

## CONVENI DE COL·LABORACIÓ ENTRE L'AJUNTAMENT DE SANTA COLOMA DE GRAMENET, L'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA, L'INSTITUT METROPOLITÀ DE PROMOCIÓ DE SÒL I GESTIÓ PATRIMONIAL I GRAMEPARK PER A L'IMPULS DE L'HABITATGE PÚBLIC

A Santa Coloma de Gramenet, en la data de la signatura electrònica.

### REUNITS,

D'una part, l'Il·lma Sra. Mireia González Sáez, assistida pel Sr. Secretari  
General de l'Excel·lentíssim Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet (en endavant Ajuntament). L'Il·lma. Sra. Mireia González Sáez actua en nom i representació de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet com a Alcaldessa, en virtut del seu nomenament i en ús de les atribucions que li confereix l'acord de Ple extraordinari de data 27 d'agost de 2024 i està facultada per a la signatura d'aquest conveni.

D'altra, l'Il·lm. Sr. Ramon M. Torra Xicoy, Gerent de l'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA, amb NIF numero P-0800258-F i domicili al carrer 62, número 16-18, Zona Franca (08040) de Barcelona (en endavant, "AMB"), nomenat per decret de presidència en data 27 de juliol de 2023, facultat per a la signatura d'aquest conveni per acord de la Junta de Govern de 27 de febrer de 2024, assistit en aquest acte per la senyora secretària de l'AMB,  
nomenada per resolució de la Direcció General d'Administració Local (DGAL) de data 20 de setembre de 2024, que actua en les funcions de fe pública segons disposa l'apartat i) de l'article 3.2 del Reial decret 128/2018, de 16 de març, regulador del règim jurídic dels funcionaris d'administració local amb habilitació nacional, i en exercici de les seves funcions de fedatari i d'assessorament legal preceptiu, segons l'article 92 bis de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de bases de règim local.

I d'altra, el Sr. Amadeu Iglesias Unzué, en qualitat de director gerent de l'INSTITUT METROPOLITÀ DE PROMOCIÓ DE SÒL I GESTIÓ PATRIMONIAL, amb NIF P-0800031-G i domicili al carrer 62, número 16-18, (Zona Franca 08040) de Barcelona (en endavant "IMPSOL") , en l'exercici del seu càrrec per acord del Consell Metropolità de l'Àrea Metropolitana de data 24 d'octubre de 2023 i facultat per a la signatura d'aquest conveni per acord del Consell d'Administració de 19 de desembre de 2023, assistit per la Sra. Secretària delegada de l'Institut Metropolità de Promoció de Sòl i Gestió Patrimonial (IMPSOL),  
nomenada per decret de Presidència de data 26 de gener de 2021, actuant les funcions de fe pública segons disposa l'apartat i) de l'article 3.2 de RD 128/2018, de 16 de març, regulador del Règim Jurídic dels Funcionaris d'Administració Local amb habilitació nacional, i en exercici de les seves funcions de fedatari i d'assessorament legal preceptiu, segons l'article 92.bis de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de Bases de Règim Local.

I d'altra, el Sr. Antonio Luis Suárez Pizarro, en qualitat de President de GRAMEPARK, amb NIF i domicili  
en exercici  
del seu càrrec en virtut de nomenament i facultat per a la signatura per acord del Consell d'Administració de 2 de juliol de 2024, assistit per la Secretària del Consell d'Administració, la

Document signat digitalment

RAMON TORRA XICOY (04/10/2024 11:46)

(04/10/2024 12:37)

Amadeu Iglesias Unzué (04/10/2024 13:08)

(07/10/2024 11:32)

Mireia González Sáez (14/10/2024 15:00)

(14/10/2024 17:26)

Antoni Suárez Pizarro (16/10/2024 12:06)

Les parts aquí esmentades es reconeixen mútuament la capacitat legal necessària per a formalitzar el present conveni i de comú acord,

## MANIFESTEN

- I. Que l' Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet, per la realització de qualsevol estudi, treball, projecte o tasca encaminada a desenvolupar i aconseguir la materialització dels processos urbanístics, pot fer una encomana a GRAMEPARK, S.A. (d'aquí endavant, **GRAMEPARK**), que és una societat urbanística de naturalesa privada de capital totalment públic segons s'estableix a l'article 3 dels seus Estatuts.
- II. Que l'AMB, com a ens local supramunicipal de caràcter territorial és una conurbació urbana formada per un total de 36 municipis en la qual està integrat el municipi de Santa Coloma de Gramenet, té les potestats i prerrogatives reconegudes a l'article 3 de la Llei 31/2010, aprovada pel Parlament de Catalunya.
- III. Que l'AMB, per la prestació del servei de promoció de sòl i d'edificació i promoció d'habitatges té una entitat dependent que és una entitat pública empresarial local anomenada Institut Metropolità de Promoció de Sòl i Gestió Patrimonial (d'aquí endavant, **IMPSÒL**). D'acord amb l'apartat primer de l'article 2 dels vigents Estatuts de l'IMPSÒL, aquest podrà prestar també serveis als municipis que integren l'AMB, a sol·licitud d'aquests.
- IV. Que l'AMB ha assumit activitats i serveis del Consell Comarcal del Barcelonès, dissolt per la Llei 1/2019, de 15 de febrer, i mitjançant el posterior Decret 193/2019 de 10 de setembre pel qual s'aprova la distribució i el traspàs de les competències, les activitats i els serveis del Consell Comarcal del Barcelonès i dels organismes, entitats i empreses vinculats o dependents del Consell Comarcal del Barcelonès, la Societat Urbanística Metropolitana de Rehabilitació i Gestió, SA (d'aquí endavant, REGESA) fou assignada a l'AMB realitzant-se el traspàs de les seves accions a l'AMB.
- V. Que mitjançant escriptura atorgada a Barcelona, el dia 15 de novembre de 2023, davant el notari senyor Marc Sansalvadó i Chalaux es va procedir a la cessió global dels actius i passius i del personal de REGESA a favor de l'IMPSOL adquirint aquest últim com a cessionari, per successió universal tot el patrimoni i obligacions de REGESA com a societat cedent que s'extingeix. És per tot això, que totes les referències a REGESA fetes en aquest Conveni s'entendran fetes a l'IMPSOL.
- VI. Que en els àmbits on es projecten les actuacions convingudes s'han produïts els següents

