



REGISTRE DE CONVENIS

Número: 7/18

Data: 4 ABR. 2018

Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet

CONVENI URBANÍSTIC ENTRE L'AJUNTAMENT DE SANTA COLOMA DE GRAMENET, BANCO DE SABADELL S.A. I SABADELL REAL ESTATE DEVELOPMENT S.L. PER A LA CONCRECIÓ DELS ACCESSOS RODATS A LES FINQUES OP-1 I OP-2, RESULTANTS DE LA MODIFICACIÓ DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DE L'ÀMBIT DEL P.E.R.I. SANTA COLOMA VELLA II, CONCESSIÓ DE L'ÚS PRIVATIU DE TERRENYS DE TITULARITAT MUNICIPAL, CESSIÓ AL MUNICIPI DEL DOMINI D'UNA FINCA PRIVADA D'ÚS PÚBLIC URBANITZADA I RESTITUCIÓ DE LA FAÇANA DE CAN PEDRAGOSA.

A Santa Coloma de Gramenet, a 4 d'abril de 2018,

REUNITS:

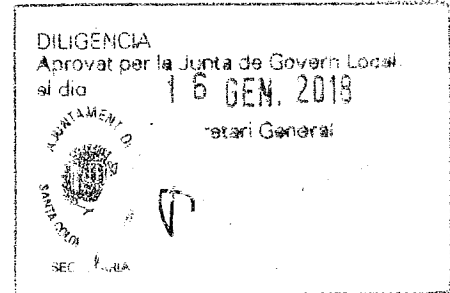
Per una banda, Jordi Mas i Herrero, assistit pel Secretari General de la Corporació, Sr. Francisco Javier Ezquiaga i Terrazas.

Per una altra, Francesc Xavier Tapias Xirau.

ACTUEN:

Jordi Mas i Herrero, tinent d'alcaldeessa delegat d'Urbanisme i Habitatge, segons decret d'alcaldia núm. 8360, de 2 d'octubre de 2017, de modificació del decret núm. 5113/2015, de 15 de juliol, de nomenament de Tinents d'Alcaldia, formació de la Junta de Govern Local i delegacions, en nom i representació de l'AJUNTAMENT DE SANTA COLOMA DE GRAMENET.

Francesc Xavier Tapias Xirau, major d'edat, amb D.N.I. núm. [redacted] en representació de les mercantils **BANCO DE SABADELL, S.A.** i **SABADELL REAL ESTATE DEVELOPMENT, S.L.U.**, la primera amb CIF núm. [redacted], domiciliada en el 08201 de Sabadell (Barcelona), Plaça Sant Roc núm. 20 i la segona amb CIF núm. [redacted], domiciliada a Sant Cugat del Vallès (Barcelona), Carrer Sena núm. 12 del Polígon d'Activitats Econòmiques Can Sant Joan (08174), segons Poder atorgat pel legal representant de BANCO DE SABADELL S.A. davant el Notari [redacted], en data 24 de juliol de 2014, núm. 1694 de protocol, còpia del qual s'adjunta al Conveni present, i segons Poder atorgat pel legal representant de Solvia Development s.l. (canviada la seva denominació per la de SABADELL REAL ESTATE DEVELOPMENT S.L.) davant el Notari [redacted], en data 7 d'agost de 2014, núm. 1882 de protocol, còpia del qual s'adjunta al Conveni present.





COMPAREIXEN:

L'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet, en la seva condició d'administració actuant i com a titular de terrenys en l'àmbit físic del Conveni present.

BANCO DE SABADELL, S.A. i SABADELL REAL ESTATE DEVELOPMENT, S.L.U. en la seva condició de propietaris de les finques resultants de la MODIFICACIÓ DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PERI SANTA COLOMA VELLA II que s'indiquen a continuació, descrites segons resulta del projecte esmentat:

I.- Finca resultant del projecte de reparcel·lació de la UA1 del PERI Santa Coloma Vella II assenyalada amb el codi FRA 1, que es modifica com a conseqüència de la Modificació de PGM per a l'ajust d'alineacions al Passeig Mossèn Jaume Gordi, aprovada definitivament pel Conseller de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya en data 22 de gener de 2015 i la incorporació de noves finques a l'àmbit.

Adjudicatari: BANCO DE SABADELL S.A.

