



MODIFICACIÓ DEL CONVENI URBANÍSTIC ENTRE L'AJUNTAMENT DE SANTA COLOMA DE GRAMENET, BANCO DE SABADELL, SA I SABADELL REAL ESTATE DEVELOPMENT SLU, SIGNAT EN DATA 4 D'ABRIL DE 2018.

A Santa Coloma de Gramenet, 3 de març de 2020

REGISTRE DE CONVENIS	
Número:	<u>6120</u>
Data:	<u>3 MARÇ 2020</u>
Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet	

REUNITS

D'una banda el Sr. Esteve Serrano Ortin, assistit pel Secretari General de la Corporació, Sr. Francisco Javier Ezquiaga i Terrazas,

Per altra part el Sr. Francesc Xavier Tapias Xirau.

ACTUEN

El Sr. Esteve Serrano Ortin, primer tinent d'alcalde de Serveis Territorials, Urbanisme, Comerç i Mobilitat, segons decret d'alcaldia núm. 7304, de 12 de juliol de 2019, en nom i representació de l'**Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet**, i facultat per a la signatura d'aquest Conveni per acord de la Junta de Govern Local de data 15 d'octubre de 2019.

Francesc Xavier Tapias Xirau, major d'edat, amb D.N.I. núm. en representació de les mercantils **BANCO DE SABADELL, S.A.** i **SABADELL REAL ESTATE DEVELOPMENT, S.L.U.**, la primera amb CIF núm. domiciliada al 03007 de Alicante, Avenida Oscar Esplà, núm. 37 i la segona amb CIF núm. 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 de Barcelona, en data, núm. de protocol, còpia del qual s'adjunta al Conveni present, i segons Poder atorgat pel legal representant de Solvia Development SL (canviada la seva denominació per la de SABADELL REAL ESTATE DEVELOPMENT S.L.) davant el Notari, en data, núm. de protocol, còpia del qual s'adjunta al Conveni present. El Sr. Tapia manifesta que aquests poders estan vigents.

COMPAREIXEN

L'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet com a administració actuant i com a titular de terrenys a l'àmbit del conveni que és el PERI Santa Coloma Vella II.

El Banco de Sabadell SA i Sabadell Real Estate Development SLU en la seva condició de propietari de les finques resultants descrites al conveni signat en el seu dia i que són les següents:

V:\SSTT Gestio Urbanistica i Habitatge\A AAPERI SANTA COLOMA VELLA IIA Acorr 132 Modificacio conveni Banc Sabadell JGL 19\02-19\Modificacio conv. Banco Sabadell.doc



1.-Finca:

URBANA: Parcel·la edificable, situada a la Rambla Sant Sebastià 1, 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 27,20 metres, trencada en dos trams; per l'Est, sud-est precís, amb la finca número 28 al 30 del carrer Pedró i número 7 de la Rambla de Sant Sebastià, en una línia de 34,60 metres, 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 al 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.

Inscrita en el Registre de la Propietat núm. 1 de Santa Coloma de Gramenet, en el tom 1926; Llibre 1764; Folí 2; finca 62374. CRU:

2.-Finca:

URBANA: Parcel·la edificable, situada al carrer Pedró núm.16, 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 sota-coberta, 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 10 i 12/12bis, 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, finca registral 62383 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 10 de la Plaça de la Vil·la.

Inscrita en el Registre de la Propietat núm. 1 de Santa Coloma de Gramenet, en el tom 1926; Llibre 1764; Folí 12; finca 62375. CRU:

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 benentès 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. Antecedents:

Arran de les queixes veïnals, que van tenir lloc el dia previst de l'inici dels treballs d'enderrocament de les finques del PERI SCV II, l'Ajuntament va considerar convenient paralitzar aquestes demolicions, per tal d'iniciar els tràmits necessaris per analitzar la repercussió històrica en la nostra ciutat de la finca del carrer del Pedró, núm. 14.

Aquesta construcció està ubicada a l'àmbit del PERI SCV II, en la finca descrita anteriorment com a finca núm. 2 i com FR2 de la modificació del Projecte de reparcel·lació.

-En data 4 d'abril d'enguany es va signar un conveni entre l'Ajuntament i el Banco de Sabadell SA i Sabadell Real Estate Development, en endavant "EL CONVENI", on es preveien els accessos rodats a la finca OP1, els quals estan previstos per l'actual finca FR2 de la Modificació del Projecte de Reparcel·lació. A més s'establia l'obligació del BSSRED de reconstruir la façana de Can Pedragosa a la finca del c. Del Pedró, 14.