## ANTECEDENTS

### **Primer - En relació amb la liquidació del contracte signat en el marc del programa de suport a les empreses municipals d'habitatge entre GRAMEPARK i l'IMPSÒL**

En data 17 d'octubre de 2014, l'IMPSOL i GRAMEPARK signen un contracte en el marc del Pla d'Empreses, establint les obligacions recíproques que regulen l'adquisició per part de l'IMPSÒL a GRAMEPARK d'unes finques de propietat d'aquesta última situades a l'àmbit del Front Fluvial del Raval (en endavant FFR3), entre altres emplaçaments.

En data 1 de març de 2022, es va celebrar el Consell d'Administració de l'empresa GRAMEPARK en que s'aproven les següents propostes en el marc de la liquidació del conveni amb l'IMPSOL:

*“(…) **Primer.- Manifestar** la voluntat de Gramepark, SA de desistir de la compravenda i recuperar part de les finques del sector anomenat Front Fluvial III (1.358,01 m<sup>2</sup>) incloses al conveni signat que seran destinades a la construcció de la futura comissaria de la policia local, per import de 1.022.739,19 IVA inclòs. – Annex 1 Finques que GRAMEPARK recupera del Pla d'empreses.*

- Av. Generalitat, 158, 168-170	700,25 m <sup>2</sup>
- Av. Generalitat, 160	84,54 m <sup>2</sup>
- Av. Generalitat, 162	100,59 m <sup>2</sup>
- Av. Generalitat, 166	303,42 m <sup>2</sup>
- Av. Generalitat, 172	169,21 m <sup>2</sup>

***Segon.- Aprovar el pagament** a favor de l'IMPSOL de les quantitats meritades en concepte d'interessos més els costos derivats d'interrompre l'operació acordada, i que a data de 31 de gener de 2022 s'estimen en 379.352,18 euros.*

***Tercer.- Incorporar** al conveni les següents finques, propietat de Gramepark i que seran adquirides per l'IMPSOL per l'import de 780.049,55 IVA inclòs.*

- Av. Generalitat 186-188
- Av. Generalitat 190
- Av. Generalitat 198, ent 3a, 1r 1a, 2n 1a
- Av. Generalitat 196, 1r 1a (...)

La resta de les finques del Pla d'Empreses queden sense alteració i per tant, s'han transmès a l'IMPSÒL. En concret, les finques adquirides per l'IMPSÒL en virtut del Pla d'Empreses són:

- La resta de finques de l'àmbit FFR3 relacionades a l'Annex II a més de les no incloses en aquest àmbit. En concret,
  - o C. Circumval·lació, 121
  - o C. Circumval·lació, 123
  - o C. Circumval·lació, 125
  - o C. Circumval·lació, 85-87
  - o C. Enric Granados, 13
  - o C. Enric Granados, 15-19

La Junta de Govern de l'Àrea Metropolitana de Barcelona va adoptar, en sessió de data 14 de juny de 2022, donar conformitat a l'acord de liquidació de l'operació entre l'Institut Metropolità de Promoció del Sòl i Gestió Patrimonial (IMPSOL) i GRAMEPARK, SA, recollida en el contracte signat entre les parts en data 17 d'octubre de 2014 i posteriors addendes, en desenvolupament del Pla metropolità de suport als Ajuntaments, d'estímul de l'activitat econòmica i millora de la qualitat de vida, i en relació al Programa de suport a les empreses municipals d'habitatge.

En data 4 de juliol de 2022 mitjançant decret del conseller delegat de l'IMPSOL es va aprovar l'acord de liquidació del contracte anteriorment esmentat.

En data 15 de febrer de 2023 s'ha formalitzat davant el notari de Santa Coloma de Gramenet el senyor Gonzalo Roig Fernandez l'escriptura de compravenda entre l'IMPSOL i GRAMEPARK en virtut de la qual l'IMPSOL ha adquirit les finques incloses en l'acord de liquidació del Pla d'Empreses i s'ha elevat a públic l'esmentat acord.