Finca registral:

IDUFIR:

Superfície: 1.246,40 m²

DESCRIPCIÓ

URBANA: Parcel·la edificable, situada a la Rambla Sant Sebastià, procedent de la reparcel·lació del P.E.R.I. Santa Coloma Vella II, de figura polígon irregular, i superfície de sòl de mil dos-cents quaranta sis metres quadrats amb quaranta decímetres quadrats, i una edificabilitat de vuit-mil set-cents cinquanta-sis amb setanta-nou metres quadrats, incloent la que pugui resultar en altells o sota-coberta, o aquelles altres que permetin les Ordenances Municipals d'Edificació. CONFRONTA: pel Nord, nord-est precís, amb el carrer Pedró en una línia de 27,20ml, trencada en dos trams; per l'Est, sud-est precís, amb la finca número del carrer Pedró i número de la Rambla de Sant Sebastià, en una línia de 34,60ml trencada en dos trams; pel Sud, sud-oest precís, amb la Rambla de Sant Sebastià en una línia de diferents trams de 17,5, 2,6, 4,5 i 6ml; i per l'Oest, nord-oest precís, amb la finca de resultat de domini públic definida en el Projecte de reparcel·lació del PERI de Santa Coloma Vella II, modificada amb el Projecte de Modificació del mateix, assenyalada amb el codi FR6.1 i destinada a espai lliure, en una altra línia de diferents trams de 4,8, 6,6, 8,5, 1,8, 2,5 i 28,9ml.

Pendent d'inscripció al Registre de la propietat.

II.- Finca resultant del projecte de reparcel·lació de la UA1 del PERI Santa Coloma Vella II assenyalada amb el codi FRA 2 que es modifica com a conseqüència de la Modificació de PGM per a l'ajust d'alineacions al Passeig Mossèn Jaume Gordi, aprovada definitivament pel Conseller de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya en data 22 de gener de 2015 i la incorporació de noves finques a l'àmbit.

Adjudicatari: BANCO DE SABADELL S.A. - SABADELL REAL ESTATE DEVELOPMENT S.L. - CAIXA D'ESTALVIS I PENSIONS DE BARCELONA.

Finca núm.:

IDUFIR:

V:\SSTT Gestio Urbanistica i Habitatge\A AAPERI SANTA COLOMA VELLA IIA Acords\21 aprovacio conveni amb banc sabadell\conveni amb logo.doc



Superfície: 888,00 m2

DESCRIPCIÓ

URBANA: Parcel·la edificable, situada al carrer Pedró núm. , procedent de la reparcel·lació del P.E.R.I. Santa Coloma Vella II, de Santa Coloma de Gramenet, de figura i superfície de sòl de vuit-cents vuitanta-vuit metres quadrats, i una edificabilitat de tres-mil set-cents vuitanta-sis metres quadrats, incloent la que pugui resultar en altells o sotacoberta, o aquelles altres que permetin les Ordenances Municipals d'Edificació.

CONFRONTA: Al Nord, nord/nord-est precís, en línia trencada de cinc trams, amb finques del carrer Pedró número , i en línia de 18,40ml amb el mateix carrer Pedró; A l'Est, est/sud-est precís, en línia de 47,30 ml amb la finca de resultat de domini públic definida en el Projecte de reparcel·lació del PERI de Santa Coloma Vella II, modificada amb el Projecte de Modificació del mateix, assenyalada amb el codi FR6.1 i destinada a espai lliure; al Sud, sud-oest precís, en línia de 23,50ml, amb la Plaça de la Vil·la; a l'Oest, en línia de 18,70ml amb la finca número de la Plaça de la Vil·la.

Pendent d'inscripció al Registre de la propietat.

Atès que les obligacions que es deriven del conveni present es refereixen a ambdues finques, tot i que amb participacions i/o obligacions diferents en algunes de les condicions que s'hi estableixen, en endavant la referència a la propietat s'estableix amb l'acrònim BSSRED, en el ben entès que -en desenvolupament d'aquest Conveni- hagi de comparèixer o actuar un o altre propietari, o ambdós conjuntament, segons correspongui, pel que subscriuen aquest conveni de forma solidària.

MANIFESTEN:

1.- Àmbit físic del Conveni.

L'àmbit del Conveni present és el que es delimita al Plànol I-1, que inclou les parcel·les resultants OP-1 i OP-2 de la Modificació del Projecte de Reparcel·lació de l'àmbit del P.E.R.I. Santa Coloma Vella II, aprovat definitivament per la Junta de Govern de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet en data 18 d'octubre de 2016, l'espai lliure públic situat entre les parcel·les resultants OP-1 i OP-2 del projecte indicat, i la superfície corresponent a una construcció sota rasant, propietat de l'ajuntament, en el límit de la parcel·la OP-1 en el seu front a la Rambla de Sant Sebastià.