2. Objecte i finalitat de la modificació del conveni signat en data 4 d'abril de 2018

L'objecte d'aquest acord és modificar EL CONVENI per a preveure l'adquisició per part de l'Ajuntament de la finca del carrer del Pedró, núm. 14 que prèviament s'haurà de segregat de la finca registral 62.375, de la qual forma part, descrita anteriorment i que consta a la Modificació del Projecte de Reparcel·lació com a FR2. Això comporta la modificació del traçat de l'accés rodat de les parcel·les OP1 i OP2, que consten al pacte primer del CONVENI (plànol 1-1 annex), així com, l'obligació urbanística de la restitució de la façana de Can Pedragosa que està previst a la finca del carrer del Pedró, núm. 14, en el pacte novè del CONVENI que es modifica.

També es preveu l'adquisició del sobrant de la finca situada al Carrer del Pedró, núm. 16.

A més es modifica l'article cinquè del CONVENI, per tal d'ampliar el projecte d'urbanització, que ha de presentar el BSSRED a tot l'àmbit de la modificació del projecte de reparcel·lació. Aquest àmbit es delimita en el plànol P-3 que s'adjunta a aquest conveni.

Per tal d'assolir aquests objectius, les parts subscriuen aquesta modificació del CONVENI esmentat, d'acord amb els següents:



PACTES

Primer: ADQUISICIÓ DE LA FINCA SITUADA AL CARRER DEL PEDRÓ, NÚM. 14-16.

L'Ajuntament està interessat en l'adquisició de la finca situada al carrer del Pedró, núm. 14 pel seu valor històric, ja que va ser la seu original de l'escola catalana de pedagogia innovadora Estudi Nou.

A més també es considera adient l'adquisició del sobrant de la finca del carrer del Pedró, núm. 16, edificada en continuïtat amb l'equipament i que pot servir per ampliar-ne els usos i alhora facilitar la connexió entre els dos nivells de l'espai públic

La finca que es preveu d'adquirir té la següent descripció:

"Parcel·la edificable, situada al carrer Pedró 14-16, procedent de la modificació del projecte de reparcel·lació del P.E.R.I Santa Coloma Vella II, de Santa Coloma de Gramenet, de figura trapezoïdal i superfície de sòl de dos-cents vint-i-quatre metres quadrats amb seixanta decímetres quadrats. CONFRONTA: Al Nord, en línia de 18,40 ml amb el carrer Pedró; A l'Est, en línia de 16,87 ml amb la finca de domini públic assenyalada amb el codi FR6.1 i destinada a espai lliure; al Sud, en línia de 11,46ml, amb la finca de la que es segregará (FR2); a l'Oest en línia de 14,98 ml amb la finca del carrer del Pedró, 12-12 bis.

Sobre la parcel·la, ocupant una part d'aquesta, es troba una construcció formada per planta baixa i dos pisos amb una superfície total construïda de 345m². L'edifici va ser la seu original de l'escola catalana de pedagogia innovadora Estudi Nou fundada en 1923."

El plànol d'aquest terreny consta a l'annex P.1 com a OP.2.2.

Aquesta finca s'ha de segregat de la major de la que forma part, que és la que consta com a finca resultant FR2 de la modificació del projecte de reparcel·lació del PERI Santa Coloma Vella II, i que es troba inscrita al registre de la propietat núm. 1, finca 62.375.

La segregació d'aquesta finca es realitzarà d'acord amb el procediment que es consideri més adient i s'efectuarà prèviament a la seva adquisició.

El preu d'aquest immoble es fixa en 722.373,61 euros, de conformitat amb la valoració que consta a l'expedient.

A aquest preu se l'hauran d'afegir, en el seu cas, els tributs que corresponguin.

L'adquisició d'aquesta finca es realitzarà en el termini de 3 mesos des de que s'hagi modificat el planejament i es qualifiqui la finca com a equipament municipal.



L'Ajuntament es compromet a tramitar l'expedient de la modificació del planejament i remetre-ho a la Generalitat de Catalunya per a la seva aprovació definitiva en el termini màxim d'un any, a comptar des de la signatura d'aquest conveni.