Per tant, resten pendents de transmissió unes finques de FFR3 propietat de l'Ajuntament, que no es trobaven incloses dins de l'acord de liquidació signat entre GRAMEPARK i l'IMPSÒL. Essent objecte del present conveni la previsió de transmissió de les dites finques a favor de l'AMB i que completen els sòls inclosos a l'àmbit de FFR3.

En detall, s'identifiquen les finques següents:

- Av. Generalitat, 178
- Pça. de les Cultures, 3
- Pg. De la Salzereda, 106

### **Segon - Impuls a la construcció d'habitatge protegit a l'àmbit de Sant Pasqual**

En data 7 de juliol de 2006, s'aprova definitivament la modificació del PGM al barri de Fondo - Eix Bruc, on s'inclou l'àmbit de Sant Pasqual que abasta els sectors 2 i 3 de l'Eix Bruc, amb l'objectiu d'aturar el deteriorament físic, social i econòmic del sector i millorar l'estructura urbana, especialment viària, que els vincula al conjunt urbà, a més de generar espais urbans de qualitat, tant pel que fa als tipus edificatoris (construcció d'habitatge social) com en relació als espais lliures i dotacions que els envolten.

Fruit de les gestions portades a terme, l'Ajuntament i l'entitat municipal GRAMEPARK van adquirir la propietat de les finques de l'àmbit Sant Pasqual però degut a la crisi econòmica del 2008, el desenvolupament d'aquest sector es va aturar.

El maig del 2017, l'Ajuntament i l'AMB, a través de l'IMPSÒL, van signar un conveni per promoure un concurs d'idees per rebre i explorar propostes per la definició dels futurs usos d'habitatge públic, comercial i d'equipament de l'àmbit de Sant Pasqual així com el desenvolupament de la urbanització d'aquest entorn urbà. D'acord amb els plecs del concurs, hi hauria un guanyador principal adjudicatari de la modificació del planejament (MPGM), del projecte d'urbanització i de la possibilitat de desenvolupar la Direcció d'Obres de la urbanització i el projecte de la unitat edificatòria a la qual s'hagi presentat. A més a més, es van declarar tres guanyadors més, un per a cada una de les unitats edificatòries de l'àmbit.

Un cop resolt el concurs d'idees per a la proposta d'ordenació de l'àmbit de Sant Pasqual, l'equip guanyador principal del concurs va redactar la modificació del PGM on es preveu la construcció de dues noves grans places connectades per un equipament públic i per unes escales mecàniques que faciliten la mobilitat dels vianants en una zona de fort pendent.

Davant l'interès general de culminar l'execució urbanística d'aquest àmbit de necessitat urgent de renovació urbana, s'aprova definitivament la modificació del PGM dels sectors 2 i 3 de l'Eix Bruc (àmbit Sant Pasqual) en data 8 de maig de 2020 per a acollir a les propostes guanyadores del concurs promogut per l'IMPSÒL. (annex III)

### **Tercer - La modificació del PGM de diversos emplaçaments per a l'impuls dels habitatges protegits als barris del Sud de Santa Coloma de Gramenet**

Els emplaçaments objecte de modificació són resultat de diversos processos de planejament i gestió urbanística duts a terme amb la finalitat de millorar els barris del sud de la ciutat.

En data 16 del març de 2004, s'aprova definitivament la modificació del PGM per a la millora dels barris del sud que recull les diferents propostes de millora en una àrea d'unes 40 ha abastant els barris del Fondo Alt, Santa Rosa i el Raval.

L'objectiu bàsic era aturar els processos de deteriorament físic, social i econòmic del sector sud i induir a la seva transformació urbana amb la millora del valor de posició en relació amb el centre de la ciutat enfortint l'estructura urbana (especialment viària).

Aquesta transformació requeria un esforç i dedicació important i l'envergadura de les operacions era de tal dimensió que no era abordable únicament des de les finances municipals, per la qual cosa es va demanar el finançament europeu i la col·laboració d'altres entitats com REGESA, que tenia per objecte, entre altres, la promoció d'habitatges amb protecció oficial i qualsevol altra que quedi sotmesa o gaudeixi dels ajuts de les administracions públiques.

En aquests barris, l'IMPSOL en nom propi i com entitat receptora de tot el patrimoni i obligacions de REGESA, ostenta la propietat de diverses parcel·les de reduïdes dimensions que d'acord amb el planejament serien destinades a la construcció d'habitatge protegit. La dimensió reduïda d'aquestes parcel·les dispersades en els barris del sud de la ciutat suposa un factor de limitació a l'hora de valorar la viabilitat econòmica de la promoció d'habitatge protegit. Per aquest motiu, aquests solars segueixen sense poder-se construir a dia d'avui.

D'altra banda, l'IMPSOL en tant entitat receptora del patrimoni de REGESA també és propietària d'unes finques situades al carrer Julia Romera Yáñez de majors dimensions amb la qualificació de residencial lliure.

En aquest context, l'AMB ha redactat el corresponent instrument de planejament que ha estat lliurat a l'Ajuntament i que es troba en fase de tramitació urbanística, mitjançant el qual es proposa un intercanvi de qualificacions de les finques esmentades, de manera que es traslladaria el règim del destí habitatge protegit a l'àmbit de Julia Romera Yáñez, deixant les parcel·les de petites dimensions per a la construcció de residencial lliure. (Annex IV)

#### **Quart - Estudi de delimitació d'un àmbit d'actuació a la cantonada de l'avinguda de la Generalitat i el carrer de Joaquim Talavera**

A l'extrem sud del terme municipal de Santa Coloma es troben les instal·lacions de l'Hospital de l'Esperit Sant i un parc caracteritzat per una forta pendent que connecta, mitjançant un passatge format per escales denominat carrer Joaquim Talavera, els carrers de Joan Ubach i d'Espriu amb l'avinguda de la Generalitat.