2.- Antecedents urbanístics.

L'ordenació del P.E.R.I. Santa Coloma Vella II va preveure l'accés rodat a les parcel·les OP-1 i OP-2 mitjançant accessos soterrats sota el domini públic municipal, que es



materialitzaven amb la concessió administrativa de tot el subsòl públic de l'àmbit del propi P.E.R.I. El promotor de l'actuació va convenir amb l'ajuntament l'atorgament d'una concessió de l'ús privatiu del subsòl públic que li permetia, a més a més de destinar el subsòl públic a altres usos privatis, construir aquests accessos.

Iniciades les obres d'edificació de la parcel·la OP-1 l'any 2006, es va construir una part del subsòl públic. La paralització d'aquestes obres va deixar sense accés rodat, tant la part ja construïda situada sota domini públic com el propi solar privat.

La concessió administrativa de l'ús privatiu del subsòl públic va quedar sense efecte amb la defunció del promotor que l'havia sol·licitat.

El 27 de gener de 2015, per Resolució del Conseller de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya, es va aprovar una Modificació del PGM en l'àmbit de Santa Coloma Vella II per la que, entre d'altres modificacions, es reduïa substancialment l'àmbit d'ús privatiu del domini públic i es regularitzaven els límits de la parcel·la resultant OP-1 per a adaptar-ne la realitat d'allò construït a la qualificació urbanística de zona i sistema corresponent.

La Modificació del Projecte de Reparcel·lació de l'àmbit establí servituds de pas sota subsòl públic de la Plaça de la Vila per a donar accés a la finca OP1 i a la OP-2. Les servituds es van constituir únicament per a accedir als solars privats i van resultar delimitades a títol indicatiu, restant pendent la concreció de la seva geometria definitiva a la llicència d'edificació corresponent. (La delimitació de les servituds indicatives dibuixades a la Modificació del Projecte de Reparcel·lació es grafia al Plànol I-2). Part de la parcel·la OP-1, per altra banda, es troba qualificada de OP-1v, edificable sota rasant i destinada a ús públic sobre rasant. (Al plànol I-3 es delimita aquesta superfície d'ús públic).

En data 18 d'octubre de 2016 la Junta de Govern de l'ajuntament de Santa Coloma de Gramenet va aprovar definitivament el Projecte d'Urbanització de l'àmbit, considerant com a obres d'urbanització les pròpies d'una superfície sense usos en subsòl públic. Aquest projecte ordenava exclusivament l'espai públic, sense intervenir en l'ordenació de la superfície privada d'ús públic corresponent a la finca OP-1, qualificada de OP-1v.

Amb posterioritat, l'actual propietari de la finca OP-1 ha sol·licitat a l'ajuntament la concessió administrativa d'una part de la construcció ja existent en les plantes -1, -2, -3 i -4 del subsòl



públic en el front de la Rambla Sant Sebastià per a ampliar l'aparcament privat. (Delimitada al Plànol I-4).

Finalment indicar que el P.E.R.I. Santa Coloma Vella II va preveure la restitució de la façana de Can Pedragosa, element inclòs al Pla Especial del Patrimoni, fitxa EC-54 que formava part d'una finca que va ser enderrocada per l'execució del P.E.R.I. En el seu moment, el Promotor de l'àmbit va procedir a desmuntar els elements de la façana i a custodiar-los. Correspon doncs garantir que aquesta façana serà restituïda quan s'edifiqui la Parcel·la OP-2, que és on està previst el seu trasllat, segons s'indica al plànol I-5 i d'acord amb la Fitxa del Catàleg que s'annexa.

3.- Objecte i finalitat del Conveni

Amb posterioritat a l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització i de la modificació del projecte de reparcel·lació, i per inviabilitat tècnica i econòmica, és necessari reconsiderar l'emplaçament dels accessos rodats a les finques privades i a la finca de titularitat municipal previstos a la modificació del projecte de reparcel·lació doncs, per una banda signifiquen una afectació excessiva del subsòl públic de la Plaça de la Vila i, per una altra, es considera que la construcció de l'accés rodat d'acord amb les servituds constituïdes, per la seva extensió no és viable tècnicament, per la qual cosa els signants acorden modificar les servituds constituïdes. Esdevé també objectiu d'aquest conveni que l'espai privat d'ús públic corresponent a una part de la superfície de la finca OP-1 que d'acord amb el planejament vigent, ha de passar a a titularitat municipal i sigui urbanitzat de manera conjunta amb l'espai públic de l'àmbit de la reparcel·lació. (veure plànol I-3)

Per tal d'assolir aquests objectius, les parts subscriuen el Conveni present en base als següents:

PACTES:

PRIMER.- CONCRECIÓ DE LA GEOMETRIA DE LES SERVITUDS D'ACCÉS RODAT.

