

DILIGÈNCIA /

Aprovat pel Ple de l'Ajuntament, en sessió celebrada el dia 29 OCT. 2001

Santa Coloma de Gramenet, 30 OCT. 2001

El Secretari General.

*[Handwritten signature]*



SECRETARIA



**AJUNTAMENT DE SANTA COLOMA DE GRAMENET**  
**Serveis Territorials**  
**Gabinet d'Acció Territorial**

 Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial i Obres Públiques  
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme

---

Aprovat definitivament amb prescripcions que s'hi incorporen d'ofici i que figuren en la resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 27 DES. 2001

---

La secretaria de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya *[Handwritten signature]*

---

**Mercè Albiol i Nuñez**

**TEXT REFÓS DE LA MOD. PUNTUAL DEL PGM A LES ILLES AMB REF. TERRITORIAL 30901 I 30902**

<b>AMB FRONT A L'AVINGUDA PALLARESA ENTRE FRANCESC MACIÀ I PTGE. SALVATELLA</b>		
octubre 2001		



AJUNTAMENT DE  
SANTA COLOMA  
DE GRAMENET

SERVEIS TERRITORIALS  
Gabinet d'Acció Territorial



Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Comissió d'Urbanisme de Catalunya

## INDEX

El present exemplar es compona dels següents documents:

### MEMÒRIA

- 1.- Antecedents i estat actual
- 2.- Àmbit
- 3.- Planejament Vigent
- 4.- Objectiu
- 5.- Proposta
- 6.- Resum numèric

Annex 1. Escritura de segregació de les finques de propietat municipal

Annex 2. Certificat de l'acord de Ple qualificant com a bé patrimonial la finca de propietat municipal

Annex 3. "Pliego de clausulas administrativas, y económicas particulares que regirá el concurso por procedimiento abierto de la venta y cesión opcional del derecho de subsuelo para la construcción de un centro terciario y residencial en la avenida Pallaresa".

### PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

- Situació dins l'Àrea Metropolitana (1999)
- Fotoplà (1992)
- Plànol de Situació a la Ciutat de Santa Coloma

### PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

- 1.- Planejament Vigent
- 2.- Planejament Proposat
- 3.- Annex 1 – Plànol de Propietats



## 1.-INTRODUCCIÓ

El Ple de l'Ajuntament va acordar, en data 26 de febrer de 2001, l'aprovació inicial de la Modificació Puntual del PGM a les illes amb ref. territorial 30901 i 30902, -amb front a l'av. Pallaresa entre Francesc Macià i ptge. Salvatella-.

L'acord va ser publicat al BOP núm. 68 de data 20 de març de 2001 i durant el període d'exposició pública no es van rebre al·legacions al document.

Posteriorment, el Ple de l'Ajuntament, en data 28 de maig de 2001, va aprovar provisionalment el document i va remetre l'expedient a la Direcció General d'Urbanisme de Barcelona en data 11 de juny de 2001 per a la seva aprovació definitiva.

La Comissió d'Urbanisme de Barcelona, en sessió celebrada el 17 d'octubre de 2001, va adoptar l'acord de suspendre l'aprovació definitiva de l'expedient, fins que, mitjançant un text refós que es presentarà per triplicat, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i diligenciat, s'incorporin les prescripcions següents:

1. *Cal aclarir el procediment d'adquisició dels terrenys actualment qualificats com a equipaments, als quals s'atorga el destí comercial i hoteler, per tal de justificar la possible titularitat privada, o bé determinar-ne el regim de gestió per concessió administrativa.*
2. *Es determinaran les reserves dels terrenys destinats a sistemes d'espais lliures locals, en una proporció equivalent al 10% del sòl que correspongui al sostre amb nous aprofitaments, atesa la creació de nous aprofitaments del sòl, com són el comercial i hoteler.*
3. *Se sol·licitarà un informe a la direcció General de Comerç, en compliment de l'article 17 de la Llei 17/2000, d'equipaments comercials, s s'incorporaran, si escau les seves determinacions.*
4. *S'establirà la obligació de tramitar un pla especial que determini una proposta volumètrica concreta, resultant de l'aplicació de l'edificabilitat i usos proposats.*

En compliment de les prescripcions anteriorment exposades corresponents a l'acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona es redacta el present text refós.



## 2-ANTECEDENTS I ESTAT ACTUAL

Des d'abans de l'aprovació del Pla General Metropolità, el llit del torrent de la Pallaresa estava reservat per al pas d'una gran infraestructura metropolitana que havia de lligar Barcelona amb el Maresme.

El front nord d'aquest II Cinturó actualment es caracteritza per la seva poca uniformitat d'usos i volums. Vora el riu trobem els equipaments esportius de Can Zam, posteriorment els equipaments educatius de Primària Jaume Salvatella i de secundària Les Vinyes, juntament amb l'antic col·legi Públic Josep Trueta. A continuació, un solar qualificat de 18, actualment utilitzat com a aparcament i més endavant el front edificat residencial fins arribar a la Clínica Mental. En contraposició, el front sud d'aquest II Cinturó, és pràcticament uniforme i d'ús preferentment residencial.

Quant a la zona que ens ocupa, la qualificada d'equipaments educatius, ja el Pla Especial de Reequipament Escolar Urgent, aprovat el seu Text Refós el 19 de desembre de 1985 per la Corporació Metropolitana de Barcelona, definia l'equipament educatiu Josep Trueta com un edifici provisional a suprimir. Poc després va deixar de funcionar com escola.

En la actualitat hi trobem uns barracons, que no s'utilitzen per a equipament educatiu, si no com a seu d'algunes entitats o magatzem d'aquestes.

Per altra banda, la delimitació parcel·laria dels diversos equipaments educatius existents no es correspon amb la delimitació zonal prevista.

## 2-ÀMBIT

L'àmbit de la present modificació es delimita pel II Cinturó, el límit nord de la parcel·la amb referència territorial 30901010 (qualificada de 18), el carrer d'Amèrica fins al límit de les parcel·les 30902019 i 30902018 (qualificades d'equipament) i l'avinguda de Francesc Macià.

Totes les parcel·les són de titularitat pública, majoritàriament municipals, excepte una petita franja de 911 m<sup>2</sup> amb front a l'avinguda Pallaresa que és propietat del Consell Comarcal.



En compliment de la prescripció primera de l'acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona cal precisar que les finques de propietat municipal es van obtenir per compra a la "CAJA DE PENSIONES PARA LA VEJEZ Y DE AHORROS DE CATALUÑA Y BALEARES", avui Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona, amb data 23 de novembre de 1976.

S'adjunta com annex 1 a la present memòria, l'escriptura de segregació de la finca de propietat municipal i com annex 2, el certificat de l'acord de Ple qualificant com a bé patrimonial l'esmentada finca.

També cal precisar que la propietat de 911 m<sup>2</sup> del Consell Comarcal correspon als sobrants de les finques expropiades per a la construcció de l'anomenat aleshores segon cinturó, infraestructura que actualment està coberta en aquest tram pel Parc Europa. Aquests sobrants de parcel·les van ser adquirits a petició dels antics propietaris i en conseqüència no poden ser objecte de reversió.

### 3.- PLANEJAMENT VIGENT

El planejament vigent prové del Pla Especial del II Cinturó, aprovat el text refós l'11 de desembre de 1986 per la Corporació Metropolitana de Barcelona, modificat posteriorment pel document "Adequació d'alineacions i modificació puntual del II Cinturó", aprovat el text refós el 30 d'octubre de 1995.

Pel que fa referència a l'àmbit, el Pla Especial del II Cinturó amplia el terreny destinat a equipament i en determina l'ús d'educatiu. Posteriorment, el document d'adequació d'alineacions modifica la qualificació de la zona RF a la façana amb el Cinturó, definint-la de 18 (zona d'ordenació volumètrica al front de ponent), amb la mateixa edificabilitat potencial i amb els usos que determina l'art. 306 de les normes urbanístiques del PGM (habitatge, residencial, comercial, sanitari, recreatiu, esportiu i cultural, oficines i industrial de primera i segona categoria).

L'àmbit que ens ocupa es troba limítrof amb el del Pla Especial dels barris del sector Singuerlín, aprovat definitivament el 17 de desembre de 1997, que augmentà significativament els espais destinats a equipaments en més de 5.000 m<sup>2</sup> i a espais lliures en més de 100.000 m<sup>2</sup>, alhora que disminuí la seva edificabilitat residencial en 142.000 m<sup>2</sup> de sostre.



#### 4.-OBJECTIUS

El primer i més important dels objectius d'aquesta modificació és el de dotar a la ciutat de Santa Coloma de Gramenet d'unes activitats de les que actualment no disposa.

Santa Coloma té, segons dades del padró municipal d'habitants de 1999, una població de 118.244 d'habitants i en l'actualitat no disposa de cap equipament d'oci i comercial d'un certa grandària i més concretament podem afirmar que no queda en funcionament a la ciutat cap dels antics cinemes, que han hagut d'anar tancant víctimes de les noves demandes de multicines. Això suposa que la totalitat dels colomencs han de desplaçar-se de municipi per a poder gaudir d'un seguit d'activitats lúdiques que actualment estan a l'abast de municipis molt més petits.

D'altra banda la proposta d'un equipament hotelier ha de servir per atraure activitat a la ciutat i al mateix temps cobrir les necessitats hoteleres metropolitanes actualment en expansió. En aquest cas, també cal referir-se a la futura situació en que quedaria Santa Coloma una vegada es completessin les instal·lacions hotelers previstes en tot l'entorn metropolità (Hospitalet, Badalona, Sant Adrià de Besòs, etc.), es a dir, com la ciutat més important de Catalunya sense cap instal·lació hotelera en el seu terme municipal.

Un altre objectiu de la present modificació es concreta en l'obtenció de recursos econòmics pera destinar-los a altres actuacions urbanístiques prioritàries per a la ciutat, com es el cas de la reforma urbanística dels barris sud (Raval, Santa Rosa i Fondo), que actualment es troba en fase d'aprovació inicial el document de modificació del planejament. Aquesta necessitat d'inversió en barris que fruit de la última onada d'immigració extracomunitària es troben en una situació social i urbanística delicada, es la que comporta la necessitat de posar a la venda els terrenys de titularitat pública que la modificació qualifica com a 18 i es per això que s'ha convocat, paral·lelament a la tramitació d'aquest document, un concurs per procediment obert per a la venda i cessió opcional del dret de subsòl per a la construcció d'un centre terciari i residencial a l'avinguda Pallaresa (s'adjunta com annex 3 el plec de clàusules administratives i econòmiques particulars).

L'alternativa de gestió pel sistema de concessió faria inviable pels promotors assumir l'operació segons es constata de les gestions prèvies que l'Ajuntament ha desenvolupat.



AJUNTAMENT DE  
SANTA COLOMA  
DE GRAMENET

SERVEIS TERRITORIALS  
Gabinet d'Acció Territorial



Des del punt de vista urbanístic i arquitectònic, l'objectiu que es proposa és el de completar un front unitari a la façana nord del II Cinturó, alhora que es crea un pol d'atracció ciutadà, ja que es tracta d'una peça de gran centralitat.

Estem parlant de la façana al Parc Europa, un parc lineal que cobreix el II Cinturó, que fa de nexa d'unió entre el centre de la ciutat i el gran parc de Can Zam, alhora que gaudeix de gran accessibilitat tant pel Barcelonès com pel Maresme. A més a més, la nova línia 9 del Metro aprovada recentment, i prevista pel 2004, situa una parada davant el Mercat de Singuerlín, molt proper a l'àmbit que ens ocupa.

Es tracta d'un espai que ha perdut la seva utilitat com equipament educatiu, alhora que es veu l'oportunitat de destinar-lo a altres usos com comercials, hotelers i d'oci, que afavoreixin la seva revitalització. Estem parlant d'usos comercials corresponents al sector no alimentari i, per tant, la seva superfície haurà d'ajustar-se a les previsions que fixa el Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials (PTSEC 2001-2004), aprovat per Decret de data 23 de febrer de 2001 i publicat al DOG de 12 de març de 2001.

Paral·lelament, l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet ha elaborat el "Pla d'Orientació d'Equipaments Comercials", que desenvolupa les previsions del PTSEC. Aquest Pla ha estat aprovat provisionalment pel Ple de l'Ajuntament en data 15 d'octubre de 201 hi ha estat remès a la Direcció General de Comerç per a la seva aprovació definitiva. El present document haurà de rebre el informe favorable de la comissió d'equipaments comercials d'acord amb la prescripció tercera de l'acord de la Comissió d'Urbanisme i en compliment de l'article 17 de la Llei 17/2000.

D'acord amb ambdós plans, PETSEC i POEC, queda determinada, com a màxim, una superfície neta de venda de 8.500 m<sup>2</sup> de superfície comercial no alimentària.

La fórmula que l'Ajuntament ha considerat més apropiada per aconseguir l'objectiu de la creació d'aquest nou centre urbà, és, com ja s'ha dit anteriorment, la convocatòria d'un concurs per a la venda de les parcel·les, i concessió de l'ús del subsòl del vial, per a la construcció d'un complex residencial, hotelier i d'oci a l'avinguda Pallaresa.

Es defineixen les superfícies destinades a cada ús, alhora que es preveu mantenir el sostre residencial actualment previst al sector, fixant que durant un



període mínim de 15 anys estigui destinat a habitatge de lloguer sotmès a algun tipus de règim de protecció previst per la llei.

## 5.-PROPOSTA

La modificació que es presenta proposa la requalificació del terreny destinat a equipament educatiu corresponent als mòduls de l'antiga escola pública Josep Trueta, a zona 18, modificant lleugerament els límits parcel·lars. D'aquesta manera s'adequa a la qualificació de la parcel·la veïna, alhora que es modifica algun dels seus paràmetres.

Es pretén regularitzar l'àmbit de l'Institut d'Ensenyament Secundari Les Vinyes, ajust que es produirà en el marc d'un conveni ja redactat i pendent de signar entre el Departament d'Ensenyament de la Generalitat de Catalunya i l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet.

D'acord amb la prescripció segona de l'acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, el present text refós determina dos àmbits destinats a sistema d'espais lliures locals de 711 m<sup>2</sup> i de 866 m<sup>2</sup>, la qual cosa suposa un total de 1.577 m<sup>2</sup>, que supera ampliament la proporció equivalent a un 10% del sòl corresponent al sostre amb nous aprofitaments, que en aquest cas són el comercial i hoteler. Aquest nou verd s'afegeix al previst en el sistema d'espais verds del PGM i en conseqüència no es pot considerar com a verd estructural.

Per tal d'impulsar la creació d'habitatge en regim de lloguer, el plec de clàusules del concurs, en el seu annex de prescripcions tècniques, obliga a que la totalitat dels habitatges tindran un regim de lloguer per un termini mínim de 15 anys, en rotació de 5 anys i estaran sotmesos a la legislació sobre mòdul d'habitatge protegit.

En el present text refós també s'incorpora l'obligatorietat de construir un nombre mínim de places d'aparcament en funció dels usos previstos en la proporció que ja recull el plec de clàusules administratives i econòmiques particulars que regeix el concurs de la venda i cessió opcional de l'ús del subsòl. Aquests requeriments mínims són:

- Per a ús comercial i d'oci- 1 plaça/25 m<sup>2</sup> construïts
- Per a ús hoteler- 2 places/5 habitacions dobles o l'equivalent d'individuals.
- Per a ús residencial- 2 places/habitatge.



Aquest dimensionat supera amb escreix la normativa vigent.

El present document, també preveu, en compliment de la prescripció quarta de l'acord de la Comissió d'Urbanisme, la obligatorietat de redactar un Pla Especial en el cas que es produeixin variacions en la disposició dels espais lliures de caràcter local, a la vegada que queda garantit el control volumètric i d'usos de la proposta mitjançant les condicions que fixa el plec de clàusules del concurs.