En data 20 d'octubre de 2004 es va aprovar el Pla Especial per a la concreció de l'habitatge protegit al carrer Joan Ubach per a desenvolupar una edificació composta per dos volums: un que dona front al carrer de Joan Ubach i un altre més estret, que dona façana al carrer esglaonat d'en Joaquim Talavera.

Aquesta edificació va ser desenvolupada per l'IMPSÒL i es va finalitzar a l'any 2009. A més a més, l'IMPSÒL també va construir un altre edifici d'habitatge protegit a l'av. Generalitat, 169-175 amb el carrer dels Espriu, a pocs metres d'aquesta edificació.

A l'abril del mateix any, es va aprovar definitivament la modificació del PGM a l'entorn de l'Hospital de l'Esperit Sant en la que s'inclou, entre d'altres, la construcció d'un nou edifici d'habitatge protegit (amb la clau 13bm-HP) a la cantonada de l'avinguda Generalitat i carrer Joaquim Talavera amb la finalitat de què doni front al parc, en consonància amb l'actuació de l'IMPSÒL al carrer Joan Ubach i a l'Av. Generalitat.

El nou edifici previst a la cantonada de l'avinguda Generalitat i el carrer Joaquim Talavera es situa sobre un sòl de propietat pública corresponent actualment a una part de les escales que transcorren el parc. Com a conseqüència, es produeix una distorsió en l'alineació del carrer

Joaquim Talavera i una reducció d'amplada significativa en el tram comprès entre l'avinguda Generalitat i el carrer d'Espriu.

D'acord amb el planejament vigent, a la mateixa cantonada es situen tres finques de propietat privada amb façana a l'Av. Generalitat afectades de vial, confrontant amb la construcció d'HP de l'IMPSOL abans esmentada i davant de la futura edificació d'HP en l'àmbit anomenat FFR3. Pels criteris d'eficiència i eficàcia, convindria estudiar i planificar les actuacions necessàries d'aquesta cantonada i dissenyar una promoció que s'adapti millor a les característiques de l'entorn, en consonància amb les edificacions d'habitatge assequible promogudes per l'IMPSOL a les immediacions d'aquest àmbit.

Per tot l'exposat, acorden aprovar el present conveni de col·laboració que es regirà de conformitat amb els següents

## PACTES

### Primer. Objecte

És objecte i finalitat d'aquest conveni:

- Reordenar, impulsar, gestionar i construir habitatge protegit en el terme municipal de Santa Coloma de Gramenet, d'acord amb les previsions establertes en el planejament.
- Les actuacions d'impuls a la construcció d'habitatge protegit es segreguen en diferents àmbits territorials d'aquest municipi (s'adjunten els diferents plànols en els annexos d'aquest conveni). S'estableixen en aquest conveni acords específics per cada àmbit, els quals generen drets i compromisos per les parts que s'indiquin expressament.
- A l'àmbit del FFR3, l'objecte del conveni és la transmissió a favor de l'AMB de la finca ubicada a l'avinguda de la Generalitat número 178, la finca del passeig Salzereda 106 i la de la plaça de les Cultures 3, propietats de l'Ajuntament i grafiades en el plànol que s'adjunta en l'Annex V.
- A l'àmbit de Sant Pasqual, l'objecte del conveni és la transmissió a favor de l'AMB de les finques incloses al Polígon d'Actuació del Sector 2 de l'Eix Bruc per a la construcció d'habitatge protegit grafiades en el plànol que s'adjunta a l'Annex VI perquè l'AMB pugui continuar amb el desenvolupament del projecte que va resultar guanyador del concurs que va promoure l'IMPSOL.
- A l'àmbit dels Barris del sud de la ciutat, l'objecte del conveni és impulsar i tramitar una modificació del PGM, a instància d'AMB, per a concentrar el sostre d'habitatge protegit, procedent de diferents finques disperses, en un mateix emplaçament localitzat en el carrer de Julia Romera Yáñez. S'adjunta plànol on s'identifiquen aquestes finques a l'Annex IV.
- A l'àmbit del carrer de Joaquim Talavera, és objecte d'aquest conveni encomanar a l'AMB l'estudi de la delimitació d'un àmbit d'actuació i una eventual modificació de planejament i delimitació d'un polígon d'actuació per a donar una solució als

problemes que es plantegen de vialitat. S'adjunta plànol de delimitació d'aquest àmbit a l'Annex VII.

