmen Moraira Reina</p>	<p>El Secretari</p>  <p>Sr. Fco. Javier Ezquiaga Terrazas</p>
<p>Conseller Delegat de REGESA</p>  <p>Sr. Ferran Julian González</p>	

Àrea d'Alcaldia  
Gabinet d'Acció Territorial

## ANNEX 2: PROPOSTA DE MODIFICACIÓ DE PLANEJAMENT

La proposta inclou la transformació de l'habitatge dotacional en habitatge protegit, la construcció d'un únic edifici amb dues claus urbanístiques clau 18-HP (habitatge protegit de preu concertat) i clau 18 (habitatge de renda lliure) de planta baixa + 3 plantes pis + àtic i el manteniment de la Llar d'Infants en planta baixa.

S'ha ampliat la fondària edificable de l'edificació amb front al carrer Prat de la Riba en 1,50 m. reduint la superfície de pati de la Llar d'Infants (27 m<sup>2</sup>) i s'ha mantingut la superfície de sòl qualificat de 6b.

- **Edificabilitat zona 18-HP**  
habitatge protegit en règim de preu concertat  
  
2.000 m<sup>2</sup> de sostre residencial + 355 m<sup>2</sup> sostre per a la Llar d'Infants  
nombre màxim d'habitatges (2.000+355) / 80 = 30 habitatges  
planta baixa + 3 plantes pis + àtic
- **Edificabilitat zona 18**  
habitatge en règim de venda lliure  
  
2.430 m<sup>2</sup> de sostre residencial + 320 m<sup>2</sup> sostre per a la Llar d'Infants  
nombre màxim d'habitatges (2.430+320) / 80 = 35 habitatges  
planta baixa + 3 plantes pis + àtic
- **Reserves per a Llar d'Infants**  
Es farà una previsió de cessió de 675 m<sup>2</sup> de sostre de planta baixa per a la construcció d'una Llar d'Infants.  
I de la totalitat del pati interior d'illa per a pati de la Llar d'Infants.
- **Càrregues urbanístiques**  
Per al projecte d'urbanització de la plaça, es tindran en compte les directrius municipals pel què fa referència a materials i elements de mobiliari urbà.  
  
Superfície de plaça: 437 m<sup>2</sup> x 250 €/m<sup>2</sup> = 109.250,- euros  
  
Caldrà afegir, a les càrregues urbanístiques esmentades, la valoració segons la norma granada de l'exemplar arbori existent, quantitat que s'haurà de destinar a la plantació d'un conjunt arbori situat a la cantonada dels carrers d'Amèrica i Prat de la Riba.
- **Titularitat del Subsòl**  
D'acord amb els criteris definits per la Direcció General d'Urbanisme de la Generalitat de Catalunya, s'entén incompatible mantenir la titularitat privada del subsòl en el sòl qualificat de 6b, per entendre que aquest prové d'una cessió obligatòria i, per tant, no reuneix els requisits definits a l'article 34 del Decret 305/2006, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.
- **Reserves per a habitatges de protecció**  
Per tal de donar compliment al Decret Legislatiu 1/2005 i al Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, que el modifica en alguns apartats, concretament pel que fa referència a les reserves de sòl per a habitatges de protecció pública, el planejament vigent preveu compensar el percentatge d'habitatge protegit de l'actuació d'Amèrica / Prat de la Riba amb l'actuació que Regesa té previst executar a la finca del carrer Monturiol, 108, promoció de 10 habitatges, en 958 m<sup>2</sup> de sostre.