Les parts acorden modificar el traçat dels accessos rodats a les parcel·les OP-1 i OP-2 resultant de la Modificació del Projecte de Reparcel·lació, tal i com es dibuixa al Plànol P-1 annex a aquest Conveni, pel que queden modificades les servituds de pas establertes a la modificació del projecte de reparcel·lació, de comú acord entre el titular del predi dominant i el titular del predi servent.



Les parts convenen així mateix que la concreció de la geometria d'aquestes servituds, els drets accessoris que corresponguin i les obligacions de manteniment i conservació fixats en aquest Conveni, tindran accés al Registre de la Propietat quan s'hagin construït els edificis a les Parcel·les OP-1 i/o OP-2. Amb aquesta finalitat, les parts es comprometen a comparèixer per a elevar-ho a públic, mitjançant Acta Administrativa o escriptura pública, segons correspongui.

SEGON.- OBLIGACIÓ DE CONSTRUIR ELS ACCESSOS.

L'obligació de construcció d'aquests accessos recau en BSSRED al seu compte i càrrec, previ l'atorgament per part de l'ajuntament de la llicència d'obres corresponent sol·licitada per BSSRED.

TERCER.- USOS DELS ACCESSOS

Una vegada construïts i posats en funcionament els accessos, aquests seran utilitzats per accedir a les finques assenyalades al plànol P-1 i que són les següents:

- OP2
- OP1 i OP1v
- ZONA A

QUART.- OBLIGACIÓ DE MANTENIMENT I CONSERVACIÓ DELS ACCESSOS.

Una vegada construït i posats en funcionament els nous accessos (grafats al plànol I-1), el manteniment i conservació d'aquests correspondrà als propietaris de les finques OP-1 i OP-2 en les proporcions que s'estableixin entre els privats.

L'ajuntament o en el seu cas el futur concessionari farà ús amb total indemnitat dels accessos a la ZONA A, sense perjudici de les despeses de manteniment que li siguin atribuïbles per l'ús de la superfície privativa pròpia de la concessió.

CINQUÈ.- URBANITZACIÓ DE L'ESPAI LLIURE

BSRED encarregarà la redacció d'un projecte d'urbanització de l'àmbit. D'acord amb les directrius establertes per l'Ajuntament que inclourà els espais que es delimiten al Plànol P-2 annex. El projecte es presentarà a l'ajuntament per al seu tràmit i aprovació, previ informe favorable dels serveis tècnics municipals,

V:\SSTT Gestio Urbanistica i Habitatge\A AAPERI SANTA COLOMA VELLA I\IA Acords\21 aprovacio conveni amb banc sabadell\conveni amb logo.doc



Aquest projecte d'urbanització tractarà la integració de l'espai públic entre les parcel·les OP-1 i OP-2 amb l'espai privat en subsòl, d'ús públic en sòl, situat a la parcel·la OP-1, i el seu entorn. El cost de la urbanització de l'àmbit B assenyalat al plànol P-2 anirà a càrrec de BSSRED.

Les obres d'urbanització de l'espai públic seran executades per l'ajuntament de Santa Coloma de Gramenet, d'acord amb la Modificació del Projecte de Reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

La urbanització de l'espai privat d'ús públic la durà a terme BSSRED de manera coordinada amb l'ajuntament.

Per a donar compliment i claredat a aquest pacte, la modificació del projecte d'urbanització continuarà els pressupostos corresponents a cada àmbit, i la planificació i separen corresponents per a la seva execució.

El cost d'urbanització de l'àmbit A, no superarà en cap cas l'anteriorment aprovat en el projecte d'urbanització i per tant, no suposarà cap increment en les càrregues urbanístiques del projecte de reparcel·lació.

SISÈ.- CONCESSIÓ ADMINISTRATIVA D'UNA SUPERFÍCIE PROPIETAT DE L'AJUNTAMENT SOTA RASANT, PER A AMPLIAR EL PARKING DE LA PARCEL·LA OP-1.

L'ajuntament tramitarà la sol·licitud de concessió administrativa de l'ús privatiu del subsòl públic delimitat al plànol 1-4 (plantes -1, -2, -3 i -4) presentada per BSSRED, sempre que obtingui Informe favorable dels Serveis Tècnics corresponents.

SETÈ.- CESSIÓ A L'AJUNTAMENT DEL DOMINI DE L'ESPai PRIVAT D'ÚS PÚBLIC.