Com a resum de tot l'anterior, podem dir que la proposta es concreta en las modificacions que s'introdueixen al redactat del capítol IIIb de la normativa del PE del II Cinturó, que quedaria com segueix:

**Capítol IIIb.- Zona d'ordenació volumètrica al front de ponent**

*Art. 8b.- Les condicions edificatòries d'aquesta zona es regiran per les normes aplicables al tipus d'ordenació segons volumetria específica, en la seva modalitat flexible. Els paràmetres reguladors seran els següents:*

<i>Edificabilitat</i>	<i>2 m<sup>2</sup><sub>st</sub>/m<sup>2</sup><sub>sòl</sub></i> <i>Amb un sostre total de 25.928 m<sup>2</sup>, repartit entre les dues zones 18, dels quals 4.240 m<sup>2</sup> de sostre hauran de ser residencials; 10.000 m<sup>2</sup> de sostre aproximadament seran d'ús hotelier; 8.500 m<sup>2</sup> de superfície neta màxima de venda es destinaran a comercial no alimentari; i 3.500 m<sup>2</sup> de sostre mínim, s'hauran de destinar a usos d'oci i lleure.</i> <i>Tot el sostre serà computable, independentment de la rasant a la qual estigui situat, excepció feta del destinat a magatzems, aparcaments i serveis tècnics o similars, situats en plantes soterrani.</i>
<i>Ocupació</i>	<i>90%</i>
<i>Perímetre regulador</i>	<i>definit pel polígon de la parcel·la i mantenint una separació de 6 metres a les zones 7aD i Rf.</i>
<i>Perfil regulador</i>	<i>pla horitzontal situat a 16 metres per sobre del punt més alt del front sobre el II Cinturó.</i> <i>Si bé es permet una edificació puntual de 30 metres d'alçada, d'ús hotelier.</i>



*Usos*

*Es permetran els usos següents: habitatge plurifamiliar, residencial hotel·ler, comercial, d'oci i recreatiu, cultural i d'oficines.*

*L'ús d'aparcament haurà de complir els següents paràmetres:*

*1 plaça/25 m2 en els usos de comercial i oci.*

*2 places/5 habitacions dobles o el equivalent de individuals en l'ús hotel·ler.*

*2 places/habitatge en l'ús residencial.*

*Art. 8c.- Donada la singularitat del lloc, i per tal de tenir un control efectiu sobre la proposta volumètrica concreta, en el Plec de Clàusules del concurs per a la venda de parcel·les i concessió de l'ús del subsòl del vial, per a la construcció d'un Complex Residencial, Hotel·ler i d'Oci a l'avinguda Pallaresa, s'exigirà la presentació d'un avantprojecte on quedi perfectament reflectida la composició volumètrica proposada.*

*En el cas de que es modifiqui la situació de les reserves dels terrenys destinats a sistemes d'espais lliures locals previstos en el present document, s'haurà de redactar obligatòriament un Pla Especial.*



## 6.-RESUM NUMÈRIC

Pel què fa a l'àmbit de la modificació, el quadre següent reflecteix la distribució de les superfícies de terreny que es preveu destinar a cada ús i la seva comparació amb les del planejament vigent.

Superfície de Sòl	P. Vigent	P. Proposat	diferència	%
zona 5	7.470	6.592	- 878	- 11,7
zona 6b	0	1.577	+ 1.577	
zona 7a	16.463	17.410	+ 947	
zona 7b	10.370		- 10.370	
<b>Total zona 7</b>	<b>26.833</b>	<b>17.410</b>	<b>- 9.423</b>	<b>- 35,1</b>
zona 18	4.240	12.964	+ 8.724	205,7
<b>TOTAL ÀMBIT</b>	<b>38.543</b>	<b>38.543</b>		

Pel que fa referència a l'edificabilitat màxima permesa, el quadre següent la detalla per usos:

Edificabilitat (per usos)	P. Vigent	P. Proposat	diferència	%
Docent	26.833	17.410	- 9.423	
Cultural, Comercial i Oci		11.688	11.688	
Hoteler		10.000	10.000	
Residencial	4.240	4.240	0	
<b>TOTAL ÀMBIT</b>	<b>31.073</b>	<b>43.338</b>	<b>12.265</b>	<b>39,5</b>



AJUNTAMENT DE SANTA COLOMA DE GRAMENET

SERVEIS TERRITORIALS Gabinet d'Acció Territorial

DILIGÈNCIA /

Aprovat pel Ple de l'Ajuntament, en sessió celebrada el dia 29 OCT. 2001

Santa Coloma de Gramenet, 30 OCT. 2001

El Secretari General,

*[Handwritten signature]*



Quant a sostre, cal destacar que l'edificabilitat residencial es manté en els 4.240 m<sup>2</sup> de sostre contemplats pel planejament vigent, i únicament augmenta l'edificabilitat destinada a usos culturals, comercials, hotelers i d'oci, en detriment de la destinada a equipament educatiu.

El sostre màxim previst per a l'ús hotelier és de 10.000 m<sup>2</sup>, que sumats als 8.500 m<sup>2</sup> màxims d'us comercial no alimentari, fan un total de 18.500 m<sup>2</sup>. Considerant que l'edificabilitat prevista es de 2 m<sup>2</sup> de sostre/m<sup>2</sup> de sòl, podem considerar que la superfície ocupada per aquests usos és de 9.250 m<sup>2</sup>. D'acord amb els darrers dictàmens de la Comissió Jurídica Assessora cal preveure una reserva dels terrenys reservats per a sistemes d'espais lliures locals, en una proporció equivalent al 10% del sòl que correspongui al sostre amb nous aprofitaments. En el present cas aquest 10% equival a 925 m<sup>2</sup>, quantitat ampliament superada pels 1.577 m<sup>2</sup> d'espais lliures locals que preveu el document.

Per aquest motiu, consideren que no es veuen modificades les zones verdes previstes en el PGM, ja que tampoc no hi ha previst cap augment en el nombre d'habitatges que fixa el planejament vigent, de manera que es compleixen els estàndards urbanístics del Text Refós de la Legislació Vigent a Catalunya en matèria urbanística.

Santa Coloma de Gramenet, octubre de 2001

El coordinador del Gabinet d'Acció Territorial

*[Handwritten signature]*  
Miquel Roig i Roch

Vist i plau El director de Serveis Territorials

Lluís Falcón i Gonzalvo

Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial i Obres Públiques  
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme

Aprovat definitivament amb prescripcions que s'hi incorporen d'ofici i que figuren en la resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 27 DES. 2001

La secretària de la Comissió d'Urbanisme

*[Handwritten signature]*  
Mercè Añel i Nuñez

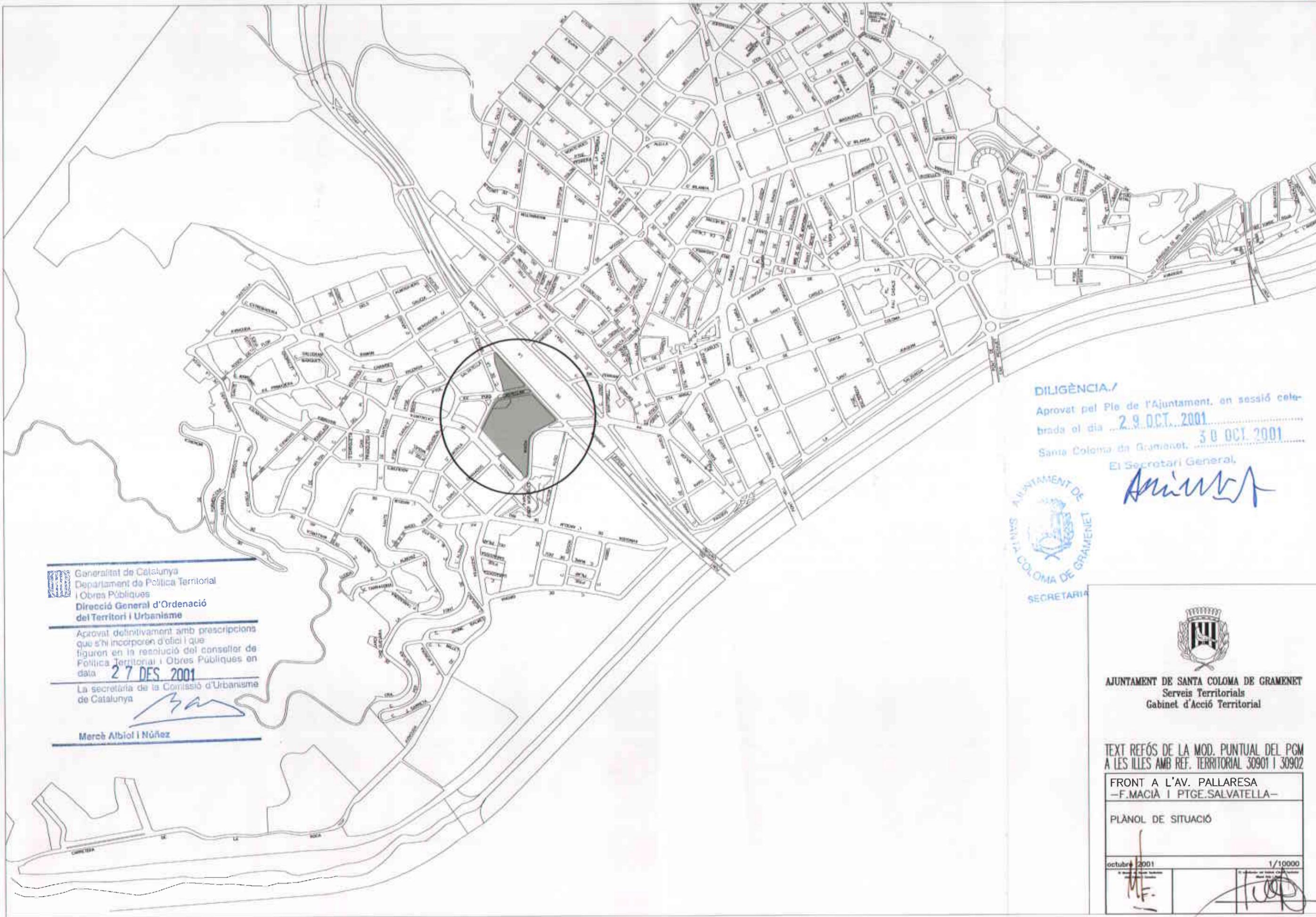


---

 Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Comissió d'Urbanisme de Catalunya

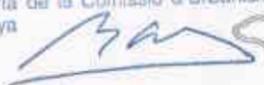
---

## PLÀNOLS D'INFORMACIÓ




 Generalitat de Catalunya  
 Departament de Política Territorial  
 i Obres Públiques  
 Direcció General d'Ordenació  
 del Territori i Urbanisme  


---

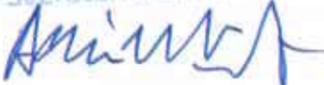
 Aprobada definitivament amb prescripcions  
 que s'hi incorporen d'ofici i que  
 figuren en la resolució del conseller de  
 Política Territorial i Obres Públiques en  
 data **27 DES 2001**  
 La secretària de la Comissió d'Urbanisme  
 de Catalunya  
  


---

**Mercè Albiol i Núñez**

**DILIGÈNCIA /**  
 Aprobada pel Ple de l'Ajuntament, en sessió cele-  
 brada el dia **29 OCT. 2001**  
 Santa Coloma de Gramenet, **30 OCT. 2001**  
 El Secretari General,







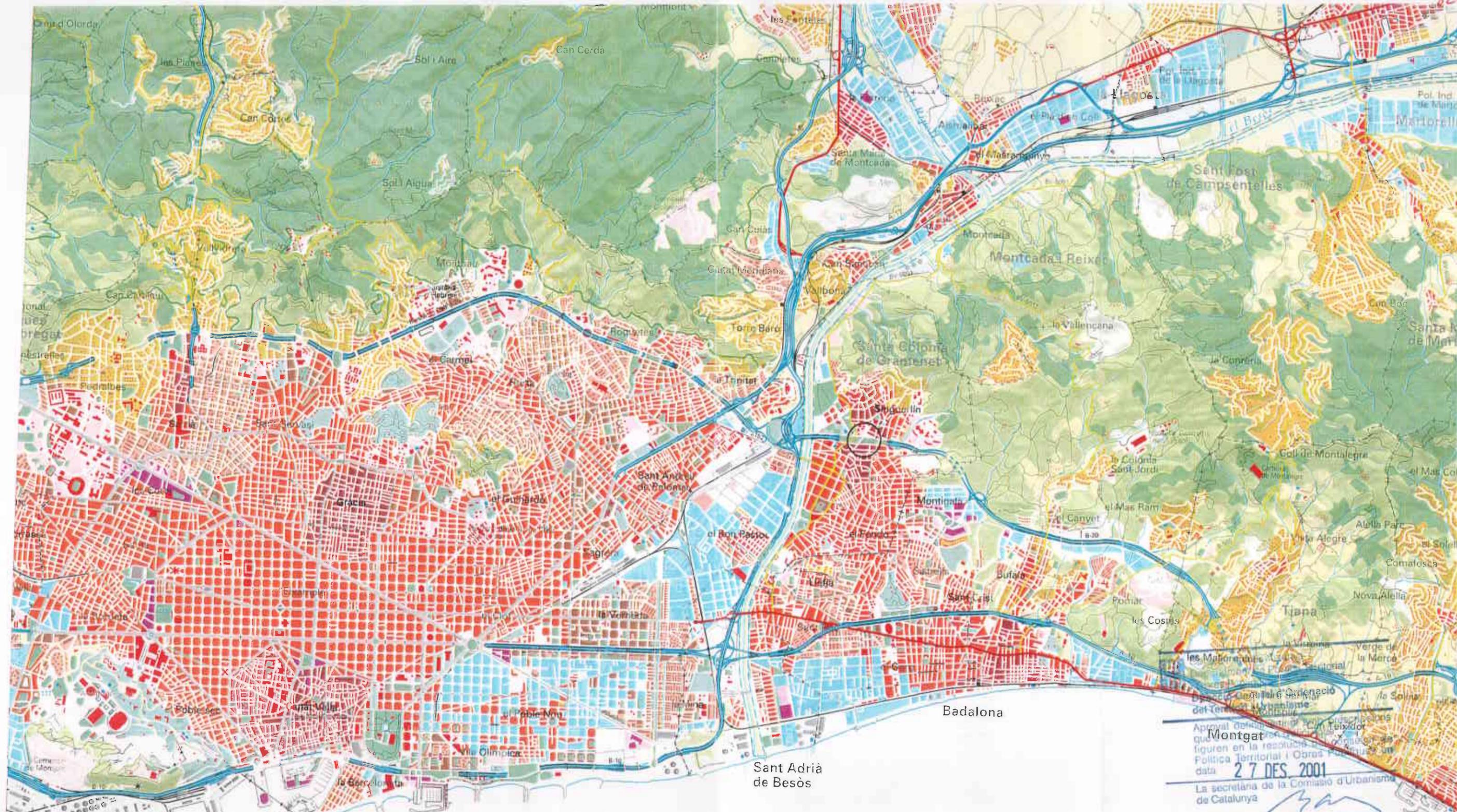
**AJUNTAMENT DE SANTA COLOMA DE GRAMENET**  
 Serveis Territorials  
 Gabinet d'Acció Territorial

TEXT REFÓS DE LA MOD. PUNTUAL DEL PGM  
 A LES ILLES AMB REF. TERRITORIAL 30901 I 30902

**FRONT A L'AV. PALLAROSA**  
**-F.MACIÀ I PTGE.SALVATELLA-**

**PLÀNOL DE SITUACIÓ**

octubre 2001 1/10000  

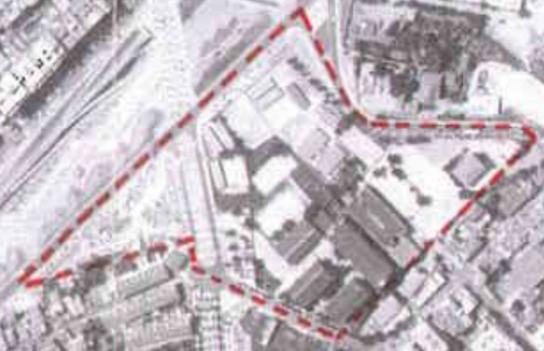



Direcció General d'Ordenació  
 del Territori i Urbanisme  
 Aprobat pel Ple de l'Ajuntament de Montgat  
 que figura en la resolució de la Comissió de  
 Política Territorial i Obres Públiques  
 data **27 DES 2001**  
 La secretària de la Comissió d'Urbanisme  
 de Catalunya

DILIGÈNCIA Merçè Albiol i Núñez el Masnou  
 Aprobat pel Ple de l'Ajuntament, en sessió cele-  
 brada el dia **29 OCT, 2001**  
 Santa Coloma de Gramenet, **30 OCT 2001**  
 El Secretari General,  
*Adrià*

AJUNTAMENT  
 SANTA COLOMA DE GRAMENET  
 SECRETARIA


 Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme  
 Aprobada definitivament amb modificacions que s'hi han introduït i que s'incorporen en la resolució del Conseller de Política Territorial i Urbanisme en data **27 DES. 2001**  
 El Director de la Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme



EN L'AJUNTAMENT DE  
 Aprobada definitivament amb modificacions que s'hi han introduït i que s'incorporen en la resolució del Conseller de Política Territorial i Urbanisme en data **29 OCT. 2001**  
 El Secretari de l'Ajuntament de Gramenet

*Amor*





Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Comissió d'Urbanisme de Catalunya

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ



Departament de Territori i Urbanisme  
 Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme  
 3. Aprobada definitivament, amb les modificacions que s'indiquen a continuació, el projecte de Pla de l'Urbanisme de l'edifici situat a l'avinguda de la Pallaresa, davant el front de l'edifici que s'indica a continuació, en data 27 de DES del 2001.  
 El secretari de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya.