### ACTUACIONS A L'ÀMBIT DE FRONT FLUVIAL DEL RAVAL 3

Respecte a la construcció d'habitatge protegit:

**Segon.** L'Ajuntament transmetrà a l'AMB, lliures de gravàmens i càrregues, prèvia tramitació de l'expedient i adopció dels acords corresponents, incloent el preceptiu tràmit d'informació pública, les següents finques:

Finques	m <sup>2</sup> Superfície cadastral*	% titularitat registral
Avinguda Generalitat, 178	317	100
Plaça de les Cultures, 3	137	100
Passeig Salzereda, 106	462	100

*-La finca Av. Generalitat 178 es correspon amb la finca registral 18.915 del RP SCG2.*

*-La finca identificada Pl. Cultures 3, no disposa de Ref. Cadastral. La superfície a cedir\* és aproximada segons amidament de la Cartografia cadastral i es correspon amb la finca registral 16.656 del RP de SCG2.*

*-La finca identificada Passeig Salzereda 106 es correspon amb la finca registral 11.700 del RP de SCG2.*

**Tercer.** Aquesta transmissió serà a títol gratuït. Els tributs corresponents seran satisfets per l'AMB a la formalització de l'acta administrativa o escriptura de transmissió.

**Quart.** La formalització de la transmissió d'aquestes finques es realitzarà en el termini màxim d'1 any a comptar des de la signatura d'aquest conveni.

**Cinquè.** Havent-se formalitzat en escriptura pública la liquidació del contracte signat en el marc del programa de suport a les empreses municipals d'habitatge entre Gramepark i IMPSOL, havent-se tramitat i adoptat els acords corresponents per part de l'IMPSOL per a la cessió a favor de l'AMB en relació a les finques de l'àmbit contingudes en aquella escriptura de liquidació, i una vegada es formalitzi la transmissió de les finques municipals esmentades al pacte segon, l'AMB es compromet a portar a terme el desenvolupament de l'àmbit FFR3 d'acord amb el planejament vigent (Annex VIII), i construir, un màxim de 168 habitatges protegits en règim de lloguer. La gestió i administració d'aquests habitatges protegits en règim de lloguer anirà a càrrec de l'AMB.

A aquest efecte, l'AMB realitzarà les gestions necessàries per a identificar les finques de l'àmbit FFR3 destinades a sistemes (zona verda i vialitat), per tal de la seva inscripció registral i cedirà de manera gratuïta i urbanitzades a l'Ajuntament les finques segregades d'espai lliure i vialitat de l'àmbit, que hauran de formar part de l'inventari municipal com a béns de domini públic. (Annex IX).

L'AMB es compromet a iniciar el conjunt de les obres en el termini de dos anys des de la transmissió de les finques esmentades al punt segon d'aquest pacte, i la posada a disposició de tots els sòls inclosos a l'àmbit de FFR3.

*Respecte a la construcció de les plantes sota rasant:*

**Sisè.** De l'edifici que es construeixi segons el planejament, l'AMB es compromet a transmetre, a l'Ajuntament, dues plantes sota rasant per a destinar-les a dipòsit de vehicles de la grua municipal i dipòsit judicial.

A tal efecte, abans de l'inici de la redacció del projecte d'edificació, l'Ajuntament elaborarà i aprovarà un plec de condicions respecte als requeriments de programa d'aquestes dues plantes sota rasant i que serà valorat per l'AMB per desenvolupar la promoció.

El projecte edificatori encarregat per AMB i a autoritzar per l'Ajuntament inclourà, en el corresponent pressupost, detall dels costos d'execució material de les obres del sota rasant relacionades.

L'Ajuntament abonarà a l'AMB, el valor de les obres d'execució de les dues plantes sota rasant que inclourà, ponderadament, totes les partides de despeses que siguin necessàries per a la construcció de l'immoble.

El pressupost d'execució material pel contracte (PEC) s'estima en 750€/m<sup>2</sup> sense IVA per a la superfície sota rasant i de 1.200€/m<sup>2</sup> de PEC sense IVA per a la superfície sobre rasant (preus aproximats per l'any 2023). L'AMB es compromet a justificar les despeses necessàries incorregudes així com del cost de la construcció de les dues plantes amb les certificacions corresponents a l'execució de l'obra.

L'abonament del valor de les obres del subsòl relacionades es preveu en un 25% a la finalització de l'estructura de l'edificació i el 75% restant en el moment que es formalitzi la transmissió de la cessió de les dues plantes construïdes.

Els tributs corresponents de la transmissió de les esmentades plantes de sotarasant seran satisfets per l'Ajuntament en el moment que es formalitzi la cessió gratuïta del domini dels locals construïts amb destí de dipòsits de vehicles municipal i judicial.

*Respecte al projecte d'urbanització:*

**Setè.** Pel que fa referència al projecte d'urbanització, es farà un projecte unitari que englobi tota la urbanització de l'àmbit identificat com a FFR3 segons planejament vigent (Modificació PGM per a la ubicació de la comissaria de la Policia Local). El projecte serà redactat pels equips tècnics de l'AMB.

L'Ajuntament i l'AMB es faran càrrec del cost del projecte d'urbanització d'acord amb els àmbits definits al document de "Modificació del Pla general metropolità per a la ubicació de la Comissaria de la Policia Local", aprovat el 12 de març de 2021, per la CTU de l'AMB. Plànol que s'incorpora a l'annex IX.