Finalitzades les obres d'urbanització, BSSRED cedirà gratuïtament a l'ajuntament el ple domini de la superfície sobre rasant de la finca OP-1, a nivell de làmina impermeable cap amunt, qualificada al planejament vigent amb clau OP-1v.



VUITÈ.- COMPENSACIÓ PER LA NO UTILITZACIÓ D'UN ESPAI CONCESSIONABLE.

El nou traçat de la servitud de pas impedeix que l'ajuntament pugui materialitzar una part del seu aprofitament en el subsòl de la zona verda. Aquesta disminució de valor ha estat quantificada pels serveis tècnics municipals en 215.000€. Amb la finalitat de compensar-la, BSSRED invertirà 215.000€ en les obres de cobriment i urbanització d'una superfície actualment descoberta, situada en el sostre de la zona que és objecte de concessió a la planta -1 de l'aparcament, a l'inici de la Rambla de Sant Sebastià. L'import indicat inclourà la redacció d'un projecte específic -que serà sotmès a tràmit de l'ajuntament per a la seva aprovació, previ informe favorable dels serveis tècnics municipals-, la direcció d'obra i la seva execució, així com totes les despeses, taxes i impostos que se'n derivin. Una vegada rebudes les obres per part de l'ajuntament, i justificats els imports mitjançant les factures i certificacions corresponents, si el cost d'aquestes actuacions ha resultat inferior a la quantitat fixada, BSSRED abonarà directament a l'ajuntament la diferència.

NOVÈ.- RESTITUCIÓ DE LA FAÇANA DE CAN PEDRAGOS.

L'ajuntament de Santa Coloma de Gramenet requerirà a [redacted] els elements i materials originals corresponents a la façana de la finca de Can Pedragosa, desmuntada en el seu dia, i els lliurarà als propietaris de la OP2 per a que pugui ser reconstruïda i integrada a l'edificació de la finca OP-2 a la façana del carrer del Pedró, obra que serà sufragada per BSSRED. S'adjunta a títol informatiu en annex el plànol I- 5 i la fitxa de Patrimoni, que assenyala el seu nou emplaçament, subjecte a l'atorgament de la llicència d'obres corresponent.

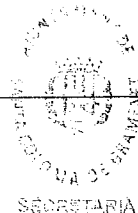
Pel cas que [redacted] es veies impossibilitada de proporcionar els elements i materials originals, BSSRED es compromet a construir la façana d'acord amb els criteris tècnics de l'Ajuntament.

DESÈ.- INFORMACIÓ PÚBLICA I PUBLICITAT.

En compliment de la prescripció establerta a l'article 104 del text Refòs de la Llei d'urbanisme, les parts signatàries deixen constància de les mesures de publicitat d'aquest conveni:

Aquest conveni es sotmetrà al corresponent i específic tràmit d'informació pública, nel termini d'un mes, Un cop signat, podrà ser consultat públicament mitjançant consulta

V:\SSTT Gestio Urbanistica i Habitatge\A AAPERI SANTA COLOMA VELLA I\VA Acords\21 aprovacio conveni amb banc sabadell\conveni amb logo.doc



presencial i telemàtica a l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet, amb la possibilitat d'obtenir-ne còpia; i finalment, serà tramesa al Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya (en el termini d'un mes a comptar des de la seva signatura) a fi de que sigui divulgat telemàticament en el seu web.

De conformitat amb l'article 110.3 de la Llei 26/2010 de 3 d'agost, règim jurídic de les administracions públiques de Catalunya, el contingut íntegre d'aquest conveni, un cop signat, s'haurà de publicar en el Portal de la Transparència de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet i així mateix es publicarà en el DOGC la data de l'aprovació d'aquest conveni i la data de la seva signatura, fent-se constar expressament que el seu contingut íntegre consta publicat en els portals de transparència esmentats.

ONZÈ.- INTERPRETACIÓ I COMPLIMENT.

Les parts resoldran de mutu acord les diferències que puguin sorgir en l'execució i la interpretació d'aquest document, amb caràcter previ a la seva submissió, si s'escau, a la via judicial. Per a qualsevol qüestió litigiosa que es derivi de les diferències sobre la interpretació i el compliment d'aquest document, les parts se sotmetran expressament a l'ordre jurisdiccional contenciós-administratiu de Barcelona, renunciant a qualsevol fur que els hi pogués correspondre.

I, en senyal de conformitat, signen el conveni i els seus annexos, per triplicat exemplar i per un sol efecte, en el lloc i data assenyalats a l'encapçalament.