Mercè Albiol i NGües  
 30901  
 18 10  
**DILIGÈNCIA:**  
 Aprovat pel Pla de l'Urbanisme en sessió celebrada el dia 29 de OCT del 2001.  
 Santa Coloma de Gramenet, 30 d'OCT del 2001.  
 El Secretari General

*Amir*

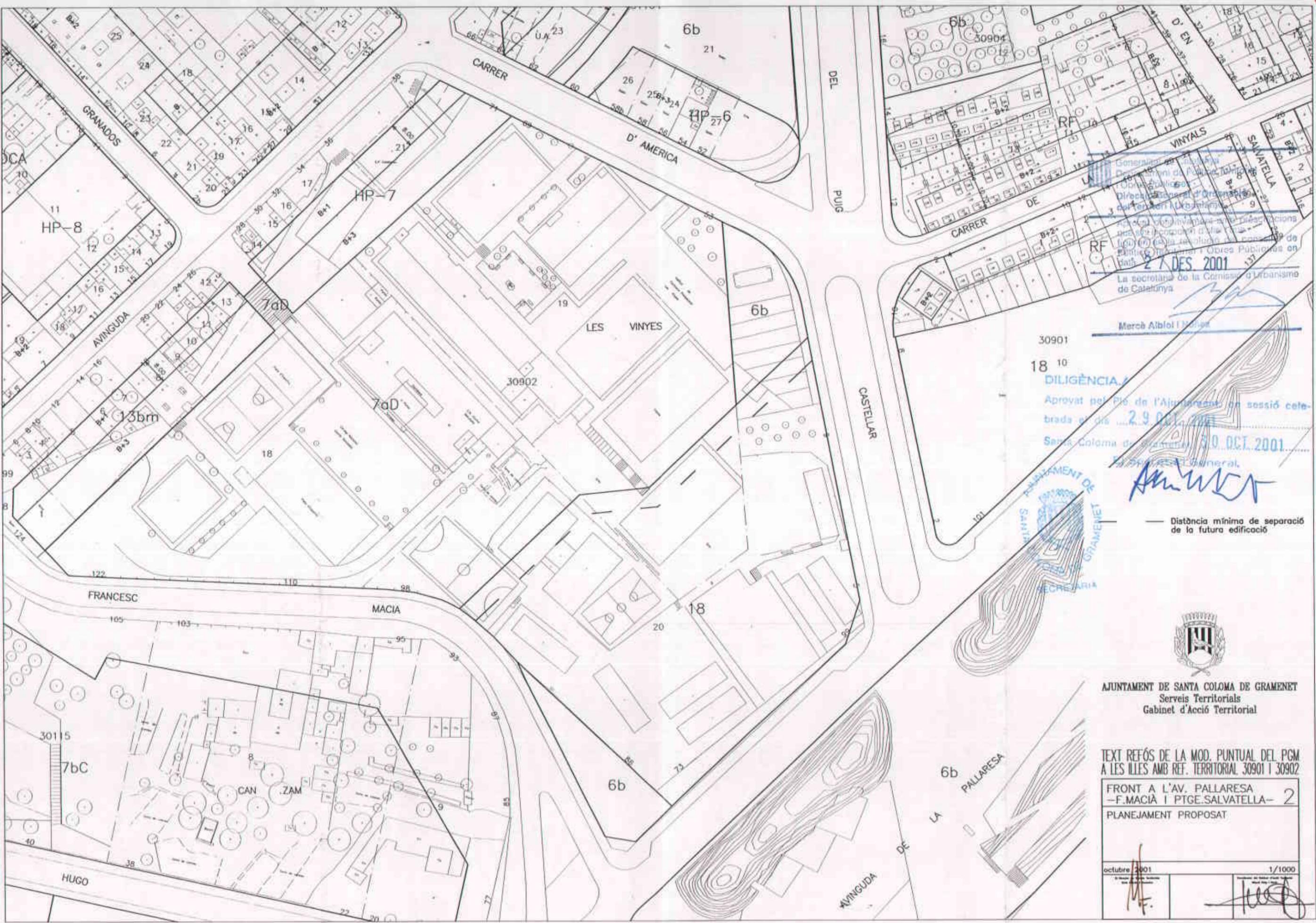


**AJUNTAMENT DE SANTA COLOMA DE GRAMENET**  
 Serveis Territorials  
 Gabinet d'Acció Territorial

TEXT REFÓS DE LA MOD. PUNTUAL DEL PGM  
 A LES ILLES AMB REF. TERRITORIAL 30901 I 30902

FRONT A L'AV. PALLARESA  
 -F.MACIÀ I PTGE.SALVATELLA- 1  
 PLANEJAMENT VIGENT

octubre 2001 1/1000



Generalitat de Catalunya  
 Departament d'Urbanisme, Territori i Obres Públiques  
 Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme  
 Aprobació definitiva de la modificació puntual del Pla General d'Ordenació del Territori i Obres Públiques en data 27 DES 2001  
 La secretària de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya

Merçé Aiblo i Molins

30901  
 18 10  
**DILIGÈNCIA**  
 Aprovat pel Ple de l'Ajuntament en sessió celebrada el dia 29 OCT 2001  
 Santa Coloma de Gramenet 30 OCT 2001  
 El Síndic del General

*[Handwritten signature]*

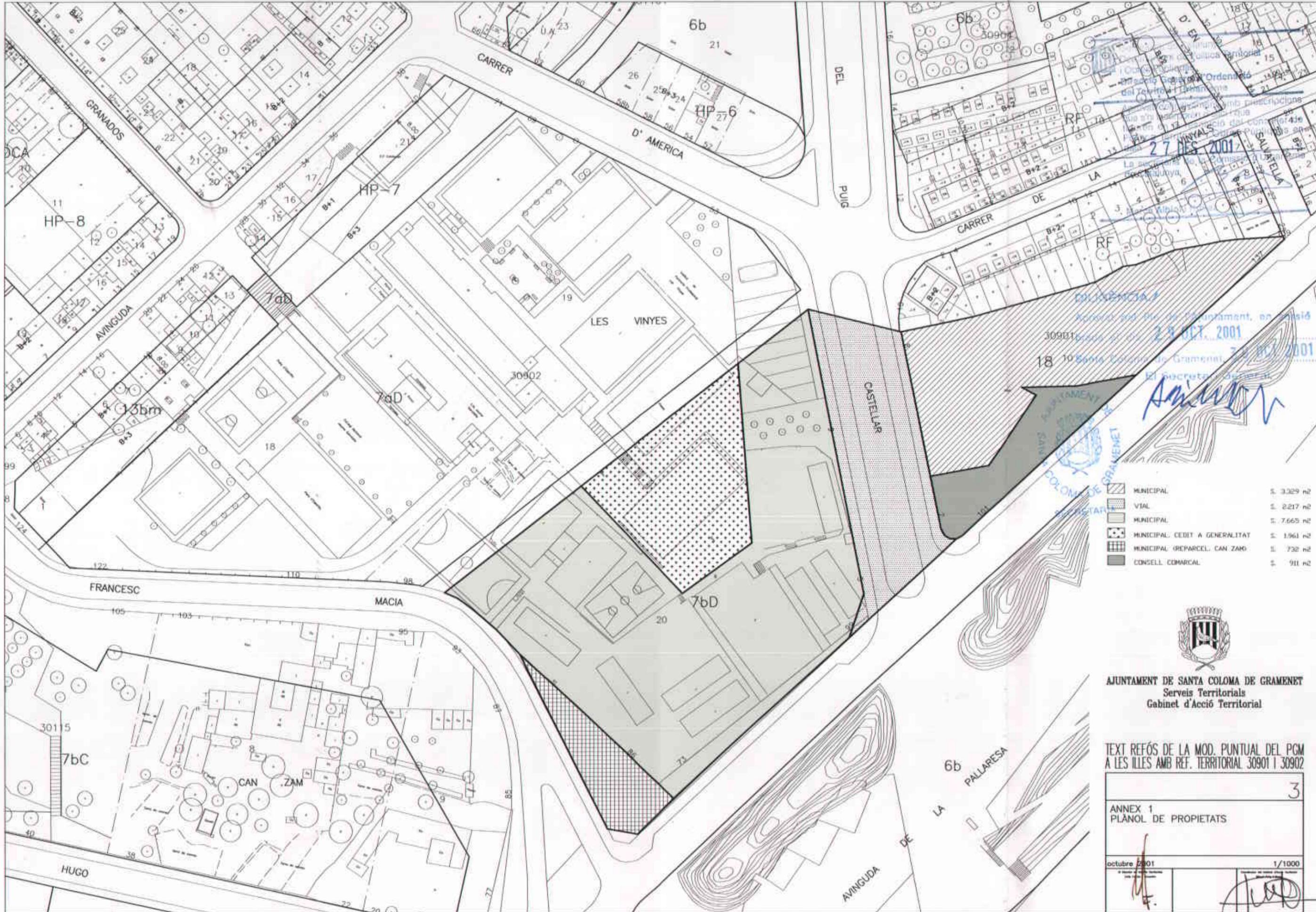
— Distància mínima de separació de la futura edificació



AJUNTAMENT DE SANTA COLOMA DE GRAMENET  
 Serveis Territorials  
 Gabinet d'Acció Territorial

TEXT REFÓS DE LA MOD. PUNTUAL DEL PGM A LES ILLES AMB REF. TERRITORIAL 30901 I 30902  
 FRONT A L'AV. PALLAROSA -F.MACIÀ I PTGE.SALVATELLA- 2  
 PLANEJAMENT PROPOSAT

octubre 2001  
 1/1000  
*[Handwritten signatures]*



	MUNICIPAL	± 3.329 m2
	VIAL	± 2.217 m2
	MUNICIPAL	± 7.665 m2
	MUNICIPAL, CEDIT A GENERALITAT	± 1.961 m2
	MUNICIPAL (REPARCEL. CAN ZAM)	± 732 m2
	CONSELL COMARCAL	± 911 m2



AJUNTAMENT DE SANTA COLOMA DE GRAMENET  
 Serveis Territorials  
 Gabinet d'Acció Territorial

TEXT REFÓS DE LA MOD. PUNTUAL DEL PGM  
 A LES ILLES AMB REF. TERRITORIAL 30901 I 30902

3	
ANNEX 1 PLÀNOL DE PROPIETATS	
octubre 2001	1/1000

*Amador*

COL·LACIÓ  
 29 OCT. 2001  
 27 DES 2001



AJUNTAMENT DE  
**SANTA COLOMA  
DE GRAMENET**

SERVEIS TERRITORIALS  
Gabinet d'Acció Territorial



 Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Comissió d'Urbanisme de Catalunya

**Annex 1. Escritura de segregació de les finques de propietat municipal**



Don Ignacio Díaz de Aguilar de Rois  
**NOTARIO**  
 Rambla de San Sebastián 7, 2º-1ª  
 Santa Coloma de Gramenet (Barcelona)  
 Tel. 466 29 90 - Fax 466 06 62

92  
 AYUNTAMIENTO DE SANTA COLOMA DE GRAMENET  
 SECRETARIA

-ES COPIA SIMPLE

Generalitat de Catalunya  
 Departament de Política Territorial  
 i Obres Públiques  
 Comissió d'Urbanisme de Catalunya

----- SEGREGACION -----

NÚMERO DOS MIL TRESCIENTOS NUEVE -----

En Santa Coloma de Gramenet, a once de Octubre del año dos mil uno.-----

Ante mí, IGNACIO DIAZ DE AGUILAR DE ROIS, Notario del Ilustre Colegio de Cataluña, con residencia en ésta ciudad,-----

-----COMPARECEN-----

DOÑA CARMEN MORAIRA REINA, Teniente Alcalde del Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramenet.-----

INTERVIENEN:-----

a).- La primera, en nombre y representación del Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramenet, habiendo aprobado el Pleno del Ayuntamiento de ésta ciudad, el presente otorgamiento, en fecha 26 de junio de 2000, según resulta de certificación expedida por el Secretario del mismo, Sr. Ezquiaga, cuya firma conozco y legitimo, fotocopia de la cual, que coincide con su original, dejo unido a ésta matriz para formar parte integrante de la misma.-----

Se halla facultada para éste otorgamiento en virtud de la delegación de facultades resultante de la certificación que dejo unida a ésta matriz, legitimando las firmas que la autorizan.-----

Tienen, a mi juicio, la capacidad legal necesaria para el otorgamiento de ésta escritura, y al efecto,

----- **EXPONEN** -----

I.- Que el Ayuntamiento de ésta ciudad, es dueño de la finca urbana que antes de diversas segregaciones tenía la siguiente descripción:-----

Porción de terreno edificable, parte del cual será vial como consecuencia de la apertura de distintas calles proyectadas y alguna ya iniciadas Radica en término de Santa Coloma de Gramenet, al sitio conocido por "Les Vinyes", y procede de la heredad "Can Sam" y "Manso Calvó". Tiene una superficie de 47.593'70 metros cuadrados. LINDA: al Sur, con la Avenida de Baró, hoy Francesc Macià, en línea ondulada de 363'50 metros; al Este, en línea de 151'40 metros, con la calle de la Riera, antes Riera de Can Sam y más antes, Riera Calcereña del Besós, con casco urbano en tres líneas de 86'80 metros, 12 metros y 35'60 metros, respectivamente, y en línea de 5 metros, con el pasaje de Salvatella, haciendo ángulos



Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Comissió d'Urbanisme de Catalunya

entre sí las cinco líneas de éste lindero; al Norte, con fincas segregadas de la presente, con casco urbano en parte viales y parte fincas de los Sres. Roig, Andrés Bartomeu, Puig-Agut y Anselmo Riu, todos por razón de fincas de la misma procedencia; la línea de separación o demarcación de éste elindro tiene ocho trazos algunos ligeramente curvos y otros rectos, todos los cuales forman ángulos entre sí y sus medidas son en metros y centímetros: 105'50, 70, 23'20, 56'40, 90'40, 16, 56'50 y 36; y al Oeste, en línea de 57 metros, con la Avenida de Cataluña que le separa de porción segregada de ésta finca, y además con casco urbano, antes Teresa Franquesa y José Martí, en una línea de 157 metros, que consta de varios trazos, rectos unos y curvos otros, que parte de la Avenida de Cataluña y lleva a la Carretera de San Adrián, en la línea Sur de la finca; y fonca segregada de la presente. Linda además interiormente, con finca segregada de la que se describe, de Juan Sarget, después del Sr. Molins y hoy Fábrica que

queda enclavada en ella sobre la que tiene una servidumbre de paso.-----

Inscrita en el Registro de la Propiedad de ésta ciudad, al tomo 8, libro 7, folio 179, finca 38, inscripción 6ª.-----

TITULO: El de compra en escritura autorizada por el que fue Notario de ésta ciudad, Don Luis Rodríguez García, a CAJA DE PENSIONES PARA LA VEJEZ Y DE AHORROS DE CATALUÑA Y BALEARES, hoy CAIXA D'ESTALVIS I PENSIONS DE BACELONA.-----

REFERENCIA Y VALOR CATASTRAL: Los comparecientes no me exhiben el último recibo de contribución de las fincas descritas, ni ningún otro documento acreditativo, por lo que yo, el Notario, hago las oportunas advertencias, en especial las del Artículo 50 y siguientes de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre.-

Advierto expresamente a los comparecientes, de la subsistencia de la obligación de declarar la transmisión de dominio correspondiente.-----

