



CONVENI URBANÍSTIC ENTRE L'AJUNTAMENT DE SANTA COLOMA DE GRAMENET I AKTULAND 54 SL.

Santa Coloma de Gramenet, el dia de la última signatura electrònica realitzada.

D'una banda el Sr. Esteve Serrano Ortín, Primer tinent d'alcalde de Serveis Territorials, Urbanisme, Comerç i Mobilitat, que actua en representació de l'ajuntament de Santa Coloma de Gramenet, assistit [a. 3.2.i) del RD 128/2018, de 18 de març] pel secretari de la corporació, Sr. Francisco Javier Ezquiaga Terrazas.

D'altra banda, el Sr. José María Ventura Arasanz, amb DNI 35.103.307-V, en representació d'AKTULAND 54 SL, el que acredita mitjançant l'escriptura atorgada davant el notari Sr. Àngelo Jesús Carretero, el 28 de febrer de 2019, amb núm. 217 del seu protocol, com a promotora de l'edifici d'ús residencial resultant del polígon d'actuació 2.03a de la Modificació puntual de PGM per a la millora de la xarxa d'espais lliures de la ciutat, a la cantonada dels carrers Washington i Cristòfol Colom,

Les parts es reconeixen les respectives qualitats amb les que actuen i la capacitat suficient per a l'atorgament del present conveni.

MANIFESTEN QUE

PRIMER.- ANTECEDENTS

La societat AKTULAND 54 SL., promotora de l'actuació, va formalitzar i es troba en vigor, un contracte de compravenda de solar, amb entrega d'arres confirmatòries i pagament aplaçat, més condició resolutòria, de data 10 de maig de 2019, pel qual els venedors, Promociones Peder, SL i Juan José Lorca Jaimez, es comprometen a presentar el projecte de reparcel·lació corresponent i la posterior inscripció en el registre de la propietat de la finca edificable resultant objecte de compravenda. Així mateix es comprometen a satisfer les càrregues urbanístiques inicialment definides en el planejament, quantificades amb 22.320,00€ de cost d'urbanització (per a la zona verda) i de 8.141,20€ en concepte de valor substitutori derivat de l'increment d'aprofitament per modificació de planejament.

El 14 de febrer de 2017, es va aprovar definitivament la *Modificació puntual de PGM per a la millora de la xarxa d'espais lliures de la ciutat – Pinta Verda*, on es delimita un polígon d'actuació amb aprofitament residencial (G2.03.a), que ha de permetre l'obtenció de part dels sòls com a sistema d'espais lliures, per a situar una plaça a la cantonada dels carrers Washington i Cristòfol Colom, davant del poliesportiu Juan del Moral.

La modificació del planejament delimita un polígon d'actuació per reparcel·lació, per tal de repartir equitativament els beneficis i les càrregues de l'ordenació urbanística, fer efectiva la cessió de la zona verda i situar l'aprofitament en la zona superior de la finca.

Així, en una finca inicial de 1.922 m² de sòl (1.892,05 m², segons amidaments actuals), s'estableix l'edificabilitat de l'entorn -0,75 m²st/m²sòl-, una superfície per aprofitament privat (zona 18) de 806,49 m² (779,04 m² reals), i unes càrregues de cessió de 1.115 m² (1.113,01 m² reals) d'espai lliure (zona 6.b, parcs i jardins públics), a les quals s'han d'afegir les càrregues urbanístiques (cessió del 15% de l'increment del sòl amb aprofitament) o el seu valor substitutiu, establert per l'arquitectura municipal (informe 28-2-2019) en 8.141,20 €. El planejament també estableix com a càrrega la urbanització de la zona de parcs i jardins públics que valora, pel que fa estrictament a la construcció de la zona verda, en 22.320 €.

Posteriorment es va aprovar el Pla especial d'ordenació de volums del c/Washington 50-52 aprovat definitivament el 8-5-2020, que regula l'espai corresponent a la zona 18 i condiciona la concessió de la llicència d'obres al previ compliment de les càrregues urbanístiques derivades de la gestió del polígon d'actuació així com la materialització de les cessions en ell previstes.

