



**CONVENI DE PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA ENTRE L'AJUNTAMENT DE BADALONA I
GROGASA 22, S.L**

Carme Ferrons Barfomeus

INTERVENEN

D'una part, l'Ill. Sr. Xavier Garcia Albiol, Alcalde de l'Ajuntament de Badalona, actuant en nom i representació de l'Ajuntament de Badalona, fent ús de les facultats que li atorga la legislació de règim local i un cop ha estat dictaminada favorablement l'aprovació d'aquest conveni per la Comissió Informativa corresponent.

I d'altre part, la sra. Rosalia Pinet Cordero, major d'edat, proveïda de DNI núm. 35.115.465-P actuant en nom i representació com a administradora única de la mercantil Grogasa 22, S.L. domiciliada al carrer Ponent núm. 143-161 i CIF A58641184; fou constituïda en data 19 de gener de 1989 mitjançant escriptura atorgada davant el Notari de Barcelona, Sra. Margarita Baudín Sánchez, amb número de protocol 74 i els seus estatuts es varen adoptar en la mateixa data. Consta inscrita al Registre Mercantil de Barcelona, Foli 60, Tom 10356 i Full 122140. El nomenament com a administradora única de la Sra. Pinet consta a l'escriptura d'elevació a públic de certificat d'acords socials de Grogasa 22, S.L. de renúncia del càrrec dels administradors solidaris anteriors i modificació del domicili social, atorgada davant el Notari de Barcelona, Sr. Francisco Palop Tordera, en data 2 de gener de 2003 amb el número 5 del seu protocol, i varen ser inscrits en el Registre Mercantil de Barcelona el 13 de gener de 2003 causant la inscripció 4 en la fulla 66501.

EXPOSEN

I.- L'AJUNTAMENT DE BADALONA és propietari de la Finca registral número 21.759 del Registre de la Propietat número 3 de Badalona, Tom 3.525, Llibre 661, foli 106 (en endavant finca B), amb la següent descripció registral:

DESCRIPCIÓ DE LA FINCA:

"TERRENY urbà, situat en el terme municipal de Badalona, de figura sensiblement semblant a un triangle irregular, emplaçada en una illa delimitada pel passeig de la Font, avinguda Mas Ram, carretera de la Conreria i l'avinguda Llenguadoc, de superfície dinou mil cinquanta metres quadrats (19.050 m²), i que segons consta en les dades cadastrals es correspon amb les parcel·les 05 i 14 del Polígon 2 de rústica i amb la parcel·la 01 del Polígon 3 de rústica, constituint les tres parcel·les una sola unitat a efectes expropiatoris. LLINDA: per l'Est, en dos trams de línies rectes unides per un arc, on la part nord dona front a l'avinguda Mas Ram i la part sud dona front a la carretera de la Conreria (B-500); pel Sud, en una línia sensiblement corba que segueix el passeig del



Pont, i pel Nord, acaba en un arc que uneix el passeig de Pont amb l'avinguda Mas Ram, de longitud de corda del arc 13 m.”

Aquesta finca va ser adquirida mitjançant expropiació, a instància de part, en data 29 d'abril de 2010, i té una superfície de 19.050 m² i està qualificada pel Pla General Metropolità (en endavant, PGM) com a 6b, espai lliure.

II.- La societat mercantil GROGASA 22, S.L és propietària de la Finca registral número 4.882 del Registre de la Propietat número 3 de Badalona, Tom 2.941, Llibre 77, foli 173 (en endavant finca A); amb la següent descripció registral:

DESCRIPCIÓ DE LA FINCA:

URBANA.- PORCIÓN de terreno, que forma parte de la zona comercial o de equipamientos de la zona urbanizada sito en el término de Badalona, en la Urbanización Mas Ram, de superficie seis mil trece metros cuadrados, Y LINDA: al Norte, con Avenida Mas Ram; Este, con la misma Avenida; Sur, con Instituciones Pedagógicas, S.A., y resto de la finca de que se segrega, y en la porción de la zona en que existen estación transformadora de fluido eléctrico y depósito de agua; y Oeste, con dicha porción de terreno, con calle y Plaza de Don Enrique Parellada.

Aquesta finca té una superfície de 6.075 m² (d'acord amb l'últim mesurament efectuat) i està qualificada pel PGM com a 7a, equipament privat existent. D'acord amb el planejament vigent aquesta finca disposa d'una edificabilitat de 3.037,5 m² de sostre i, a banda de pavimentar la vorera no ha d'afrontar cap altre càrrega urbanística.

III.- L'empresa GROGASA 22 SL té interès en desenvolupar a la finca de la seva propietat una implantació d'usos esportius i comercials. En aquest sentit, en data 23 de febrer de 2011, va presentar el Pla Especial Urbanística per la concreció d'usos i volumetria d'un equipament privat comercial a la urbanització Mas Ram del terme municipal de Badalona.

Aquest Pla Especial Urbanístic, a l'empara de la normativa d'aplicació, pretenia (i) donar solució urbanística per a millorar l'abastament comercial del barri, fent possible la implantació d'un establiment comercial; (ii) crear una zona esportiva descoberta d'ús privat enlairada i urbanitzada, que acaba de completar la zona esportiva ja existent a les parcel·les veïnes; (iii) completar la zona equipamental del Mas Ram.

IV.- De l'estudi global de l'ordenació urbanística de la ciutat, l'AJUNTAMENT DE BADALONA ha constatat que l'àmbit del barri del Mas Ram presenta unes característiques singulars que requereixen una ordenació urbanística específica, atenent a la seva problemàtica específica: grau d'aïllament del barri respecte el municipi de Badalona (o altres nuclis de població), dèficit d'equipaments comercials i concentració d'espais lliures al costat de la carretera situada a la perifèria del nucli de població.