## ACTUACIONS A L'ÀMBIT DE SANT PASQUAL

Respecte a les finques propietat de l'Ajuntament:

**Vuitè.** L'Ajuntament transmetrà a l'AMB, les següents finques (Annex VI):

Finques de l'Ajuntament	m <sup>2</sup> Superfície cadastral	% titularitat registral
Passatge Sant Pasqual, 1-3	113	49,66*
Passatge Sant Pasqual, 5	92	83,96*
Passatge Sant Pasqual, 7	101	48,18*
Carrer Sant Pasqual, 8	105	67,00*
Carrer Sant Pasqual, 14	77	100
Carrer Circumval·lació, 131	155	100
Carrer Circumval·lació, 133	178	100
Carrer Circumval·lació, 135	59	100
Carrer Circumval·lació, 137	181	100

\* participació en la finca, segons quota % Divisió Horitzontal inscrita registralment.

-La finca identificada Passatge St. Pasqual 5, incorpora la quota de % DH d'altre titular registral (JONATAN RODRIGUEZ BARRERA) restant pendent de la inscripció de domini a favor de l'Ajuntament.

-La finca identificada Carrer St. Pasqual 8, incorpora la quota de % DH d'altre titular registral (FRANCISCO RIGOBERTO CERVANTES NARANJO) restant pendent de la inscripció de domini a favor de l'Ajuntament.

**Novè.** L'Ajuntament, en el termini màxim de dos (2) anys a comptar des de la signatura d'aquest conveni, transmetrà gratuïtament a l'AMB les finques previstes en els pactes vuitè i dotzè lliures de gravàmens i càrregues, per a la construcció d'habitatge protegit d'acord amb els objectius municipals d'impulsar i construir habitatge protegit en el terme municipal, amb els criteris d'ordenació consolidats en el concurs promogut per l'IMPSOL l'any 2017 i les previsions establertes al planejament vigent (Annex X). Per tant, l'Ajuntament es compromet a iniciar el procediment necessari per a desallotjar i enderrocar les finques del carrer Circumval·lació 131, 133, 135 i 137, en el termini d'un (1) any a comptar des de la signatura d'aquest conveni.

Així mateix, en aquest termini d'un (1) any des de la signatura d'aquest conveni, l'Ajuntament es compromet a realitzar les actuacions necessàries per inscriure registrament el domini al seu favor de les finques que actualment consten a nom d'altre titular registral.

Els tributs corresponents a la transmissió de les esmentades finques seran satisfets per l'AMB en el moment en que es formalitzi la cessió.

Respecte a l'equipament:

**Desè.** El planejament preveu la construcció d'un equipament d'una superfície aproximada de 500 m<sup>2</sup>. A tal efecte, simultàniament a la redacció del projecte d'edificació, l'Ajuntament elaborarà i aprovarà un plec de condicions respecte els requeriments de programa d'aquest equipament i que serà valorat per l'AMB per desenvolupar la promoció.

El projecte edificatori encarregat per l'AMB i a autoritzar per l'Ajuntament inclourà, en el corresponent pressupost, detall dels costos d'execució material

de les obres de l'equipament relacionat. L'Ajuntament abonarà a l'AMB, el valor de les obres d'execució de l'equipament que inclourà, ponderadament, totes les partides de despeses que siguin necessàries per a la construcció de l'immoble

El pressupost d'execució material pel contracte (PEC) s'estima en 750€/m<sup>2</sup> sense IVA per a la superfície sota rasant i de 1.200€/m<sup>2</sup> de PEC sense IVA per a la superfície sobre rasant (preus aproximats per l'any 2023).

L'abonament del valor de les obres relacionades, es preveu en un 25% a la finalització de l'estructura de l'edificació i el 75% restant en el moment que es formalitzi la transmissió de la cessió de l'equipament.

L'AMB es compromet a justificar les despeses necessàries incorregudes així com del cost de la construcció de l'equipament amb les certificacions corresponents a l'execució de l'obra.

Els tributs corresponents a la transmissió de l'equipament seran satisfets per l'Ajuntament en el moment en que es formalitzi la cessió gratuïta del domini de l'equipament construït.

*Respecte al projecte d'urbanització:*

**Onzè.** L'execució del projecte d'urbanització, vinculat a l'àmbit, anirà a càrrec de l'AMB, que assumirà el cost previst de 580.054,13 euros. El cost que excedeixi aquesta quantitat anirà a càrrec de l'Ajuntament. S'adjunta Annex XI.

*Respecte a les finques actualment propietat de GRAMEPARK:*

**Dotzè.** GRAMEPARK transmetrà a l'Ajuntament i posteriorment, aquest a l'AMB, les següents finques, lliures de càrregues i gravàmens (Annex VI):