En cas que, per causa no imputable a aquesta Corporació, no es pugui formalitzar l'adquisició de la finca en els terminis anteriors, no s'incrementarà el preu anteriorment fixat.

Segon: OCUPACIÓ ANTICIPADA DE LA FINCA DEL CARRER DEL PEDRÓ, NÚM. 14.

El BSSRED mostra la seva conformitat a la transmissió d'aquesta finca a l'Ajuntament donada la transcendència per a la memòria històrica de la ciutat de Santa Coloma de Gramenet.

En cas que l'Ajuntament necessiti ocupar la finca abans de poder formalitzar l'adquisició, el BSSRED es compromet a cedir l'ús de forma anticipada i gratuïta.

L'Ajuntament s'obliga, a partir del moment de formalització de la cessió, a realitzar el manteniment i la neteja de la finca. A més abonarà tots els subministraments i la resta de despeses ocasionats per la cessió.

Tanmateix l'anterior, l'Ajuntament abonarà la part que correspongui a aquesta finca de l'Impost sobre Béns Immobles des de la formalització d'aquesta cessió.

També, a partir d'aquest moment, l'Ajuntament serà responsable de qualsevol dany o perjudici que pugui derivar-se de l'ús, quedant la propietat exempta de la responsabilitat derivada de l'activitat que en la finca es pugui realitzar.

Tercer: CONCRECIÓ DE LA SERVITUT D'ACCÉS RODAT.

Donat que en EL CONVENI, el traçat dels accessos rodats de la OP1 i OP2, passen per la finca del carrer del Pedró, núm. 14, (segons consta al plànol 1-1) del CONVENI, aquest traçat s'ha de modificar i quedarà configurat segons consta al plànol P2, que s'adjunta a aquest conveni.

Quart: FAÇANA DE CAN PEDRAGOSA.

A l'acord novè del CONVENI s'estableix l'obligació al BSSRED de reconstruir la façana de Can Pedragosa a la finca del carrer del Pedró, núm.14.

En cas de transmissió d'aquesta finca a l'Ajuntament, aquesta obligació serà assumida per aquesta Corporació.

Aquesta càrrega urbanística serà valorada i el seu import es descomptarà del preu de compra de la finca anteriorment descrita.



Cinquè: URBANITZACIÓ DE L'ESPAI LLIURE.

Es modifica l'acord cinquè del CONVENI, en el sentit de concretar l'àmbit de la redacció del projecte d'urbanització que ha d'encarregar BSSRED i que queda delimitat al P-3 que s'adjunta en aquesta modificació de conveni i que es correspon amb l'àmbit de la "Modificació del Projecte d'urbanització del PERI Santa Coloma Vella II" aprovat definitivament el 18 d'octubre de 2016.

Aquest projecte es presentarà a l'Ajuntament pel seu tràmit i aprovació previ informe favorable dels serveis tècnics municipals.

Sisè: VIGÈNCIA DEL CONVENI.

Les parts acorden que, llevat de l'expressament estipulat en el present document, la resta del contingut del CONVENI, continuarà vigent en els mateixos termes i condicions legals establertes.

Per tant queda plenament vigent del CONVENI els pactes segon, tercer, quart, sisè, setè, vuitè, desè i onzè.

S'ha modificat respecte del CONVENI el pacte primer, respecte de la concreció de la geometria dels accessos i el pacte cinquè, que amplia l'àmbit de la redacció del projecte d'urbanització que el BSSRED s'ha d'encarregar de redactar i el pacte novè, ja que el BSSRED no haurà de reconstruir la façana de Can Pedragosa en el carrer Pedró, núm. 14, donat que es preveu que aquesta finca sigui adquirida per l'Ajuntament.

Setè: INFORMACIÓ PÚBLICA I PUBLICITAT.

En compliment de la prescripció establerta a l'article 104 del text Refós 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, pel termini d'un mes. Un cop signat, podrà ser consultat públicament mitjançant consulta 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, de 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 en els portals de transparència esmentats.



Vuitè: INTERPRETACIÓ DEL CONVENI.

Les parts acorden que totes les controvèrsies i la interpretació que es derivi respecte de formulació i compliment seran resoltes conforme l'estipulat al CONVENI.

I en senyal de conformitat, signen el document i el seus annexos, per triplicat exemolar i per un sòl efecte, en el lloc i data assenyalat a l'encapçalament

L'Ajuntament

Sabadell Real Estate Development SLU
Banco de Sabadell SA

El Secretari General