II.- Y expuesto lo anterior, los comparecientes, según intervienen,-----

----- OTORGAN-----

PRIMERO.- SEGREGACION.-----

Que el Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramenet,



Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Comissió d'Urbanisme de Catalunya

segrega de la finca de su propiedad, descrita en el exponendo I anterior, las siguientes:-----

1.- PORCION DE TERRENO con fachada a la Avenida Pallaresa, 73-99, Avenida Puig Castellar, 5-9, y Avenida Francesc Macià, 86-96, de superficie 8.724 metros cuadrados. LINDA: Norte, con terrenos de igual procedencia; al Sur, con la Avenida Pallaresa; al Este, con la Avenida Puig Castellar; y al Oeste, con terrenos de propiedad municipal procedentes de la antigua reparcelación de Can Zam.-----

SE VALORA LA FINCA SEGREGADA EN LA CANTIDAD DE NOVENTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTAS ONCE MIL SETECIENTAS TREINTA Y CUATRO (98.611.734) PESETAS (QUINIENTOS NOVENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y OCHO EUROS Y CUARENTA Y SEIS CÉNTIMOS DE EURO).-----

2.- PORCION DE TERRENO con fachada a la Avenida Pallaresa, 137 y a la Avenida Puig Castellar, 6-8, de superficie 3.329 metros cuadrados. LINDA: Sur, con terrenos del Consell Comarcal y Avenida Pallaresa (antes calle de la Riera); al Norte, con diversas

parcelas de propiedad privada; al Este, con Pasaje Salvatella, en una línea de medio metro; y al Oeste, con la Avenida Puig Castellar.-----

SE VALORA LA FINCA SEGREGADA EN LA CANTIDAD DE OCHENTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTAS DIECINUEVE MIL SETECIENTAS OCHENTA Y NUEVE (86.919.789) PESETAS (QUINIENTOS VEINTIDÓS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO EUROS Y CUARENTA Y CINCO CÉNTIMOS DE EURO).-----

SEGUNDO.- Después de efectuada éstas segregaciones, la superficie de la finca matriz queda reducida en 12.053 metros cuadrados.-----

-----OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION-----

Hago las reservas y advertencias legales y en especial las de carácter fiscal, enterándoles de la obligación que tienen de presentar éste documento a liquidación del impuesto correspondiente en la forma y plazos previstos en las Leyes, así como de las responsabilidades en que pueden incurrir en caso de no presentarlo o hacerlo fuera de plazo, o asignar a los bienes transmitidos valores incorrectos.-----

Leída por mí, Notarió, en alta voz ésta escritura, por renuncia de los otorgantes al derecho que para hacerlo por sí les advierto tienen, prestan su consentimiento y firman conmigo.-----




 Generalitat de Catalunya  
 Departament de Política Territorial  
 i Obres Públiques  
 Comissió d'Urbanisme de Catalunya

Y yo, Notario, doy fé conocer a los comparecien-  
 tes y de lo demás contenido en éste instrumento pú-  
 blico, extendido en cuatro folios de papel del Tim-  
 bre del Estado, exclusivo para documentos notaria-  
 les, serie 3T, números 8.098.115 y los tres siguien-  
 tes correlativos. Sigue la firma de la comparecien-  
 te. SIGNADO: IGNACIO DIAZ DE AGUILAR DE ROIS.-  
 Rubricado y Sellado.-----

DOCUMENTO UNIDO:-----

-ES COPIA SIMPLE-



Santa Coloma de Gramenet, 4-10-2001

Referència: SECRETARIA GENERAL. JE/jc

Assumpte: Trasllet de resolució

Adreça: Sra. M. Félix Alonso Cobos  
TAG de la Secretaria Tècnica  
Interior

L'Alcaldia-Presidència, amb data 3 d'octubre de 2001, ha dictat la resolució següent:

"Vist que, en breu, l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet té previst escripturar la segregació per la venda dels terrenys coneguts com "Les Vinyes", d'aquesta ciutat.

Atesa la impossibilitat de ser present a l'acte, HE RESULT:

ÚNIC.- DELEGAR a la Tinent d'Alcalde Sra. Carmen Moraira Reina, la representació d'aquest Ajuntament a l'acte de signatura de les esmentades escriptures".

La qual cosa us comunico, per al vostre coneixement i als efectes que corresponguin.

EL SECRETARI GENERAL,





Javier Ezquiaga Terrazas



AJUNTAMENT DE  
SANTA COLOMA  
DE GRAMENET

SERVEIS TERRITORIALS  
Gabinet d'Acció Territorial



Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Comissió d'Urbanisme de Catalunya

**Annex 2. Certificat de l'acord de Ple qualificant com a bé patrimonial la  
finca de propietat municipal**



Ajuntament de  
SANTA COLOMA  
DE GRAMENET

Recursos Econòmics



Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Comissió d'Urbanisme de Catalunya

FRANCISCO JAVIER EZQUIAGA TERRAZAS, SECRETARI GENERAL DE  
L'AJUNTAMENT DE SANTA COLOMA DE GRAMENET

CERTIFICA: Que en la sessió ordinària del Ple de l'Ajuntament de data 26 de març de 2001 consta l'acord que aprova definitivament l'alteració de la qualificació jurídica dels mòduls anomenats "Penyes Culturals", situats a l'avinguda del Puig Castellar – Av. de la Pallaresa, mitjançant desafectació com a bé de domini públic afecte a un servei públic, i restant qualificat com a bé patrimonial.  
Aquesta finca consta inscrita al Registre de la Propietat núm. 2 de Santa Coloma de Gramenet, finca núm. 38, tom 8, llibre 7, foli 179, inscripció 6a.

I perquè així consti i als efectes oportuns, signo la present certificació amb el vist i plau de l'Alcaldeessa Presidenta.

Santa Coloma de Gramenet, 31 de maig de 2001

*[Faint signature]*

Vist i plau  
L'ALCALDESSA-PRESIDENTA

*[Handwritten signature]*  
AJUNTAMENT DE SANTA COLOMA DE GRAMENET  
Aquesta certificació és vàlida fins al 22 d'octubre de 2001  
*[Handwritten signature]*



AJUNTAMENT DE  
SANTA COLOMA  
DE GRAMENET

SERVEIS TERRITORIALS  
Gabinet d'Acció Territorial



 Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Comissió d'Urbanisme de Catalunya

**Annex 3. "Pliego de clausulas administrativas, y económico y particulares que regirá el concurso por procedimiento abierto de la venta y cesión opcional del derecho de subsuelo para la construcción de un centro terciario y residencial en la avenida Pallaresa".**

*[Handwritten signature]*  
SECRETARIA

- 13. Por mutuo acuerdo entre el Ayuntamiento y el concesionario.
- 14. Por la cesión y subcontratación de los derechos de la concesión a terceros, sin autorización previa, por escrito, del Ayuntamiento.

En cualquiera de estos supuestos, la obra ejecutada será propiedad del Ayuntamiento y el concesionario no tendrá derecho a indemnización, excepto en los casos legalmente establecidos.

**48. ENTREGA DE LOS BIENES Y REVERSION**

A la finalización de la concesión, o por cualquiera de las causas establecidas en la cláusula anterior, el concesionario entregará al Ayuntamiento, en perfecto estado de conservación y libre de cargas y gravámenes, el aparcamiento y todas sus instalaciones, dentro del plazo de 30 días, desde la fecha de finalización o de la notificación de la resolución correspondiente.

Extinguida la concesión por cualquier causa, revertirán al ente contratante, libre de cargas, gravámenes y ocupantes y en buen estado de conservación y uso, la totalidad de las obras e instalaciones de carácter fijo realizadas por el concesionario, incorporadas de manera permanente al inmueble, sin derecho a indemnización o compensación, salvo de los casos previstos en la ley.

**49. RESCATE**

De conformidad con lo establecido en el artículo 263 del ROAS, el ente local puede extinguir la concesión antes del vencimiento del plazo estipulado, de manera unilateral, dado el interés público, mediante la indemnización correspondiente, asumiendo la gestión directa del servicio por sí mismo o por medio de un ente dependiente.

En caso que en cualquiera de estos supuestos el concesionario no procediese al desalojo en el plazo indicado, sin causa justificada, perderá automáticamente el derecho a la indemnización.

**VII. NORMATIVA Y JURISDICCION**

**50. NATURALEZA JURÍDICA**

(D) El Cap de la Secció de  
 Serveis Territorials i  
 Càrrec Mestre d'Urbanisme  
 (D.A. núm. 7 de 2011)

*[Handwritten signature]*



Debido a que las prestaciones que tienen más importancia desde el punto de vista económico son las que corresponden al contrato de compraventa, el presente contrato se celebra de conformidad con lo que establece el artículo 6 del Texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, como contrato de compraventa, que tiene la consideración de contrato privado, según el artículo 5 del citado texto legal.

**51. NORMATIVA APLICABLE**

El contrato se regirá por las presentes cláusulas y las disposiciones legales y reglamentarias, de naturaleza administrativa y civil, vigentes. Así:

1. El texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de Junio.
2. La Ley 7/1985, de 2 de Abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.
3. La Ley 8/1987, de 15 de Abril, Municipal y de Régimen Local de Catalunya, y el Reglamento del Patrimonio de los Entes Locales, aprobado por Decreto de la Generalitat 336/1988, de 17 de Octubre.
4. El texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régim Local aprobado por Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de Abril, el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de 13 de Junio de 1986 y las otras disposiciones de ámbito estatal sobre las Administraciones Locales.
5. La normativa urbanística aplicable.
6. El Código Civil, en cuanto a los efectos y extinción del contrato.

Supletoriamente se aplicaran el resto de normas de derecho administrativo y de derecho privado.

**52. PROCEDIMIENTO Y PRERROGATIVAS DE LA ADMINISTRACION**

El Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramenet tiene las prerrogativas de interpretar el contrato y resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento. Igualmente, por razón de interés pública, podrá modificarlo y acordar su resolución dentro de los límites y con sujeción a los requisitos y a los efectos establecidos legalmente. Estas

*[Handwritten signature]* 2001

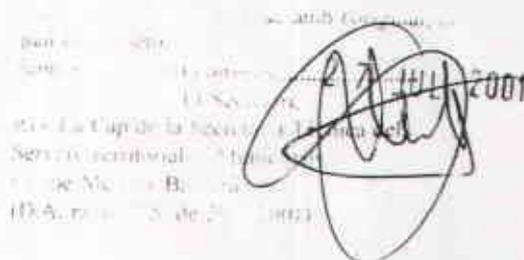
facultades lo son sin perjuicio de la audiencia preceptiva del contratista y de las responsabilidades y las indemnizaciones que correspondan.

### 53. JURISDICCION COMPETENTE

El concesionario, por el hecho de asumir este carácter, se entiende que quedará sometido a la jurisdicción y competencia de los Juzgados y Tribunales de la ciudad de Santa Coloma de Gramenet para la resolución de cualquier litigio o cuestión relacionada con la interpretación, modificación, resolución y efectos del contrato, con renuncia a la jurisdicción correspondiente a su propio fuero o domicilio, si resultase ser diferente.

Santa Coloma de Gramenet, Junio de 2001.

 Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Comissió d'Urbanisme de Catalunya

  
2001

**ANEXO: PRECRIPCIONES TÉCNICAS DEL PLIEGO DE CLAUSULAS ADMINISTRATIVAS Y ECONÓMICAS PARTICULARES QUE REGIRÁN EL CONCURSO POR PROCEDIMIENTO ABIERTO DA LA VENTA I CESIÓ OPCIIONAL DEL DERECHO DEL SUBSUELO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN CENTRO TERCIARIO Y RESIDENCIAL EN LA AVENIDA DE LA PALLARESA.**

**1. OBJETO DEL ANEXO**

El presente anexo tiene por objeto definir las prescripciones técnicas para la elaboración de una propuesta de ordenación arquitectónica y volumétrica que se presentaran en la oferta, para la ejecución de un complejo de ocio - recreativo, hotelero, comercial y residencial, que constará de las siguientes actuaciones.

- Construcción de un centro de ocio - recreativo.
- Construcción de un hotel
- Construcción de un equipamiento comercial no alimentario.
- Construcción residencial.
- Construcción de almacenes y aparcamientos.
- La urbanización del entorno del ámbito objeto de este concurso.

**2. AMBITO DE LA ACTUACIÓN**

El ámbito de actuación objeto del concurso queda delimitado por la Avenida Francesc Macià, la Avenida Pallaresa, la finca con Referencia Territorial 30901010, la calle América y la finca con referencia territorial 30902020

La superficie total para realizar las actuaciones es de 17.185 m<sup>2</sup>.

Esta superficie incluye:

Las fincas en venta - 12.964 m<sup>2</sup>.

La finca en concesión (opcional) - 3.489

La finca municipal - 732 m<sup>2</sup>.

No incluye la superficie del perímetro que pueda ser afectado por la propuesta, (aceras y calzadas de la Avenida Pallaresa, Avenida Francesc Macià y calle América).

Aquesta fotocòpia concorda amb l'original. Si  
potéu, utilitzeu el següent codi de registre:

27 JUL 2007

### 3. EDIFICABILIDAD Y USOS

La edificabilidad de las zonas 18, es de  $2m^2_{techo} / m^2_{suelo}$  con un total de  $25.928 m^2$ .

Todo el techo será computable, independientemente de la rasante en la cual esté situado, excepción hecha del destinado a almacenes, aparcamientos y servicios técnicos o similares que estén situados bajo rasante.

Esta edificabilidad se regulará por usos de la siguiente manera:

- **Centro de ocio – recreativo.**

Se destinarán como mínimo  $3.500 m^2$ .

Contendrá un bloque de multicines.

Se admitirán locales que den servicios complementarios a las salas multicines.

- **Hotelero.**

Se destinarán  $10.000m^2$  de techo aproximadamente

La categoría mínima del establecimiento hotelero será de 3 estrellas.

Se valorará la construcción anexa de salas de convenciones vinculadas al uso hotelero.

- **Equipamiento comercial no alimentario.**

Se destinarán como máximo  $8.500 m^2$  de superficie neta de venta (no se contabilizan los espacios comunes de recorrido y servicios) .

Los usos se adaptarán a lo establecido en el P.T.S.E.C. y el P.O.E.C.

- **Residencial.**

Se destinarán  $4.240 m^2$  de techo obligatoriamente.

- La totalidad de las viviendas tendrán un régimen de alquiler por un plazo mínimo de 15 años en rotación de 5 años y estarán sometidas a la legislación sobre módulo de vivienda protegida.

#### Requerimientos mínimos de aparcamiento

Para uso comercial y de ocio – 1 plaza /  $25 m^2$  construidos.

Para uso hotelero – 2 plazas / 5 habitaciones dobles o el equivalente de individuales.

Para uso residencial – 2 plazas / vivienda.

SECRETARIA  
SANTA COLOMA DE GRAMENET  
El P.O.E.C.  
C/ La Capella la Serrana  
Serveis Territorials i Obres Públiques  
Carme Mestre Barberà  
(D.A. 66m. 55, de 5/11/2011)

Se valorará la construcción de mayor cantidad de plazas de aparcamiento respecto de las mínimas exigidas.

También se valorará la disposición de plazas de aparcamiento para la venta en propiedad y concesión administrativa.

#### 4. CONDICIONES DE LA ORDENACION

Las condiciones edificatorias de esta zona, se fijarán por las normas aplicables al tipo de ordenación según volumetria específica en su modalidad flexible.

- La ocupación máxima de la edificación en planta sobre rasante será del 90% en cada una de las parcelas.
- La ocupación en planta sótano podrá ser del 100% de todo el ámbito de actuación.
- El perímetro regulador quedará definido por el polígono de cada parcela, manteniendo una separación mínima de 6m a las zonas actualmente calificadas como equipamiento y residencial.
- El perfil regulador máximo quedará definido por un plano horizontal, situado a 16m por encima del punto más alto del frente sobre la Avenida Pallaresa dentro del ámbito de la actuación. Si bien se permitirá que la instalación hotelera pueda tener una edificación puntual de hasta 30 m de altura.

Se valorará especialmente la ubicación de la edificación residencial y hotelera en el frente de la Avenida Pallaresa.

Se valorará que el frente de la Avenida Pallaresa quede liberada de accesos rodados al aparcamiento y a los almacenes y locales de servicios.

#### 5. CONDICIONES DE LA URBANIZACION

El adjudicatario deberá urbanizar la totalidad de las fincas de su propiedad y además garantizar como mínimo la reposición de la urbanización correspondiente a la parcela número 3 objeto, en su caso, de concesión y los terrenos adyacentes a la Avenida Francesc Macià de superficie 732 m<sup>2</sup>.