Finques de GRAMEPARK	m <sup>2</sup> Superfície cadastral	% titularitat registral
Ptge. Sant Pasqual, 2 / Sant Pasqual, 10	74	100
Ptge. Sant Pasqual, 4	90	100
Ptge. Sant Pasqual, 6	93	100
Ptge. Sant Pasqual, 8	20	100
Ptge. Sant Pasqual, 10	178	100
Ptge. Sant Pasqual, 12	57	100
Ptge. Sant Pasqual, 14	58	100
Ptge. Sant Pasqual, 16	66	100
C/ Pirineus, 122b	104	100
C/ Sant Pasqual, 2	89	100
C/ Sant Pasqual, 4	87	100
C/ Sant Pasqual, 6	98	100
C/ Sant Pasqual, 8	105	33,00*
C/ Circumval·lació, 129	123	100
C/ Circumval·lació, 127 / ptge. Pirineus, 19	103	100
Ptge. Pirineus, 17 interior	96	100
Ptge. Pirineus, 15 i 17	82	100
Ptge. Pirineus, 13 / ptge. Sant Pasqual, 21	41	100
Ptge. Sant Pasqual, 19	39	100
Ptge. Sant Pasqual, 17	39	100
Ptge. Sant Pasqual, 15	45	100
Ptge. Sant Pasqual, 13	24	100
Ptge. Sant Pasqual, 11	141	100
Ptge. Sant Pasqual, 9	108	100
Ptge. Sant Pasqual, 7	101	51,82*
Ptge. Sant Pasqual, 5	92	16,04*
Ptge. Sant Pasqual, 1-3	113	50,34*
Carrer Sant Pasqual, 12	97	100
Ptge. Pirineus, 1	399	100

\* participació en la finca, segons quota % Divisió Horitzontal inscrita registralment.  
El percentatge de titularitat restant li correspon a l'Ajuntament

Respecte a l'actuació de l'àmbit Sant Pasqual:

- Tretzè.** L'AMB es compromet a destinar, com a mínim, 9 dels habitatges a construir a l'àmbit Sant Pasqual, a habitatge protegit en règim de lloguer, en benefici de la població d'aquest municipi, per període indefinit, llevat d'allò que disposi una modificació de planejament.
- Catorzè.** L'AMB es farà càrrec de la gestió i administració dels habitatges protegits en règim de lloguer. En els habitatges protegits en règim de lloguer s'establirà un dret d'adquisició preferent a favor de l'Ajuntament que es podrà exercir de conformitat amb el que prevegi la normativa sectorial d'habitatge protegit.
- Quinzè.** L'AMB es compromet a iniciar els encàrrecs de redacció dels projectes d'execució de les construccions d'acord amb les propostes guanyadores de les diferents unitats edificatòries de l'àmbit Sant Pasqual amb la signatura d'aquest conveni.
- Setzè.** L'AMB es compromet a iniciar les obres de l'àmbit d'acord amb les especificacions dels projectes guanyadors del concurs celebrat, en el termini de

24 mesos des de la formalització de l'adquisició de totes les finques objecte de transmissió, prèvia redacció i aprovació dels projectes d'execució encarregats i elaborats.

### MPGM ALS BÀRRIS DEL SUD DE SANTA COLOMA

**Dissetè.** L'Ajuntament de Santa Coloma està tramitant la modificació de planejament proposada per l'AMB amb l'objectiu:

- a) Modificar el regim del destí de l'habitatge protegit de diverses parcel·les propietat de l'IMPSOL (anteriorment de REGESA) al carrer de Julia Romera Yáñez nº 30-40 i 42-46, per a la construcció d'un edifici unitari d'habitatge protegit.
- b) Qualificar d'ús d'habitatge lliure les següents finques de l' IMPSOL:

Finques	m <sup>2</sup> Superfície s/ cadastre
Carrer Monturiol, 108 (IMPSOL abans de REGESA)	241
Carrer Circumval·lació, 85 - 87 (IMPSOL)	650
Carrer Roger de Llúria, 84 - 86 (IMPSOL abans de REGESA)	390

(Veure els emplaçaments de la Modificació de planejament proposada a l'Annex IV).

**Divuitè.** L'IMPSOL o l'entitat designada per l'AMB demanarà llicència d'obres per a la construcció de l'habitatge de protecció en el solar que resulti del carrer Julia Romera Yáñez, en el termini d'un any a comptar des de la publicació de l'aprovació definitiva de la modificació del planejament i acabarà les obres de compleció d'urbanització pendents. Els habitatges seran protegits en règim de lloguer.

### ÀMBIT DE LA CANTONADA DE L'AVINGUDA DE LA GENERALITAT I EL CARRER JOAQUIM TALAVERA

**Dinovè.** L'AMB iniciarà els estudis en el termini màxim d'un any des de la signatura d'aquest conveni de la conveniència i viabilitat de delimitar un àmbit d'actuació per la reordenació urbanística (assenyalat al plànol de l'Annex VII), amb la modalitat de gestió que es consideri més adequada i la modificació del planejament necessària per donar resposta a la problemàtica que genera el fet de disposar d'un sòl qualificat d'HP amb dificultats de materialització en l'entorn i d'unes finques afectades de vial amb possibilitat d'incrementar el sostre d'habitatge.

S'haurà de tenir en compte les característiques pròpies de l'entorn, respectar el sistema viari i els espais lliures, així com dissenyar una edificació coherent amb les existents a les seves immediacions.

### DISPOSICIONS FINALS

*Control i seguiment del compliment del present conveni*

**Disp. final I.** Per al seguiment del compliment dels pactes d'aquest conveni, es constitueix una comissió *ad hoc* integrada per dues persones designades per l'Ajuntament de Santa Coloma i l'AMB/IMPSOL. Les persones actuaran en representació de cada part i vetllaran pel compliment dels acords adoptats en aquest conveni.