Segons informe d'1-7-2020 dels arquitectes MV APM, contractats pel propietari de la finca, el cost estimat de les obres d'urbanització dels 1.113,01 m² de zona verda és de 131.720,90 €, que correspondrien a la urbanització bàsica que exigeix la normativa urbanística (art. 114 TRLUC) a càrrec dels particulars. L'escriptura pública de reparcel·lació voluntària, de 5-8-2020, completada per la Diligència aclaridora de 24-9-2020, reconeix com a cost d'urbanització a càrrec dels particulars l'esmentada quantitat de 131.720,90 € (IVA inclòs).

El document de reparcel·lació voluntària ha estat sotmès a exposició pública, sense que s'hagin produït al·legacions i, actualment, resta pendent d'aprovació definitiva. Aquesta s'ha de produir un cop estigui aprovat definitivament el projecte d'urbanització (art. 125,5 RLUC). En el present procediment es dona la circumstància de què, per l'especial interès públic de la plaça, atesa la ubicació al barri i la proximitat al pavelló esportiu municipal Juan del Moral, la JGL va aprovar inicialment, el 22-12-2020, un projecte d'urbanització redactat pels tècnics municipals. Aquest document té un abast superior al del polígon d'actuació (1.308 m² en comptes dels 1.113, 01 m²), ja que incorpora una reforma de les voreres, i una plataforma vial d'accés al pavelló des de la plaça, a més d'una major qualitat dels materials previstos. Exposat al públic el projecte d'urbanització, es va presentar una al·legació, per part de la propietat de la finca, que ha estat, finalment, retirada.

La promotora és coneixedora de l'interès de l'Ajuntament en donar a aquest espai una gran qualitat d'acabats, ja que la plaça s'ha de convertir en el centre de la superilla del barri del Cementiri Vell, així com d'ampliar l'àmbit d'urbanització per tal de millorar l'accés al pavelló Juan del Moral.

Consegüentment, per tal de compaginar l'obligació de la promotora (i dels propietaris) d'urbanitzar l'àmbit del polígon, i l'interès municipal d'urbanitzar també espais annexes a aquest, amb acabats de més qualitat pel conjunt, es firma aquest conveni urbanístic de gestió de la reparcel·lació en el que correspon a la urbanització, lligant-la amb la resta de tràmits pendents per a la plena execució de l'actuació urbanística prevista al planejament.

SEGON.- NORMATIVA APLICABLE.

El conveni a subscriure es realitza a l'empara de l'article 104 TRLUC; respon a l'interès públic i és respectuós amb l'ordenament jurídic i als principis de la bona administració; també respecta els límits mínims d'obligació de les parts que estableix la normativa legal, el planejament aplicable i el propi document de reparcel·lació voluntària. Tampoc imposa als propietaris i promotor afectats obligacions més gravoses o addicionals que les que estan legalment previstes (16.3 TRLS).

D'acord amb els antecedents exposats, les parts,

CONVENEN I PACTEN

PRIMER.- OBJECTE DEL CONVENI.

Tal com s'ha avançat, aquest conveni busca compaginar l'obligació de la promotora (i dels propietaris) d'urbanitzar l'àmbit del polígon, i l'interès municipal d'afegir-hi espais annexes, amb acabats de més qualitat pel conjunt, i, a més, lligar el procés d'urbanització amb la resta de tràmits pendents per a la plena execució de l'actuació urbanística prevista al planejament (aprovació definitiva de la reparcel·lació, cessions urbanístiques i altres càrregues, així com la concessió de la llicència d'obres).

SEGON.- COMPROMISOS DE LES PARTS.

1.- Per això, el compareixent en nom de la promotora, comunica que és coneixedor del Projecte d'urbanització de la plaça delimitada pels carrers de Washington i de Cristòfol Colom, d'octubre de 2020, redactat pels tècnics municipals i aprovat per la JGL el 22-12-2020, com a document d'urbanització integrador i unificador de les dues actuacions previstes, la particular, en l'àmbit del polígon d'actuació, i la municipal, en una superfície més àmplia.