Este último deberá tener un tratamiento de espacio público urbanizado de igual o mayor calidad que el tratamiento de la urbanización interior y que posibilite la plantación arbórea.

También deberá urbanizar las aceras y calzadas perimetrales del ámbito de actuación afectadas por las obras.



6. DOCUMENTACION TECNICA A PRESENTAR PARA LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN, ARQUITECTONICA Y VOLUMETRICA



Memoria descriptiva.

1. Objetivos de la propuesta.
2. Descripción del proyecto.
  - Situación actual (planeamiento, topografía, etc...).
  - Justificación de la solución adoptada (cumplimiento de los parámetros urbanísticos y criterios funcionales, compositivos, constructivos y de instalaciones).
  - Programa funcional (de cada edificación según su uso).
  - Superficies construidas (de cada edificación según su uso).
3. Descripción general de la futura construcción.
  - Sistemas constructivos.
  - Instalaciones.
4. Presupuesto de inversión (presupuesto de contrata, repercusión de demoliciones, estudios topográficos honorarios, servicios afectados, acometidas (incluido tasas), y cualquier otro gasto derivado de las obras de cada edificación según su uso.

Planos

- Plano de situación (E: 1/10000) y de emplazamiento (E: 1/500).
- Planos de la propuesta de ordenación general.
  - Planta (E: 1/500).
  - Secciones (E: 1/500).
  - Fachadas (E: 1/500)
- Planos de todas las plantas especificando cada una de las actuaciones según sus usos (E: 1/200).
- Planos de secciones longitudinales y transversales especificando cada una de las actuaciones según sus usos (E: 1/200).
- Planos de fachada (E: 1/200).

Propuesta volumétrica

- Perspectivas digitalizadas del conjunto desde distintos puntos de vista ( desde las calles principales y desde los espacios comunes interiores).
- Maqueta (E: 1/500).

[Handwritten signature and date: 27/11/2014]  
 El Secretari  
 de la Cap de la Subscripció i Examen dels  
 Sols i Llicències Municipals  
 Josep M. Torres Barberà  
 Tel. 93 552 00 00 / 93 552 20011



7. DOCUMENTACION TECNICA A PRESENTAR POR EL ADJUDICATARIO

Proyecto básico y ejecutivo.

La documentación será la requerida por el colegio oficial de arquitectos de Cataluña y por el Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramenet para solicitar la licencia.

8. NORMATIVA DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO

Urbanísticas

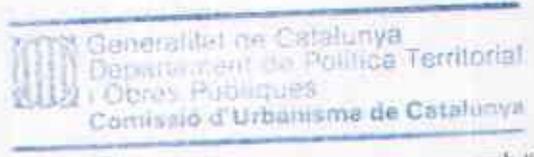
Modificación puntual del Plan General metropolitano en la manzanas con referencia territorial 30901 y 30902 con frente a la Av. Pallaresa entre la Av. Francesc Macià y Pasaje Salvatella. (En tramitación. Aprobado provisionalmente). Ordenanzas metropolitanas y municipales.

Técnicas de la construcción

La normativa específica de obligado cumplimiento para las obras de edificación y urbanización.

- Documentación que se adjunta :

- Geotécnico
- Normativa de obligado cumplimiento para las obras de edificación y urbanización.
- Modificación puntual antes referida.
- Planos :
  1. Situación E: 1/10.000
  2. Ámbito del concurso y delimitación de fincas
  3. Topográfico
  4. Planeamiento



Text block containing administrative details and a large handwritten signature.

111



El incumplimiento de esta condición, será causa de resolución del contrato, revirtiendo las fincas y construcciones existentes al Ayuntamiento o al Consell Comarcal en su caso, sin lugar a indemnización de clase alguna.

El adjudicatario deberá entregar al Ayuntamiento un juego del proyecto completo, y su soporte digitalizado.

### 21. LICENCIAS DE OBRAS Y OTRAS AUTORIZACIONES

El adjudicatario deberá solicitar la preceptiva licencia municipal de obras al presentar el proyecto ejecutivo mencionado en la cláusula anterior. Asimismo, deberá solicitar la licencia de apertura y todas aquellas autorizaciones o legalizaciones preceptivas para la puesta en marcha del conjunto de instalaciones.

Las licencias municipales de los espacios de titularidad o gestión privada acreditarán los derechos y tasas correspondientes.

### 22. DIRECCION Y SUPERVISION DE LAS OBRAS

El adjudicatario –quien, como se ha dicho, asume exclusivamente la función de promotor- notificará al Ayuntamiento, en el momento de presentar el proyecto básico y ejecutivo, la designación de los técnicos que asumirán la “dirección facultativa de las obras”, recayendo necesariamente en técnicos con la titulación adecuada y suficiente según la legislación vigente.

Con independencia de dicha “dirección facultativa” las obras estarán sometidas en todo momento a la supervisión del personal que designe el Ayuntamiento. El adjudicatario estará obligado a facilitar en todo momento esta función, a aportar la información necesaria y al cumplimiento de las instrucciones dictadas para la minimización de las molestias que ocasionen.

El adjudicatario deberá entregar al Ayuntamiento sin ningún cargo, un juego completo de planos de obra ejecutada, con soporte digital, de las instalaciones y equipos, así como de la situación y trazado de los servicios públicos. Dicha entrega se hará una vez finalizadas las obras, siendo condición indispensable para proceder a tramitar la devolución de la garantía definitiva de las obras.

Las funciones de control de las obras por el Ayuntamiento atenderán a los siguientes objetivos:

...esta obra...  
...original al...  
...remit...  
...oma de...  
...2001  
...D. L...  
...Servis Terr...  
...Comissió d'Urbanisme de Catalunya  
...D.A. n.º 154, d. 20-2-2001

112  
  
SECRETARIA

- a) Comprobar la adecuación de las obras al proyecto aprobado, sugerir mejoras durante la ejecución de las mismas, verificar la calidad de los materiales empleados que aseguren la idoneidad de las obras a los fines establecidos.
- b) Conocer en todo momento el valor de la inversión efectuada.
- c) Controlar la existencia de retrasos respecto al plan de obras y programa de trabajo, de sus etapas y plazos parciales.

### 23. DEL PROGRAMA DE TRABAJO DE LAS OBRAS

Los concursantes deberán incluir en las propuestas un plan de obras que demuestre la viabilidad de las mismas en relación con los plazos previstos para su ejecución y puesta en funcionamiento.

Con anterioridad al inicio de las obras, el adjudicatario desarrollará mediante un programa de trabajo dicho plan de obras, con el detalle suficiente para permitir el control de su cumplimiento y de las fases o plazos parciales fijados.

### 24. INICIO DE LAS OBRAS

El adjudicatario una vez obtenida la licencia municipal correspondiente, notificará al Ayuntamiento la fecha de inicio de las obras con una antelación mínima de una semana. Acompañará a dicha notificación, la relación de contratistas que deberán intervenir en la ejecución de las obras, debidamente capacitados para ejecutarlas.

Del inicio de las obras se alzarán la correspondiente acta con la asistencia de la representación del adjudicatario y del Ayuntamiento, comenzando a contar el plazo de finalización de las obras desde ese día.

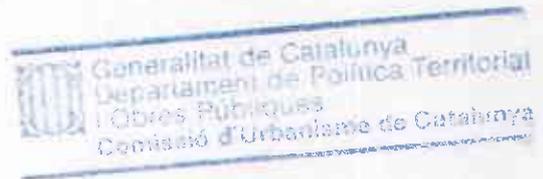
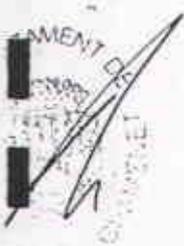
### 25. PLAZO DE EJECUCION

El plazo de ejecución de las obras previstas o el que en mejora del mismo haya ofrecido el adjudicatario será improrrogable, salvo por causa de fuerza mayor, fijando como máximo 24 meses desde el otorgamiento de la licencia.

### 26. OBRAS, INSTALACIONES Y EQUIPAMIENTOS

En el anexo de prescripciones se contemplan todos aquellos requisitos necesarios a fin de redactar el correspondiente anteproyecto y posterior proyecto básico y ejecutivo, así como todas las obras que se tengan que realizar, estas se ajustarán, en todo momento, a lo que disponen las Ordenanzas Municipales vigentes, así como a toda la normativa urbanística aplicable a la zona donde, opcionalmente, se construirá el aparcamiento.

 2001



ARTÍCULO

A fin de ejecutar la urbanización, será necesaria la aprobación previa del proyecto por parte del Ayuntamiento, incluyendo la seguridad y salud.

Para la ejecución de las obras correspondientes a los edificios, será necesaria la obtención de la correspondiente licencia municipal de obras y de inicio de actividad, siendo a cargo del contratista todos los gastos que por tal motivo se ocasionen.

**27. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS**

El adquirente de las parcelas esta obligado a proceder a su edificación conforme al proyecto aprobado por el Ayuntamiento y en los plazos establecidos, el incumplimiento de estas condiciones será motivo de resolución, de pérdida de la fianza y de indemnización por daños y perjuicios a las entidades vendedoras.

Antes de su inicio de las obras, el adquirente procederá al cerramiento de las parcelas, y, a la señalización de la zona de obras mediante elementos adecuados a cada caso y con rótulos que adviertan de la prohibición de acceso al público a la zona. En el supuesto de mantener tránsito por la zona, se señalaran y protegerán convenientemente los itinerarios y se indicaran las restricciones que procedan en cada caso.

**28. PAGO DE LOS GASTOS, CARTELES ANUNCIADORES E INDICADORES**

En virtud de esta adjudicación, el contratista estará obligado al pago del importe de los anuncios y de los otros gastos que se ocasionen con motivo de los trámites y de la formalización del contrato, así como los gastos que se deriven por la instalación del/los cartel/es referentes a la publicidad del futuro complejo, y de la vigilancia, cerramiento de obras, desvíos del tráfico y otras posibles modificaciones de la circulación causadas por las obras, de acuerdo con la dirección facultativa, y otras medidas de seguridad, acometidas provisionales, alumbrado de seguridad y cualquier otra necesaria para el normal y buen funcionamiento de los trabajos objeto de este pliego.

**29. SEGURO**

El adjudicatario y, opcionalmente, concesionario está obligado a suscribir una póliza de seguros que cubra la responsabilidad civil de todos los accidentes, daños o perjuicios que puedan ocurrir, ocasionados directamente por las instalaciones o por los trabajos que se realicen como consecuencia de la prestación del servicio, por un capital mínimo de 500.000.000- pesetas.

Una vez notificada la adjudicación del servicio, en su caso, y dentro de los diez días hábiles siguientes a la fecha en que el concesionario la reciba, presentará a la Secretaria Técnica de Servicios Territoriales la mencionada póliza.

Estas pólizas se revalorizaran automáticamente cada tres años, en función de las variaciones que experimente el I.P.C.

## V. DE LA CONCESION (en caso de licitar por esta alternativa)

### 30. PLAZO DE LA CONCESION

El plazo del contrato de concesión del subsuelo de la parcela 3, será de 50 años, contados desde la finalización de las obras del complejo, y no podrá ser objeto de prórrogas.

El ofertante podrá presentar plazos de concesión por un período inferior al indicado.

### 31. FIANZA DE EXPLOTACION

Con el fin de garantizar la explotación de las instalaciones, así como del buen estado de las mismas al finalizar el plazo de la concesión, el adjudicatario antes de la puesta en explotación de las mismas y como requisito para la obtención de las preceptivas autorizaciones municipales de apertura, tendrá que constituir, en cualquiera de las formas establecidas legalmente, una fianza de explotación por importe de 20.000.000 pesetas (120.202,42€).

La anterior fianza será revisada cada 5 años, en función del índice de precios al consumo (IPC) o índice que lo pudiese substituir.

Esta garantía subsistirá durante toda la vigencia de la concesión y tendrá que adecuarse cada año al incremento experimentado por el IPC.

La fianza de explotación se devolverá al término de la concesión, una vez hayan revertido las instalaciones al Ayuntamiento, con los mismos requisitos y procedimiento establecido para la garantía definitiva.

### 32. RELACIONES DEL ADJUDICATARIO CON TERCEROS



Los contratos que concierte el adjudicatario con terceros, tienen el carácter de privado, y en ningún caso pueden ser fuentes de obligaciones para el Ayuntamiento, debiendo constar así de forma expresa en el contrato que suscriban.

En los contratos laborales que suscriba el adjudicatario, se hará constar expresamente que en caso de reversión al Ayuntamiento de las edificaciones y instalaciones del complejo, no se producirá la sucesión de la empresa prevista en el artículo 44 del Estatuto de los Trabajadores.

### 33. USO DE LAS PLAZAS DE APARCAMIENTO

El adjudicatario podrá optar entre utilizar el aparcamiento en régimen rotativo o de cesión de uso, en este caso, concesionario deberá transmitir a cada una de las personas interesadas su derecho individualizado y exclusivo de uso de la plaza de aparcamiento.

### 34. CONTRATOS DE CESIÓN DE USO

Los contratos de cesión del uso se realizarán entre el concesionario y los particulares. El Ayuntamiento aprobará previamente el modelo de contrato-tipo, y el concesionario estará obligado a remitir copia de los contratos que sea al Ayuntamiento.

En cualquier caso, en el contrato deberán constar necesariamente las siguientes circunstancias:

- a) Identidad completa de las partes.
- b) Objeto y naturaleza jurídica del contrato.
- c) Plazo de vigencia, que no podrá ser superior a 50 años, desde la recepción de las obras del complejo.
- d) Precio y forma de pago.
- e) Canon de explotación a favor del Ayuntamiento (salvo en el supuesto de primera transmisión).
- f) Obligaciones y derechos de los contratistas.
- g) Declaración de cumplimiento por el titular del derecho de uso de las condiciones establecidas en este pliego.

*[Handwritten signature]*  
2001



**35. CANON DE EXPLOTACION**

 Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Comissió d'Urbanisme de Catalunya

Características:

- 1) **Primera transmisión.-** La primera transmisión del contrato de cesión de uso realizada entre el concesionario y los particulares estará exenta de canon.
- 2) **Transmisiones posteriores.-** Se establece un canon del 4% del valor de las cesiones de uso por las siguientes transmisiones que se hagan.

**36. OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO RELATIVAS A LA GESTIÓN Y EXPLOTACION DEL PÁRQUING**

Serán obligaciones del adjudicatario las siguientes:

- 1) Sufragar los siguientes gastos:
  - Consumos de electricidad, agua, gas, teléfono, recogida de basuras, alcantarillado y cualquier otro de las mismas características que se puedan producir.
  - De conservación, mantenimiento, limpieza y reposición del conjunto de las instalaciones, cualquiera que sea su alcance y causa.
  - Las de carácter tributario que se puedan producir por las actividades desarrolladas en las instalaciones
  - Las que origine la contratación del personal necesario para la correcta gestión de la instalación y de los servicios que se acuerden.
  - Todos aquellos gastos derivados de la explotación de la instalación.
  - La cuota de mantenimiento a repercutir a los usuarios prorrateará los costes y gastos, entre el número de plazas y proporcionalmente a la superficie de cada una de ellas.
- 2) En el plazo máximo de 6 meses desde la fecha de recepción de las obras deberá de promoverse la constitución de una comunidad de usuarios y redactar

qual com tractar  
Santa Coloma de Gramenet  




sus estatutos, que regulen el uso de las plazas de aparcamiento. Estos estatutos deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, y este se reserva la facultad de participar como miembro permanente de dicha comunidad.

- 3) Solicitar la transferencia de la titularidad de la concesión de las plazas individuales a los correspondientes adjudicatarios.

### 37.CONSTITUCION DE LA COMUNIDAD DE USUARIOS

El concesionario, una vez transmitido el uso del 25% de las plazas, podrá promover la constitución de una comunidad de usuarios y solicitar la transferencia de la titularidad de la concesión a esta comunidad o a los usuarios individuales, obligándose el Ayuntamiento a autorizarla siempre que se cumplan los requisitos legales correspondientes.

El Ayuntamiento se reserva la facultad de participar como miembro permanente de los órganos de dicha comunidad.

Los estatutos de la referida comunidad deberán ser aprobados por el Ayuntamiento.