**Disp. final II.** La comissió de seguiment tindrà, entre altres, les següents funcions:

- Realitzar el seguiment de les actuacions dutes a terme a l'empara d'aquest conveni.
- Mantenir una comunicació directa i fluida sobre l'evolució del compliment dels diferents pactes del conveni.
- Resoldre els possibles dubtes d'interpretació i d'aplicació que sorgeixin durant l'execució del conveni.
- Convocar les reunions necessàries per a tractar els eventuais dubtes i conflictes que es plantegin durant l'execució del conveni.
- Altres que li encomani l'Ajuntament, l'AMB o l'IMPSOL relacionades amb el conveni.

**Disp. final III.** La comissió romandrà constituïda durant el temps necessari per a executar el conveni i es dissoldrà per mutu acord de les parts, sempre que hagi transcorregut 1 any des de que s'hagin complert tots els pactes del conveni.

*Vigència, naturalesa i resolució d'eventuals controvèrsies:*

**Disp. final IV.** Aquest conveni tindrà vigència de 4 anys prorrogable 4 anys més (article 49 h Llei 40/2015)

**Disp. final V.** Les parts es comprometen a resoldre les controvèrsies que poguessin sorgir en la interpretació o execució del conveni, per mitjà de la comissió de seguiment constituïda a tal efecte, sense perjudici de la competència de la jurisdicció contenciós-administrativa en el coneixement de les mateixes. En cas d'incompliment de les seves clàusules per una part, qualsevol de les altres parts podrà optar per exigir el seu compliment.

**Disp. final VI.** En cas de qualsevol imprevist que no estigui contemplat per aquest conveni, sense que intervingui culpa de cap de les parts aquí signants, es donarà un termini addicional per al compliment dels pactes, sense que aquest excedeixi del mateix termini previst per cada un dels pactes, a comptar des del dia següent al de la producció del fet fàctic o el del seu coneixement.

**Disp. final VII.** En cas d'incompliment per causa atribuïble a qualsevol de les parts, sempre que hi hagi culpa o negligència, l'altra part tindrà dret a exigir una indemnització per danys i perjudicis, així com els interessos determinats per l'interès legal del diner de l'any corresponent. En concret, en cas d'incompliment del calendari d'actuacions que s'han compromès les administracions signants per a la execució íntegra de les tasques assenyalades, l'administració no incomplidora podrà optar per resoldre aquest conveni.

En aquest cas les administracions i les entitats signants s'hauran de retornar, recíprocament, les prestacions obtingudes. Concretament, en cas d'incompliment per part de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet, aquest haurà d'indemnitzar les despeses en que hagi incorregut l'AMB o l'IMPSOL. En concret, sufragar els costos de redacció dels projectes bàsics i dels projectes executius, els costos associats per a la redacció d'aquests (topogràfics, geotècnics, OCT, etc).

En cas d'incompliment d'AMB o de l'IMPSOL, es produirà la reversió automàtica, prevista a l'art 50.1 del Decret 336/1988, pel qual s'aprova el Reglament de patrimoni dels ens locals, dels sòls transmesos llevat dels adquirits en virtut de l'acord de liquidació del Pla d'empreses; comproment-se aquests a atorgar els documents adients a efecte de facilitar aquesta reversió automàtica de les finques afectades. En aquest cas, l'AMB o l'IMPSOL també hauran d'indemnitzar les possibles despeses en que hagi pogut incórrer l'Ajuntament ocasionades com a conseqüència del desenvolupament del present acord.

Disp. final VIII. En cas d'impossibilitat de compliment dels pactes (un cop exhaurit el termini addicional pel seu compliment), es donarà a les parts la facultat de modificació o supressió dels mateixos mitjançant una addenda. En cas de força major o cas fortuït o esdeveniments que no depenen de la voluntat de les parts signants d'aquest conveni, es buscarà una solució alternativa.

Disp. final IX. Les obligacions derivades del present conveni seran viables sempre i quan l'Ajuntament, l'AMB, o en el seu cas l'IMPSOL, disposin del finançament necessari, i es compleixi el principi de suficiència financera. D'acord amb allò l'establert a la Disposició final VII, les parts es compensaran per les despeses directes efectivament satisfetes.

Disp. final -X. Constitueixen causes d'extinció d'aquest conveni:

- El compliment del seu objecte
- La invalidesa, tant per motius de nul·litat com d'anul·labilitat, quan no es reuneixin els requisits de forma o els de caràcter material, declarada judicialment.
- L'incompliment per qualsevol de les parts de les obligacions i compromisos contrets.
- La resolució acordada de comú acord entre les parts que han subscrit el conveni, que s'haurà d'instrumentar per escrit amb la necessària motivació.
- La impossibilitat sobrevinguda legal o material de dur a terme les actuacions que en constitueixen l'objecte.
- Altres causes d'extinció previstes en la normativa aplicable.

Disp. final XI. L'AMB donarà compliment de la tramesa d'aquest conveni al Registre de convenis de col·laboració i cooperació de la Generalitat de Catalunya per registrar-lo, i n'impulsarà la publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, en nom de totes les parts signatàries. Així mateix, l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet, de conformitat amb l'acord de Ple pres en sessió de 24 d'abril del 2023, donarà compliment a les determinacions de l'art. 104 .2 i 104.3 del TRLUC en matèria de consulta i publicitat dels convenis urbanístics.

Per tal que quedi constància i en prova de conformitat, es signa el present document en el lloc i data indicats a l'encapçalament.