Que accepta com a promotor de l'àmbit de la reparcel·lació una distribució dels costos d'urbanització de l'actuació integrada segons la qual la promotora assumirà, amb la denominació de Fase 1 de la urbanització integrada, les partides corresponents a l'enderroc i moviment de terres, la construcció de les estructures i murs que han de donar solució a la topografia i garantir l'accés a la nova edificació, amb una despesa de 108.860,25 € de pressupost de contracte (PEC), [131.720,90 € PEC IVA inclòs] que és la quantitat prevista en el projecte de reparcel·lació, quedant inclosos dins d'aquest pressupost els 22.320,00 € de cost d'urbanització inicialment previstos en les càrregues urbanístiques definides en l'Annex I de Modificació puntual de PGM per a la millora de la xarxa d'espais lliures de la ciutat (AD:14/02/2017), que responien a uns 20€/m², passant a ser d'uns 97,5€/m².

Cal aclarir que aquestes partides corresponen estrictament a les del polígon, no incloent les d'espais annexes a aquest a iniciativa de l'Ajuntament, sense perjudici de què el projecte d'urbanització redactat pels tècnics municipals sigui considerat, a efectes del compliment de les obligacions urbanístiques del polígon, com a projecte d'urbanització del projecte de reparcel·lació.

2.- El representant municipal confirma per la seva banda que, en el marc dels compromisos assumits per les parts en aquest conveni, considera com a projecte d'urbanització del polígon d'actuació el document redactat pels tècnics municipals, aprovat inicialment per la JGL de 22-12-2020, que serà desenvolupat en dues fases, la primera pel promotor i la segona per l'ajuntament, amb la distribució de costos i àmbits que consta en aquest conveni i que concretaran tècnicament documents posteriors de caràcter executiu.

3.- El promotor es compromet a redactar el corresponent Projecte d'execució d'urbanització de la Fase 1 de l'àmbit integrat de la urbanització, en el que quedaran detallats els treballs a executar per la promotora.

El contingut del Projecte d'execució d'urbanització de la Fase 1 serà el següent:

- Execució dels enderrocs de totes les edificacions existents, inclosos murs, tanques i soleres...
- Moviment de terres per assolir la topografia final de la plaça (definida al *Projecte d'urbanització de la plaça delimitada pels carrers de Washington i de Cristòfol Colom*).
- Execució del nou mur mitger amb la finca del c. Washington 18, que assegurï l'estabilitat de l'existent, imprescindible per assolir les cotes definides, i la protegeixi de possibles patologies associades a l'obra de l'espai públic.
- Execució del mur de contenció necessari per assolir la cota de la plaça al seu límit amb el carrer Cristòfor Colom.
- Execució de la urbanització bàsica per accedir a la nova edificació des de la via pública, que serà compatible amb la definida al Projecte d'execució de la Fase 2.

El Projecte d'execució de la Fase 1 ha de ser congruent i compatible amb el de la Fase 2, que serà redactat per l'Ajuntament i que detallarà els acabats finals de la plaça, jardineria, instal·lacions, serveis, ...

Per tal d'assegurar la seva congruència, el Projecte d'execució de la Fase 1 s'haurà d'aprovar per l'Ajuntament de forma prèvia a la seva execució.

Durant l'execució de les obres definides a la Fase 1, el promotor haurà de convocar els tècnics municipals quan es realitzin les visites d'obra (setmanalment/quinzenalment), perquè hi puguin assistir i fer el seguiment de les mateixes.

Un cop acabades les obres de la Fase 1, aquestes podran ser recepcionades per part de l'Ajuntament, un cop presentat per la promotora el corresponent certificat final d'obra

d'urbanització i el control de qualitat corresponent (compactació del terreny,...), essent la despesa estimada els 108.860,25 € de pressupost de contracte (PEC).

Es posa en manifest que el promotor ja ha assumit part de l'enderroc, feina recollida en el projecte d'urbanització aprovat per la JGL el 22-12-2020. Per tant, part dels enderrocs i moviments de terres ja han estat executats, i s'afegiran pressupostàriament al Projecte d'execució d'urbanització de la Fase 1, a efectes de l'acreditació del compliment de les càrregues urbanístiques d'urbanització del polígon d'actuació.

Aquesta urbanització serà la que un cop recepcionada donarà condició de solar a la finca als efectes d'atorgar la corresponent llicència de primera ocupació.