### 38.DERECHOS DE LOS USUARIOS

- 1) Poder aparcar el vehículo en el espacio que se le reserva, habiendo notificado la matrícula del vehículo que se aparca habitualmente.
- 2) Transferir este derecho a terceros que reúnan los requisitos y procedimiento establecidos para la adjudicación.
- 3) Con el visto bueno del Ayuntamiento, arrendar el uso de la plaza a terceros.
- 4) Transmitir este derecho a quien resulte heredero en caso de defunción.

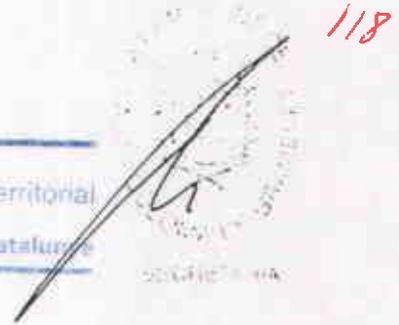
### 39.ARRENDAMIENTO DE LAS PLAZAS

Los usuarios no podrán arrendar el uso de las mismas ni tampoco podrán ser cedidas por su titular, separadamente de la concesión, sin previa autorización de la empresa concesionaria y toma de razón por parte del Ayuntamiento.

### 40.TRANSFERENCIA Y CAMBIOS

10/02/2001  
 Sant Joan de Vilatorrada  
 2001

118



El titular cesionario de una plaza de aparcamiento podrá ceder sus derechos a un tercero, especialmente a aquellos que sean residentes en la ciudad, y reúnan los requisitos exigidos para la adjudicación de las plazas.

El Ayuntamiento se reserva el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por el mismo precio de la cesión entre los particulares, que podrá ejercer en el plazo de un mes, a contar desde aquel en que se le notifique por escrito la voluntad de cesión, circunstancias personales, nombre del usuario concesionario y precio convenido.

No serán reconocidas por parte del Ayuntamiento aquellas cesiones que se hagan sin su conocimiento documental y tampoco aquellas que no liquiden el canon de explotación correspondiente.

#### 41. DEFUNCIÓN DEL TITULAR DEL DERECHO DE USO

En el caso de defunción del titular del derecho de uso, este se transmitirá a quien resulte heredero, el cual podrá utilizar la plaza siempre y cuando reúna los requisitos para la adjudicación de las plazas.

En caso de haber pluralidad de herederos, estos comunicaran al Ayuntamiento o a la empresa concesionaria, en el plazo máximo de seis meses, quien o quienes de ellos disfrutaran de la plaza.

Si el heredero o herederos no reúnen los requisitos indicados, o no notificasen quien de ellos se hará cargo de la concesión, el Ayuntamiento a propuesta, en su caso, del concesionario podrá considerar caducada esta, previa indemnización proporcional al tiempo que le quede de la concesión.

En este supuesto el Ayuntamiento, independientemente de los acuerdos que establezca el concesionario, cobrará un 4% del valor declarado por el heredero a efectos del impuesto de sucesiones.

#### 42. OBLIGACIONES DE LOS USUARIOS

Son obligaciones de los usuarios las siguientes:

- 1) Mantener el aparcamiento en correctas condiciones de uso, conservación y limpieza, hacer las reparaciones que sean necesarias y pagar las cuotas que se establezcan para su cumplimiento.

Esta fotocopia concorda con el original al  
qual es fecho:  
Santa Coloma de Gramenet, el ... de ... de 20...  
El Secretario  
D. ... Cap de la ...  
Servei Territorial  
C/ ...  
(Tel. ...)





- 2) Atender el coste de los consumos de agua, electricidad y de otros suministros y servicios, en especial el contratar una póliza de seguros que cubra el capital del continente del aparcamiento.
- 3) Indemnizar los daños y perjuicios que se puedan ocasionar a los usuarios del servicio, a sus vehículos o a terceros, y que sean producidos por culpa o negligencia.
- 4) Hacer uso del aparcamiento de tal manera que no impida el uso a otros concesionarios.

### 43. INSPECCIÓN DE LA EXPLOTACIÓN

El Ayuntamiento inspeccionará la explotación y el aparcamiento para ver la conservación de las obras e instalaciones, según lo que establecen los artículos 248 y 262 del *Reglament d'Obres, Activitats i Serveis dels ens locals (Decret 179/1995, de 13 de juny)*.

El concesionario vendrá obligado a poner en conocimiento del Ayuntamiento cualquier anomalía o circunstancia que se produzca en el aparcamiento. Así como toda la información que el Ayuntamiento le solicite.

### 44. OTRAS FACULTADES DEL AYUNTAMIENTO

El Ayuntamiento tendrá también las siguientes facultades:

- 1. Ordenar discrecionalmente el servicio y establecer las modificaciones que aconseje el interés público.
- 2. Fiscalizar la gestión de la empresa concesionaria, y el uso que hagan los concesionarios usuarios del servicio.
- 3. Establecer las correcciones pertinentes por infracciones en la prestación del servicio.
- 4. Rescatar el servicio, total o parcialmente, mediante la indemnización correspondiente, o por causa de caducidad, sin indemnización.
- 5. En el caso que el titular de la concesión deje de reunir los requisitos determinantes de la adjudicación, el Ayuntamiento podrá rescatar la concesión mediante indemnización por el tiempo que le quede.

27/11/2001

#### 45. IMPOSICION DE SANCIONES AL CONCESIONARIO

Por causa de infracción comprobada de las condiciones establecidas en este pliego, el Ayuntamiento se reserva la facultad de imponer al concesionario sanciones que se graduaran de conformidad con la clasificación de la falta según lo siguiente:

- a) Se considerará falta **LEVE** el cumplimiento defectuoso de las obligaciones del concesionario y se sancionará con multa de hasta 1.000.000,- pesetas (333,33 €).
- b) Tendrá la consideración de falta **GRAVE**, y se sancionará con multa de hasta 5.000.000,- pesetas (1.666,67 €), el incumplimiento grave de alguna de dichas obligaciones, sin causa justificada a juicio de la corporación municipal, y además, la reincidencia en la comisión de faltas leves que hayan estado previamente sancionadas.
- c) Constituirá falta **MUY GRAVE** la reincidencia en la comisión de faltas graves, anteriormente mencionadas, así como la no reparación de los daños causados por una infracción del concesionario o la no subsanación de las deficiencias observadas a requerimiento del Ayuntamiento y en el plazo que con este fin se le señale.

La sanción de las faltas muy graves será, en todo caso, la resolución del contrato de concesión, con la incautación de la fianza y la indemnización que corresponda al perjuicio causado.

El importe de las sanciones se revisara a 1 de Enero de cada año, en función de las variaciones que experimente el índice de precios al consumo u otro que le substituya.

Para el buen funcionamiento de la explotación, el Ayuntamiento se reserva expresamente el ejercicio de las facultades otorgadas por el artículo 248 del *Reglament d'Obres, Activitats i Serveis dels ens locals.*

#### VI. TERMINO DE LA CONCESION

#### 46. EXTINCION



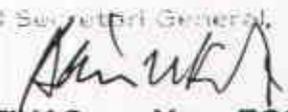
La concesión se extinguirá por transcurso del plazo máximo establecido (50 años, o el que se oferte, sin posibilidad de prórroga,), por rescate o por caducidad.

### 47. CAUSAS DE CADUCIDAD Y RESOLUCIÓN

Procederá la declaración de caducidad, en los supuestos previstos en los artículos 241 y 260 del *Reglament d'Obres, Activitats i Serveis dels ens locals*, y en los siguientes:

1. No presentar en el plazo y forma establecida el proyecto de construcción del aparcamiento.
2. Incurrir en defectos graves en la ejecución de las obras, salvo que sean subsanados con las garantías técnicas correspondientes.
3. Interrupción de las obras, durante 30 días o más, sin causa justificada.
4. Modificación al alza del precio del derecho de uso de las plazas, sin tener en cuenta lo que establece este pliego.
5. Dedicación del aparcamiento a uso diferente del determinado en este pliego, sin previa autorización municipal, en su caso.
6. Hipotecar el derecho real de concesión o los bienes de esta.
7. No atender, con la diligencia necesaria a la conservación del aparcamiento, o no cumplir las instrucciones que dé el Ayuntamiento de Santa Coloma.
8. El hecho de alquilar el uso a terceros, sin respetar este pliego de cláusulas, o sin autorización del Ayuntamiento.
9. Por la extinción de la personalidad jurídica del concesionario.
10. Por la declaración de quiebra o suspensión del concesionario.
11. La destrucción de las instalaciones, ya sea total o parcialmente, en más de un 50% del valor de las mismas, sin derecho a indemnización.
12. Por rescate de la concesión, por causas de interés público, con la correspondiente indemnización.

2001

IL·LIGÈNCIA /  
Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet en sessió cele-  
brada el dia 25 JUNY 2001  
Sant Coloma de Gramenet, 27 Juny 2001  
El Secretari General  


**PLIEGO DE CLAUSULAS ADMINISTRATIVAS, Y ECONÓMICAS PARTICULARES QUE REGIRÁ EL CONCURSO POR PROCEDIMIENTO ABIERTO DE LA VENTA Y CESIÓN OPCIONAL DEL DERECHO DE SUBSUELO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN CENTRO TERCIARIO Y RESIDENCIAL EN LA AVENIDA DE LA PALLAESA.**

(Pleno 25-6-2001)

**I. DISPOSICIONES GENERALES**

**1. OBJETO**

El presente pliego tiene por objeto definir las condiciones económicas y administrativas particulares que serán objeto del contrato para la alienación por concurso de tres parcelas propiedad del Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramenet y del Consell Comarcal del Barcelonès y, opcionalmente, de la cesión del derecho de uso del subsuelo necesario para un aparcamiento subterráneo bajo dominio público, a través de la figura de la concesión administrativa, con las obligaciones descritas a continuación, con la finalidad de llevar a cabo la construcción y ejecución de las obras correspondientes a los usos admitidos por el planeamiento y a la urbanización de las parcelas de referencia, conforme a las directrices establecidas en el anexo de prescripciones técnicas.

Se acompañan los siguientes planos: número 1, de situación; número 2, del ámbito y delimitación de las fincas; número 3, topográfico y, número 4, de planeamiento y ordenación.

La entidad adjudicataria del concurso deberá realizar las siguientes actuaciones:

**1. Redacción del/los proyecto/s ejecutivo/s de las actuaciones obligatorias siguientes:**

- Construcción de centro de ocio-recreativo
- Construcción hotelera
- Construcción residencial
- Construcción de equipamiento comercial no alimentario
- Construcción de almacenes y aparcamientos
- Urbanización del ámbito de toda la actuación incluyendo las aceras y calzadas afectadas por las obras.

 Departament de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Urbanisme  
Conselleria d'Urbanisme de Catalunya

**2. Ejecución de las obras con el seguimiento de control de calidad correspondiente. Puesta en marcha y explotación de las actividades correspondientes.**

**3. Alquilar, durante un plazo de 15 años, en rotación de 5 años, la totalidad de las viviendas construidas a jóvenes menores de 31 años conforme establece la**

 2001



SECRETARIA

legislación de módulos de viviendas protegidas tanto con relación al precio de alquiler como respecto a los demás requerimientos legales.

- 4. Gestión, en su caso, de la parte del parking subterráneo del ámbito de la parcela 3 en explotación por concesión administrativa, por un plazo de 50 años, contados desde la finalización de las obras del centro.

## 2. DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LAS FINCAS, SUPERFÍCIE Y TOPOGRAFIA

El ámbito de la actuación se define en el pliego de condiciones técnicas y planos que se adjuntan. Las fincas se entregaran al adjudicatario libres de cargas, arrendamientos y ocupantes, siendo a su cargo, la retirada de unos restos de edificaciones situados en la finca número 1 y el traslado de todos los servicios afectados, de conformidad con lo que establece el pliego de condiciones técnicas.

**Son objeto del contrato de compraventa las siguientes fincas:**

### FINCA NÚM. 1

Parcela con Referencia Territorial número 30902020 y parte de la 30902019, con fachada a la avenida Pallaresa, 73-99, avenida Puig Castellar, 5-9 y avenida Francesc Macià, 86-96, de superficie de 8.724 m<sup>2</sup>.

Linda al norte con terrenos de igual procedencia; al sur con la avenida Pallaresa; al este con la avenida Puig Castellar; y al oeste con terrenos de propiedad municipal procedentes de la antigua reparcelación de Can Zam, cedidos en fecha 10-8-73.

Parte de la finca de propiedad municipal por compra realizada a "La CAIXA", con fecha de 23 de noviembre de 1976. Signatura de Inscripción en el Registro de la Propiedad en el Tomo 8, Libro 7, Folio 179, Finca 38, Inscripción 6a.

Se encuentra en avanzada tramitación el convenio de permuta de usos con el Departament d'Ensenyament de la Generalitat de Catalunya respecto a la parte de la finca ocupada por el I.E.S. Les Vinyes que se integra en la presente operación.

### Calificación urbanística:

El planeamiento vigente proviene del "Pla Especial del II Cinturó", aprobado el Texto Refundido el 11 de diciembre de 1986 por la Corporación Metropolitana de Barcelona, modificado posteriormente por el documento de "Adequació d'alineacions i modificació puntual del II Cinturó", aprobado el texto refundido el 30 de octubre de

Aquesta fotocòpia té el mateix valor que l'original  
qual en el cas de dubte prevaldrà l'original  
Santa Eulària de Riuprimer  
El Secretari  
Cap de la Secretaria d'Urbanisme i Mobilitat  
Carme Mestre Barberà  
(D.A. núm. 755 de 20-2-2011)

1995, y que otorga a esta parcela la calificación de 7bd (Equipamiento docente de nueva creación). Actualmente se está tramitando una Modificación Puntual del PGM, aprobada inicialmente el 26 de febrero de 2001, que pasa la calificación de esta parcela a 18 (zona de ordenación volumétrica en fachada de poniente).

### FINCA NÚM. 2

Parte de la parcela con Referencia Territorial número 30901010, con fachada a la avenida Pallaresa, 137 y a la avenida Puig Castellar, 6-8, con una superficie de 3.329 m<sup>2</sup>.

Linda al sur con terrenos del Consell Comarcal y avenida Pallaresa (anteriormente calle de la Riera); al norte con diversas parcelas de propiedad privada; al este con pasaje Salvatella, en una línea de medio metro; y al oeste con la avenida Puig Castellar.

Parte de la finca de propiedad municipal por compra realizada a la CAIXA, con fecha de 23 de noviembre de 1976. Signatura de Inscripción en el Registro de la Propiedad en el Tomo 8, Libro 7, Folio 179, Finca 38, Inscripción 6a.

### Calificación urbanística:

El planeamiento vigente proviene del "Pla Especial del II Cinturó", aprobado el Texto Refundido el 11 de diciembre de 1986 por la Corporación Metropolitana de Barcelona, modificado posteriormente por el documento de "Adequació d'alineacions i modificació puntual del II Cinturó", aprobado el texto refundido el 30 de octubre de 1995, que otorga a esta parcela la calificación de 18 (zona de ordenación volumétrica en fachada de poniente). Actualmente se está tramitando una Modificación Puntual del PGM, aprobada inicialmente el 26 de febrero de 2001, que mantiene la misma calificación (18).

### FINCA NÚM. 4

Parte de la parcela con Referencia Territorial número 30901010, con fachada a la avenida Pallaresa, 101 y a la avenida Puig Castellar, 2, de superficie de 911 m<sup>2</sup>.

Linda al sur con la avenida Pallaresa; al norte y este con terrenos de propiedad municipal descritos anteriormente como finca 2; y al oeste con la avenida Puig Castellar.

Finca propiedad del Consell Comarcal, por la expropiación realizada de los terrenos -actualmente no necesarios- para la construcción de la pata norte del II Cinturón, pendiente de agrupación e inscripción en el Registro de la Propiedad.



Calificación urbanística:

El planeamiento vigente proviene del "Pla Especial del II Cinturó", aprobado el Texto Refundido el 11 de diciembre de 1986 por la Corporación Metropolitana de Barcelona, modificado posteriormente por el documento de "Adequació d'alineacions i modificació puntual del II Cinturó", aprobado el texto refundido el 30 de octubre de 1995, determinando para esta parcela la calificación de 18 (zona de ordenación volumétrica en fachada de poniente). Actualmente se está tramitando una Modificación Puntual del PGM, aprobada inicialmente el 26 de febrero de 2001, que mantiene la misma calificación (18).

*Es objeto de concesión administrativa, en caso de optar por esta alternativa, la siguiente finca:*

FINCA NÚM. 3

Terreno, en su mayor parte vial, situado en la avenida Puig Castellar, entre las calles de América i la avenida Pallaresa, con una superficie total de 3.489 m<sup>2</sup>.

Se cede el uso del subsuelo, para la construcción y posterior gestión de un parking, con obligación de urbanizar, además del vial, 732 m<sup>2</sup> de superficie de terrenos adyacentes correspondientes a la finca municipal.

Linda al norte con la esquina entre las calles de América, Puig Castellar y Viñals; al sur con la avenida Pallaresa; al este con terreno de propiedad municipal descrito anteriormente como finca 2 y finca número 4, que se describe a continuación; y al oeste con finca número 1 y finca del Instituto de enseñanza secundaria Les Vinyes, cedida a la Generalitat de Catalunya.

Parte de la finca de propiedad municipal, por compra realizada a "La CAIXA", con fecha de 23 de Noviembre de 1976. Signatura de Inscripción en el Registro de la Propiedad en el Tomo 8, Libro 7, Folio 179, Finca 38, Inscripción 6ª.

Calificación urbanística:

El planeamiento vigente proviene del "Pla Especial del II Cinturó", aprobado el Texto Refundido el 11 de diciembre de 1986 por la Corporación Metropolitana de Barcelona, modificado posteriormente por el documento de "Adequació d'alineacions i modificació puntual del II Cinturó", aprobado el texto refundido el 30 de octubre de 1995, determinando para esta parcela las calificaciones de vial en su mayor parte ( 2.846 m2) y de equipamiento docente el resto ( 643 m2). Actualmente se está tramitando una Modificación Puntual del PGM, aprobada inicialmente el 26 de





- d) La presentación del proyecto básico y ejecutivo para construir el centro, en la forma que se establecen en este pliego y en el de condiciones técnicas, así como del proyecto de urbanización de los espacios públicos colindantes con las parcelas adjudicadas.
- e) Alquilar, durante un plazo de 15 años, en rotación de 5 años, la totalidad de las viviendas construidas a jóvenes menores de 31 años conforme establece la legislación de viviendas protegidas (*Decret 201/1998, de 30 de juliol*). En los procesos de adjudicación de los alquileres se garantizará la publicidad y la concurrencia y, en los casos en que haya más solicitantes que viviendas, se realizarán sorteos públicos, todo ello según las directrices y supervisión del Ayuntamiento.
- f) La comparecencia para formalizar la escritura pública de compraventa se realizará en el día, hora y lugar que indique y comunique el Ayuntamiento, quedando obligado el adjudicatario a tramitar la correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad.
- g) Cualquier otra obligación que resulte de las cláusulas de este pliego y/o del de condiciones técnicas, o de las disposiciones legales o reglamentarias de aplicación.

**5 PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACIÓN**

El contrato se adjudicará por el procedimiento abierto y mediante la forma de concurso, de conformidad con lo previsto en el artículo 271.3 de la Ley Municipal y de Régimen Local de Catalunya, los artículos 73.2, 74.3 y 159.1 del texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, así como el artículo 234.3 del Reglamento de Obras, Actividades y Servicios de los Entes Locales.

**6 EXPOSICIÓN SIMULTÁNEA DEL PLIEGO DE CLAUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES Y DEL ANUNCIO PARA LA PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES**

De conformidad con lo establecido en el artículo 122.2 del Real Decreto Legislativo 781/86, de 18 de Abril, la exposición del pliego de cláusulas administrativas particulares y el anuncio para la presentación de proposiciones se realizará en unidad de acto; por lo que, una vez aprobado por los órganos municipal y comarcal competentes este pliego de cláusulas, se expondrá durante un periodo de ocho días naturales, mediante el anuncio correspondiente.





Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
Obres Públiques  
Comissió d'Urbanisme de Catalunya

## II. ASPECTOS DEL CONCURSO

### 7 GARANTIA PROVISIONAL Y DEFINITIVA

Para tomar parte en el presente concurso será necesario acreditar, mediante el correspondiente resguardo de la Tesorería Municipal, la constitución de una garantía provisional por importe de 3.610.000,- pesetas (21.696,54 €) por la alienación de las 3 fincas, más la cantidad de 1.400.000,- pesetas (8.414,17 €) en el supuesto de incluir la alternativa de la concesión, en cualquiera de las formas establecidas en el artículo 35.1 del texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio).

La garantía definitiva se presentará por el importe equivalente al 4% de la suma total del precio que resulte de la adjudicación y tendrá que acreditarse su constitución por el adjudicatario en el plazo de quince días hábiles desde que se le notifique la adjudicación del concurso. En el mismo plazo procederá al pago de los correspondientes anuncios.

Esta garantía definitiva podrá constituirse en aval bancario o en metálico, y en cualquiera de las otras formas previstas en los artículos 36 y siguientes del texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

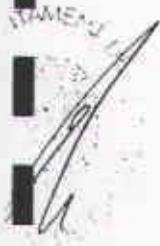
Se procederá a la devolución o cancelación de la garantía definitiva, una vez transcurridos cinco años desde que se haya procedido al pago total de la adjudicación. Dicha garantía responderá del posible incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas, sin perjuicio de la exigencia de otras responsabilidades derivadas del presente concurso o de la legislación vigente.

### 8. TIPO DE ALIENACIÓN Y DE TRAMITACIÓN

Se producirá la alienación de carácter oneroso de las fincas 1, 2 y 4 y, en su caso, la cesión del subsuelo por concesión de la nº 3, descritas en la cláusula particular segunda, tramitándose el expediente de contratación de forma ordinaria, y siendo el procedimiento de adjudicación el de concurso, dado que el criterio de máxima rentabilidad no es el único a perseguir, adjudicándose el bien inmueble al licitador que, dando cumplimiento a las condiciones y requisitos establecidos para cada una de las fases de tramitación del procedimiento desde la admisión hasta la valoración de propuestas, haya presentado la oferta más ventajosa para los intereses municipales, pudiéndose declarar desierta, en su caso, la licitación.



2001



**9. LICITADORES**

Podrán presentarse a la licitación las personas físicas o jurídicas, que tengan plena capacidad de obrar y obligarse, y que:

- 1. No se encuentren afectadas por ninguno de los supuestos de prohibición para contratar previstos en el artículo 20 del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas y normativa complementaria.
- 2. Acrediten la capacidad jurídica, administrativa, económica y profesional mínima exigida, mediante la aportación de la documentación requerida en este pliego.
- 3. El proyecto del centro que presenten dé cumplimiento a las premisas urbanísticas establecidas en el pliego de condiciones técnicas particulares, que tendrán carácter de básicas:

Las ofertas presentadas por los licitadores que no cumplan estos requisitos no se admitirán, y en consecuencia, no podrá efectuarse la propuesta de adjudicación a su favor.

Por lo cual, los requisitos establecidos en la presente cláusula tienen la condición de mínimos, considerándose a efectos del presente procedimiento de licitación, como requisitos de capacidad para licitar.

**10. PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES**

Las proposiciones que se presenten por parte de los licitadores para concurrir al concurso serán secretas, y por tanto, se presentarán de forma independiente y debidamente cerradas, ya sea lacradas o firmadas, constando en su exterior, además del número de sobre, el título correspondiente y figurando el nombre del licitador.

Se presentarán tres sobres conforme se establece en la siguiente cláusula, y una vez entregado y admitido un sobre, no podrá ser retirado por el participante.

**11. PROPUESTA Y DOCUMENTOS. PLAZO DE PRESENTACIÓN**

El expediente de este concurso quedará de manifiesto y podrá ser examinado en la Secretaria Técnica del Area de Servicios Territoriales, C/ Doctor Ferran, 24, 2ª planta, teléfono 93.386.00.50, ext. 2749 de 9 a 13 horas y en el plazo de 60 días naturales, contados desde la última publicación del anuncio en los boletines

aquesta fotocòpia concorda amb el  
 qual em remeto.  
 Santa Colòmba, a \_\_\_\_\_ d'agost del 2001.  
 El Secretari,  
 F.D. de Cap de l' Secretaria Tècnica dels  
 Serveis Territorials i A.  
 Carme Mercedes Barbera  
 (D.N. núm. \_\_\_\_\_) (20-2-2901)





oficiales, publicándose también, como mínimo, una referencia del anuncio en un diario de ámbito provincial.

Las proposiciones se presentaran el plazo indicado en el apartado anterior en la Secretaria General del Ayuntamiento, de 9 a 13 horas, Plaza de la Vila, 1. Si el último día es sábado o festivo en la ciudad de Santa Coloma, se entenderá prorrogado el plazo hasta el primer día hábil siguiente.

También se podrán presentar las proposiciones por correo, siempre dentro del plazo establecido, en este caso el licitador tendrá que justificar la fecha de imposición de la tramitación a la oficina de correos y anunciar al órgano de contratación la remisión de la oferta mediante telex, telefax o telegrama el mismo día.

No obstante, transcurridos 10 días desde la finalización del plazo de presentación de proposiciones, no será admitida ninguna proposición enviada por correo.

**CONTENIDO DE CADA SOBRE:**

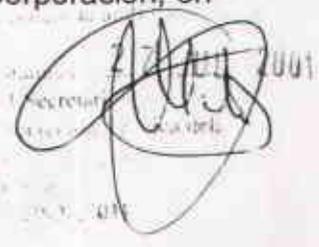
- **SOBRE NÚM. 1.-** Documentación administrativa para concurrir a la alienación de 3 parcelas y cesión, en el caso de optar por la concesión, del subsuelo de otra por el sistema de adjudicación de concurso, para la construcción de un complejo de ocio, comercial, hotelero y residencial en la Av. Pallaresa, firmado por el licitador o persona que lo represente, y tendrá que contener la siguiente documentación:

1. Fotocopia legitimada por notario o compulsada por funcionario público del DNI del licitador. En el caso de ser persona jurídica, escritura de constitución de la misma y justificante de estar inscrita en el Registro Mercantil o el que corresponda.

Las agrupaciones temporales de empresas tendrán que reunir los requisitos establecidos en el artículo 24 y concordantes del texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

2. Escritura de poderes de la persona que actúa y, por tanto, está facultada para representar a la entidad. Los poderes y documentos acreditativos de la personalidad jurídica de la entidad deberán presentarse debidamente bastanteados por la Secretaria General del Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramenet.

3. Documento acreditativo de haber constituido, a disposición de la **Corporación**, en forma reglamentaria, la garantía provisional señalada.





- 4. Certificados acreditativos de encontrarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias, seguridad social y seguros obligatorios, de acuerdo con las disposiciones vigentes. Estos certificados se podrán sustituir por una declaración del responsable, sin perjuicio de la justificación acreditativa de este requisito.
- 5. Certificado acreditativo de tener contratada una póliza de responsabilidad civil que garantice las obligaciones derivadas del contrato y las posibles indemnizaciones derivadas de reclamaciones formuladas por terceros, o declaración de suscribir la correspondiente póliza en caso de resultar adjudicatario.
- 6. Capacidad económica, financiera, técnica y profesional, podrá acreditarse por:
  - Tratándose de personas jurídicas, deberán presentar las cuentas anuales o extracto de las mismas de los 3 últimos ejercicios, incluyendo informe de auditoria.
  - Informe de las Instituciones Financieras, en acreditación de la solvencia financiera.
  - Declaración responsable de la cifra de negocios global de la empresa, en el curso de los 3 últimos ejercicios.
  - Relación de los proyectos de similares características llevados a cabo en el curso de los últimos 5 años, que incluya importe y fecha de realización, así como el beneficiario, público o privado, en caso de que se haya llevado a cabo por cuenta ajena.
- 7. De los recursos humanos:
  - Declaración responsable indicando los técnicos o unidades técnicas, estén o no integradas en la empresa, de las que dispone para llevar a cabo el proyecto inmobiliario, especialmente aquellos encargados del control de calidad.
  - Declaración responsable indicando los efectivos personales medios anuales de la empresa, con el grado de estabilidad en el trabajo de los mismos y la importancia de sus equipos directivos, durante los cinco últimos años.
  - Declaración responsable del porcentaje entre el total de puestos de trabajo que se tiene previsto crear mediante el desarrollo del proyecto, que se ofrecerán de forma preferente a ciudadanos de Santa Coloma de Gramenet.

... concorda amb l'original, al qual s'hi refereix.  
 Santa Coloma de Gramenet, a ...  
 El Secretari  
 La Comissió d'Urbanisme de Catalunya  
 Servei d'Informació i Relacions amb els Ajuntaments  
 Carme Torres Barberà  
 755, de 20-2-2001

8. Premisas urbanísticas básicas y ejecución de los proyectos de obras:

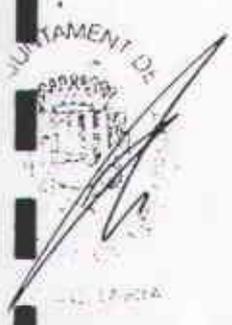
- Declaración responsable mediante la cual el licitador establezca que su anteproyecto del centro contempla los usos i edificabilidad permitidos de conformidad con el pliego de prescripciones técnicas.
- Compromiso de redacción del proyecto/s, por técnicos competentes y posterior ejecución de las obras por parte de una empresa constructora debidamente capacitada para llevarlas a cabo.
- El plan de obras, con expresión del programa y calendario de las mismas. Asimismo, tendrá que facilitar la información pertinente sobre la empresa constructora que las llevará a cabo. A fin de facilitar el control y seguimiento por la Administración, habrá de definir claramente los plazos parciales de ejecución de las obras.

9. En el caso de empresas extranjeras tendrá que formalizar, además la siguiente documentación:

- a) Si son empresas de estados miembros de la Comunidad Europea, documento acreditativo de su inscripción en un registro profesional o comercial, cuando este requisito sea exigido por la legislación del estado respectivo.
- b) El resto de empresarios extranjeros tendrán que acreditar su capacidad de obrar mediante certificación expedida por la Embajada de España en el estado correspondiente. En cualquier caso estas empresas tendrán que estar inscritas en el Registro Mercantil y acreditar tener abierta una sucursal en España.
- c) Declaración aceptando la jurisdicción de los juzgados y tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que, de manera directa o indirecta, puedan derivarse del contrato, y con renuncia en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que corresponda al contratista.

10. En el caso de las uniones temporales, deberán acreditar el nombramiento de un representante o apoderado único con facultades suficientes para ejercer los derechos y cumplir las obligaciones derivadas del contrato.

La documentación acreditativa de la personalidad jurídica, representación y clasificación empresarial, y del cumplimiento de las obligaciones tributarias y de seguridad social, podrá substituirse por la presentación de un certificado actualizado de inscripción en el Registro de licitadores de la Generalitat de Catalunya:

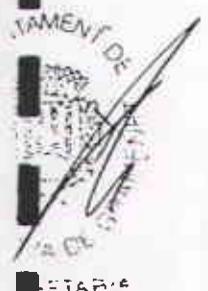


- **SOBRE NÚM. 2.-** Proyecto del centro terciario y residencial para concurrir a la alienación de 3 parcelas y cesión, en el caso de optar por la concesión, del subsuelo de otra, por el sistema de adjudicación de concurso, para la construcción de un complejo de ocio, comercial, hotelero y residencial en la Av. Pallaresa, presentada por .....” con la firma del licitador o persona que lo represente, contendrá los documentos necesarios para proceder a la valoración de las ofertas presentadas por los licitadores, atendiendo a las características del proyecto inmobiliario a desarrollar y el grado de interés público del mismo, en seguimiento de los criterios de valoración contenidos en este pliego.

**A) Plan del Centro**

- 1) **Presentación de la propuesta:**  
 Descripción general, origen, perspectivas y objetivos  
 Identificación y experiencia de los promotores  
 Duración y fases del proyecto
  
- 2) **Estudio de mercado y difusión de la propuesta:**  
 Mercado y competencia  
 Política comercial y de marketing, indicando difusión y publicidad
  
- 3) **Producto del centro, que incluye:**
  - Descripción del producto y descripción del proceso
  - Control de calidad
  - Elementos necesarios hasta el producto
  - Recursos propios y ajenos
  - Proveedores
  
- 4) **Recursos humanos:**
  - Puestos de trabajo
  - Colectivos que se beneficiarán y segmento de población
  - Cualificación de los puestos de trabajo que se pretenda crear
  
- 5) **Forma jurídica:**
  - Aportación de cada promotor, en su caso.
  - Constitución de una entidad jurídica propia, en su caso, y forma jurídica de la misma, con indicación de la normativa sectorial y general.