L'Ajuntament redactarà, aprovarà i executarà el Projecte d'execució d'urbanització de la Fase 2 que defineixi la resta d'obres, dins i fora de l'àmbit del polígon d'actuació urbanística PA-2.03a/196P, ja previstes en el Projecte d'urbanització de la plaça delimitada pels carrers de Washington i de Cristòfol Colom, d'octubre de 2020, redactat pel servei de projectes i obres de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet, sent aquest segon projecte i pressupost restant de 158.908,79€ a càrrec de l'Ajuntament, en no ser aquesta quantitat total una càrrega d'urbanització derivada del polígon i la reparcel·lació voluntària, sinó l'agregació d'espais annexes i complementació de la urbanització inicialment prevista per tal de millorar l'espai proper al pavelló Juan del Moral. Aquestes obres es podran iniciar un cop acabada i recepcionada la Fase 1.

4.- L'ajuntament es compromet a l'aprovació definitiva, del projecte d'urbanització aprovat inicialment per la JGL el 22-12-2020, de forma simultània -en la mateixa sessió de l'òrgan col·legiat- a l'aprovació d'aquest conveni i a l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació del polígon de referència.

5.- La llicència d'obres, atès que segons informe dels tècnics municipals de 22-4-2021 el projecte presentat s'ajusta als paràmetres urbanístics de la parcel·la així com a la resta de normatives i ordenances vigents d'obligat compliment, podrà ser concedida un cop s'aprovin definitivament el projecte d'urbanització integrat redactat pels tècnics municipals i aprovat inicialment per la JGL el 22-12-2020, el projecte de reparcel·lació voluntària i, en el seu moment, després del preceptiu període d'informació pública, aquest conveni.

TERCER.- CAUSES DE RESOLUCIÓ.

El conveni i els pactes i obligacions que en ell es contenen restaran sense efectes en el cas d'incompliment de les obligacions que en ell s'assumeixen.

QUART.- TRAMITACIÓ I PUBLICITAT.

De conformitat amb el que disposa l'article 104 del TRLUC, el conveni urbanístic s'ha d'integrar dins la documentació de la reparcel·lació. L'acord d'aprovació del conveni, que és competència de la Junta de Govern Local, serà publicat al DOGC; així mateix, se sotmetrà al tràmit específic

d'informació pública pel termini màxim d'un mes (art 25 TRLS, 8.3 TRLUC, 26 RLUC i 83 LPAC), per anunci al BOPB i als taulers d'edictes electrònic i material de l'ajuntament, podent ser consultat presencialment i també per mitjans telemàtics. Si no hi ha al·legacions es considerarà aprovat definitivament; si n'hi ha, seran resoltes per la JGL.

Ultimada la seva tramitació, serà remès al registre corresponent del Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya per tal de ser inserit en la secció de convenis urbanístics de l'instrument de divulgació telemàtica del planejament de l'Administració de la Generalitat.

CINQUÈ.- ENTRADA EN VIGOR I DURADA.

El conveni entrarà en vigor un cop esdevingui aprovat definitivament, sense perjudici de la tramitació simultània d'aquells actes de gestió urbanística que siguin compatibles.

La durada serà la necessària per a la consecució de les finalitats que es pretenen.

SISÈ.- JURISDICCIO.

El conveni té naturalesa jurídic-administrativa, per la qual cosa les qüestions relatives al seu compliment, interpretació, efectes i extinció són competència de la Jurisdicció contenciós-administrativa, renunciant les parts a qualsevol altre fur que els hi pogués correspondre.

I en prova de conformitat, els compareixents signen el document electrònic.

Santa Coloma de Gramenet

EL PRIMER TINENT D'ALCALDESSA

ESTEBAN
SERRANO
ORTIN - DNI
46535826H

Firmado digitalmente
por ESTEBAN
SERRANO ORTIN - DNI
46535826H
Fecha: 2021.07.16
13:11:32 +02'00'

Esteve Serrano Ortín

EL REPRESENTANT DE LA PROMOTORA

35103307V
JOSE MARIA
VENTURA (R:
B67112045)

Firmado
digitalmente por
35103307V JOSE
MARIA VENTURA (R:
B67112045)
Fecha: 2021.07.12
10:58:17 +02'00'

José María Ventura Arasanz

EL SECRETARI GENERAL

CPISR-1 C 2021.07.19
Francisco 10:00:04
Javier Ezquiaga +02'00'

Francisco Javier Ezquiaga Terrazas