SECRETARIA

*Declara bajo su responsabilidad que reúne todas y cada una de las condiciones exigidas para contratar con la administración y no está incurso en ninguna prohibición para contratar, conforme al artículo 20 del texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.*

*MANIFIESTO, que conozco y la situación urbanística, física y registral de las fincas objeto de este concurso, y, acepto íntegramente las condiciones y obligaciones establecidas, ofrezco la contraprestación de .....(en letras y números) pesetas (.....€), más IVA por la compra de las parcelas 1,2, y4, y la cantidad de ..... (en letras y números ) pesetas (..€ ), más los impuestos que correspondan, por la concesión del derecho de subsuelo de la parcela 3, en caso de optar por esta alternativa.*

*Siendo la forma y plazo de pago por la venta y concesión, en su caso, que se ofertan los siguientes:*

*.....ptas. al contado a la firma de la escritura (mínimo el 50% del precio total, más el impuesto que corresponda.).*

*.....ptas mediante efecto cambiario avalado con vencimiento a.....desde la firma de la correspondiente escritura, más I.V.A. o I.T.P. (o con vencimiento a fecha concreta, máximo 2 años desde la escritura).*

*Lugar, fecha y firma del licitador"*

**12.MESA DE CONTRATACIÓN Y APERTURA DE PLICAS**

Dentro de los cinco días hábiles siguientes a la fecha de terminación de la presentación de ofertas, se constituirá la mesa de contratación del Ayuntamiento, a la que se incorporará como miembro una persona nombrada por el Consell Comarcal, de la que el secretario o funcionario en quien delegue dará fe. El procedimiento para la abertura será el siguiente:

- a) Previamente al acto público, la mesa procederá a la apertura del sobre nº 1 "Documentación Administrativa", siguiendo el orden de presentación de las plicas. La mesa calificará la documentación contenida en dicho sobre y declarará, en su caso, su admisión. Si se observasen defectos subsanables podrá conceder, si lo estima oportuno, un plazo no superior a 3 días hábiles para su subsanación. En caso contrario, se procederá a rechazar la oferta.
- b) Una vez iniciado el acto público, el presidente notificará el resultado de la calificación de los documentos del sobre número 1, con expresión de las

proposiciones rechazadas y causa de su inadmisión y de las proposiciones admitidas, ordenándose el archivo del resto de la documentación de las propuestas rechazadas.

- c) A continuación se procederá, con el mismo orden, a la apertura de los sobres o cajas que contengan la documentación técnica y económico-financiera (sobre 2 y 3), acordándose pasar dicha documentación a la comisión de valoración regulada en la cláusula siguiente.
- d) Antes de finalizar la sesión, se invitará a los asistentes a que efectúen las manifestaciones que consideren oportunas.

### 13. COMISIÓN TÉCNICA DE VALORACIÓN

Las proposiciones admitidas por la mesa de contratación y las que hayan subsanado correctamente los defectos en el plazo concedido por dicha mesa, serán objeto de evaluación por la comisión de valoración en el plazo máximo de un mes.

La comisión de valoración estará compuesta por:

Presidente: Teniente de Alcalde de Recursos Internos, Promoción Económica y Comercio

Vocales: Teniente de Alcalde de Servicios Territoriales y Municipales  
1 representante del Consell Comarcal del Barcelonès  
Director de Servicios de Alcaldía  
Director de Servicios Territoriales  
Jefa de la Secretaria Técnica  
Interventor General

Secretario: Secretario General, que dará fe del acto y tendrá voz y voto.

La comisión podrá, discrecionalmente, solicitar los asesoramientos, municipales o externos, que estime oportunos con la finalidad de obtener una mejor evaluación de las ofertas presentadas. Además, y también de forma discrecional, la comisión, a través de la presidencia, podrá incluir dentro de la misma, con voz pero sin voto, personas de reconocido prestigio para coadyuvar en la evaluación de las propuestas.

La comisión de valoración podrá solicitar las aclaraciones y ampliaciones que estime conveniente de los documentos presentados por los concursantes, para su mejor comprensión, siempre por escrito y en el plazo de diez días naturales a contar desde



su constitución. Las contestaciones que formulen los concursantes formaran parte de la oferta presentada.

Esta comisión informará calificando de las diferentes propuestas admitidas, estableciendo una prelación entre las mismas de acuerdo con los criterios que se indican en la cláusula siguiente, y se reunirá la mesa de contratación, que levantará acta, emitiendo la correspondiente propuesta de adjudicación del concurso.

### 14. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS PROPUESTAS PRESENTADAS

Se evaluará las propuestas presentadas, atendiendo a los tres criterios de valoración A, B y C, siguientes:

#### Criterio A.- ECONÓMICO

Se valorarán las propuestas económicas presentadas por los licitadores, que superen el tipo de salida, en atención a éste criterio, hasta un máximo de 50 puntos, teniendo en cuenta la mejora respecto al tipo de licitación mínimo establecido de acuerdo con:

- Mejora sobre el tipo de licitación.<sup>12</sup> 40 puntos
  
- Mejora en el plazo de pago:  
Para otorgar la puntuación se valorarán las mejoras consistentes en abonar el segundo plazo al contado en el periodo comprendido entre el pago del primer plazo y el máximo establecido en dos años desde el otorgamiento de la escritura pública correspondiente. A estos efectos se atribuirán los puntos en proporción a la proximidad de este segundo pago al contado al primero de ellos. Los meses se contarán enteros. 10 puntos

<sup>1</sup> La asignación de los puntos se efectuará aplicando los siguientes criterios de valoración a partir del importe de salida de la licitación:

- De 0 a 100 millones: ..... 1 punto por cada 14 millones adicionales.
- De 101 a 200 millones: ..... 1 punto por cada 13 millones adicionales.
- De 201 a 300 millones: ..... 1 punto por cada 11 millones adicionales.
- De 301 a 400 millones: ..... 1 punto por cada 9 millones adicionales.
- De 401 y más millones: ..... 1 punto por cada 7 millones adicionales.

<sup>2</sup> En el caso de que se presente una oferta que incluya la construcción de aparcamiento bajo el dominio público, las mejoras económicas sobre el canon de salida sólo se tendrán en cuenta con relación a los otros licitadores que también hayan ofertado por esta opción, de tal forma que estas mejoras nunca sean decisorias fuera del presente

Sanja) 11/06/2001  
El Sr. ...  
E. La Cúpula de la ...  
Secretaría de ...  
Carme M. ...  
(D.A. núm. 188, de 26/2/2001)

## Criterio B.- INTERÉS PÚBLICO

Se efectuará la valoración del proyecto presentado por los licitadores, en atención este criterio, entendiéndose a efectos de la presente licitación, como el resultado de la valoración y puntuación del proyecto presentado por el licitador, para cada uno de los subcriterios en los que se compone y que son un total de tres. (B-1, B-2 y B-3), que se puntuará con un máximo de hasta 40 puntos, según:

### Definición y elementos de valoración de los subcriterios:

#### **B-1 Interés de la propuesta técnica arquitectónica y urbanística:**

Para valorar el proyecto del complejo, atendiendo a este subcriterio, se analizará el conjunto de la propuesta edificatoria y arquitectónica presentada por los licitadores admitidos, hasta un máximo de 25 puntos, teniendo en cuenta:

- El diseño, el tratamiento constructivo (materiales, fachadas, pavimentos de urbanización, etc.), y el resultado formal de cada una de las actuaciones según su uso.  
La volumetría propuesta (relación edificación con el perímetro viario y en el interior del complejo).  
La incidencia del entorno. 15 puntos
- Plazo máximo para el inicio del funcionamiento del centro. 3 puntos
- La funcionalidad (programa) de cada una de las actuaciones según su uso y la relación entre ellos. 3 puntos
- La ampliación del programa de usos, según se indica en el anexo del pliego de condiciones técnicas (sala de convenciones, locales complementarios, multicines...). 2 puntos
- Ampliación de la oferta mínima de plazas de aparcamiento. 2 puntos

caso. Así, en este ámbito restringido, se otorgarán un máximo de 10 puntos, a razón de un punto por cada cinco millones de mejora.

SECRETARIA

**B- 2 Interés social:**

Para evaluar el interés social del proyecto propuesto por el licitador, que se puntuará con un máximo de 10 puntos, se tendrán en consideración:

- Los puestos de trabajo, del centro en funcionamiento, que se pretenden crear. 5 puntos
- El número de los puestos de trabajo que se ofrecerán de forma prioritaria a ciudadanos de Santa Coloma de Gramenet a través de convenios con entidades municipales o privadas en el campo de la formación ocupacional o de la inserción de discapacitados. 5 puntos

**B- 3 Interés para la promoción del entorno**

Para puntuar el interés para la promoción del entorno, se tendrán en cuenta aquellos elementos del conjunto del proyecto de centro terciario y residencial presentado por las empresas concurrentes a la licitación, que por sus condiciones, características y/o innovación y/o singularidad, ayuden a promocionar, mejorar y reactivar el entorno, hasta un máximo de 5 puntos

**Criterio C- CAPACIDAD DEL LICITADOR**

Se valorará la autonomía de la empresa y la de su capacidad, tanto técnica como humana y financiera, así como la experiencia, para llevar a cabo la ejecución del complejo en su totalidad. Se excluye expresamente de la valoración dentro de este criterio, la solvencia, por constituir la verificación de la actitud de los empresarios y la adjudicación del contrato dos operaciones diferentes.

Este criterio, se puntuará hasta un máximo de 10. puntos, de acuerdo con

- Mayor solvencia económica del licitador. 5 puntos
- Experiencia acreditada del licitador 3 puntos
- Capacidad y experiencia del equipo redactor en el diseño y construcción de este tipo de complejo. 2 puntos

140  
  
SECRETARIA

### III. DE LA COMPRAVENTA

 Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
Obres Públiques  
Comissió d'Urbanisme de Catalunya

#### 15. FORMALIZACION DEL CONTRATO

El contrato se perfeccionará con la adjudicación, y se notificará el resultado a todos los participantes en la licitación, en la propia notificación se citará al contratista adjudicatario, para que dentro del plazo de los quince días siguientes, presente documento acreditativo del ingreso de la garantía definitiva para formalizar el correspondiente contrato.

Una vez aprobado definitivamente el planeamiento, en el plazo máximo de 15 días se procederá a formalizar el contrato de compraventa y, en su caso, el de concesión, en escritura pública, siendo a cargo del adjudicatario todos los gastos e impuestos que se deriven, incluso los derivados de la segregación y agrupación de las fincas afectadas.

Si no atendiera a dicho requerimiento, no cumpliera los requisitos para la celebración del contrato o impidiera que se formalizara en el plazo señalado, la Corporación podrá acordar su resolución, previa incoación del expediente oportuno, salvo por motivo de falta de constitución de la garantía definitiva, en el que se declarará desierto sin más trámite, con las consecuencias y responsabilidades legalmente procedentes.

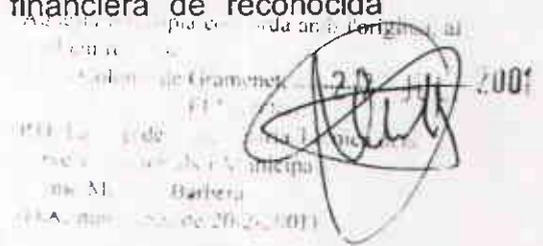
La transmisión de la propiedad y la puesta en poder y disposición del comprador de la finca objeto de la transmisión, se efectuará en el momento de la escrituración en calidad de cosa cierta y precio alzado.

El adjudicatario se compromete a otorgar, todos aquellos documentos que sean requeridos para materializar los compromisos alcanzados en virtud de la presente licitación.

La aprobación definitiva del planeamiento, tendrá la consideración de condición suspensiva de las prestaciones contractuales específicas de la compraventa y de las que son accesorias. En caso de no producirse esta aprobación, se revocará el acuerdo de adjudicación del concurso, sin derecho a indemnización o compensación de clase alguna, devolviendo las garantías consignadas.

#### 16. REGIMEN ECONÓMICO Y PAGOS

Por lo que se refiere a los medios de pago de la cuantía aplazada, en su caso, deberán ser efectos cambiarios avalados por entidad financiera de reconocida solvencia.

  
2001



El licitador no podrá condicionar los pagos comprometidos a favor del Ayuntamiento, al cumplimiento de ningún tipo de condición, y así, sólo a plazo, excepto en el caso de que no se hubieran liberado las cargas existentes en las fincas, lo que comportará la prórroga necesaria de los plazos de pago.

Se establece de forma expresa que será de cuenta y cargo del comprador la parte proporcional de IBI y del Recargo Metropolitano de la anualidad en que se formalice la venta y desde la fecha de escrituración.

**17. CESIÓN DEL CONTRATO**

Los derechos y obligaciones derivados de la adjudicación y del posterior contrato no podrán cederse a un tercero sin la previa autorización expresa y escrita del Ayuntamiento, dado que las cualidades del licitador tienen razón determinante en su adjudicación y/o contratación, en su caso.

Igualmente el adjudicatario necesitará la autorización del Ayuntamiento para practicar cualquier segregación o división de las parcelas y de las actividades objeto de este concurso, ya que se quiere garantizar la gestión y mantenimiento integral del complejo al menos durante un periodo de 5 años desde la entrada en funcionamiento de la última actividad de las que lo integran.

En cualquier caso, no se autorizará la segregación de las actividades centro de ocio-recreativo y equipamiento comercial no alimentario, que conforman una unidad.

Para que la autorización se produzca, en los casos admitidos, será necesario que el cesionario acredite el cumplimiento de las mismas condiciones exigidas y que se den en el cedente, y se subrogue en todos los derechos y obligaciones que le correspondan o se haya comprometido por virtud del procedimiento de licitación y/o posterior contrato.

**18. FINANCIACIÓN DE LAS OBRAS OBJETO DEL CONTRATO Y APORTACIÓN MUNICIPAL**

El adjudicatario y, opcionalmente, concesionario asumirá la financiación de la totalidad de las obras, así como las modificaciones y desviaciones que se tengan que realizar.

El Ayuntamiento no avalará ningún tipo de empr stimo, ni participar  de ninguna manera en la financiación de la obra.

## 19. OBLIGACIONES FISCALES, LABORALES, SOCIALES, ADMINISTRATIVAS Y TÉCNICAS

El contratista estará obligado al cumplimiento de las disposiciones vigentes en materia fiscal, laboral, de seguridad social y de seguridad y salud en el trabajo y tendrá que obtener a su cargo todos los permisos necesarios para la ejecución de la obra.

El incumplimiento de estas obligaciones por parte del contratista o la infracción de las disposiciones sobre seguridad por parte del personal técnico designado por él, no implicará ninguna responsabilidad para la corporación contratante. Sin perjuicio de esto, la corporación podrá requerir al contratista para que acredite documentalmente el cumplimiento de las referidas obligaciones.

## IV. DISPOSICIONES RELATIVAS A LAS OBRAS E INSTALACIONES

### 20. PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN

Los técnicos municipales harán el seguimiento de la redacción del proyecto ejecutivo que deberá presentar el adjudicatario –quien asume plena y exclusivamente la función de promotor, a efectos de lo dispuesto en la normativa de prevención de riesgos laborales y de ordenación de la edificación- dentro del plazo de 5 meses desde la adjudicación del concurso, que, incluya todas las actuaciones comprendidas en el ámbito del complejo, así como las instalaciones necesarias para la construcción, habilitación y puesta en servicio de las instalaciones previstas en el anteproyecto, así como las necesarias para desviar líneas eléctricas o de comunicaciones, cables aéreos o subterráneos, conducciones de toda clase, alcantarillas, colectores y demás canalizaciones o servicios afectados por las obras.

También preverá y asumirá las obras de urbanización de la superficie afectada por el emplazamiento, según el anteproyecto presentado, de conformidad con el pliego de condiciones técnicas.

Deberá prever igualmente, la adecuada modificación, ampliación o reorganización de las redes de servicios existentes, justificándose su idoneidad para soportar los nuevos usos que se implanten, superpuestos con los que ya existen.

En caso de no presentar este proyecto en el plazo señalado, o en caso de que su contenido no se ajuste a las condiciones establecidas, el Ayuntamiento, podrá dejar sin efecto la adjudicación, con la incautación de la garantía definitiva constituida, sin perjuicio de otros posibles daños y perjuicios cuyo resarcimiento corresponda.