Ateses aquestes especificitats del barri, l'equip municipal proposa una modificació del Pla General Metropolità per tal de:



Carme Torrens Barfomeus

- Centralitzar la zona d'espais lliures dins del propi nucli urbà residencial, amb la finalitat d'optimitzar-ne la funcionalitat i respondre a les necessitats dels habitants del barri del Mas Ram.
- Facilitar la implantació d'un equipament comercial a l'entorn del barri del Mas Ram, per tal de donar resposta a les necessitats dels habitants del barri i el seu entorn i reduint la mobilitat fora d'aquest.

En aquest sentit, l'Ajuntament de Badalona proposa una modificació del PGM al Mas Ram, amb un àmbit discontinu que inclourà les finques A i B, que assegurarà el manteniment de la superfície de l'espai lliure, inclús incrementant-lo, i millorant-ne la seva funcionalitat.

Per tot això,

ACORDEN

Primer. Modificació del Pla General Metropolità

L'AJUNTAMENT DE BADALONA es compromet a tramitar amb la major celeritat possible una modificació del Pla General Metropolità (en endavant, PGM) amb l'objecte de qualificar de 6b la finca A (superfície: 6.075 m²) i qualificar un porció de la finca B (superfície: 5.130m²) de 18, mantenint la qualificació 6b per a la finca restant (B2). D'acord amb aquesta modificació s'incrementaria la superfície de la zona 6b en 945 m², mantenint-se l'edificabilitat existent (3.037,50 m²).

L'empresa GROGASA 22 SL expressa la seva conformitat a aquest canvi de qualificació urbanística, participant de les càrregues urbanístiques que generarà l'operació urbanística.

Segon. Contingut de la Modificació del Pla General Metropolità

Aquesta Modificació del PGM ha de ser coherent amb els següents criteris:

- Incrementar la superfície destinada a zona verda.
- Garantir el ple manteniment i conservació dels valors culturals, paisatgístics i arqueològics reconeguts al conjunt catalogat i que es situa a la finca B.
- Mantenir els usos preexistents en l'espai lliure que resten compatibles amb la nova qualificació de la finca B2 com a zona verda.
- Necessària definició d'un nou àmbit de gestió.
- Cessió de sòl amb aprofitament urbanístic d'acord amb la normativa urbanística vigent en el moment de tramitació de la modificació del PGM.
- Permetre la urbanització dels espais lliures públics sense despesa municipal.
- No incrementar l'edificabilitat privada existent en el planejament vigent (3.037,5 m² de sostre).



- Ubicar l'aprofitament privat d'ús comercial en la zona amb menys incidència pels veïns veïnes del Mas Ram.
- Incorporar una modificació de la Trama Urbana Consolidada per permetre l'ús comercial en la finca propietat de l'AJUNTAMENT.

Tercera. Execució i càrregues urbanístiques

Per a l'execució de la Modificació del PGM s'establirà un polígon d'actuació urbanística que asseguri el compliment de les càrregues urbanístiques inherents a l'operació. Per això, en el marc del sistema d'actuació per compensació bàsica, caldrà tramitar i aprovar un Projecte d'Urbanització i un Projecte de Reparcel·lació.

Les càrregues urbanístiques són essencialment:

- Urbanització de les zones verdes (6b).
- Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic, d'acord amb l'article 43.1b del text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (modificat per la Llei 3/2010).
- Dret d'indemnització a l'empresa GROGASA 22 SL per alteració de l'ordenació urbanística, en els supòsits de l'article 35.a) de la Llei del Sòl (Real Decreto Legislativo 2/2008), atès que no s'han esgotat els termini d'execució establerts pel Pla Especial del Mas Ram (d'acord amb l'informe de valoració annex al present Conveni).

El sòl corresponent al percentatge d'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament, d'acord amb l'article 43.3 del text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (modificat per la Llei 3/2012), pot ser substituït per l'equivalent del seu valor econòmic i es pacta doncs, expressament, la substitució de la referida cessió obligatòria i gratuïta de sòl amb aprofitament urbanístic i lliure de càrregues d'urbanització per l'equivalent del seu valor econòmic, que es quantifica, d'acord amb l'informe emès pels serveis tècnics de l'Ajuntament ANNEX a aquest Conveni. Les parts acorden, per analogia amb l'apartat 4 de la Disposició Adicional Segona del text refós de la Llei d'urbanisme, que el compliment del deure de pagament substitutori de les cessions s'efectuarà en el moment d'atorgament de la llicència d'obra nova que habilita la nova edificabilitat i com a condició prèvia a la concessió de la llicència.

En l'execució del planejament l'AJUNTAMENT rebrà la superfície d'espai lliure adequadament urbanitzada, a càrrec dels propietaris privats, i l'empresa GROGASA 22 SL se subrogarà en la posició de l'AJUNTAMENT en els drets i deures que d'acord amb el projecte de reparcel·lació correspondrien a l'Ajuntament en la seva condició de titular de la finca assenyalada amb la lletra B al present conveni, en compensació del dret indemnitzatori que aquesta té reconegut d'acord amb l'article 35.a) de la Llei del Sòl.

L'empresa GROGASA 22 SL accepta la compensació del dret indemnitzatori reconegut per l'edificabilitat que pertoca a l'AJUNTAMENT d'acord amb el projecte de reparcel·lació, amb plena conformitat amb els valors establerts a l'informe de valoració annex al Conveni.



Carme Torrens Barfomeus

Quarta. Bona fe i diligència en el compliment del Conveni

L'Ajuntament i GROGASA 22 SL, per al desenvolupament i execució del present Conveni urbanístic que lliurement i voluntàriament subscriuen, es comprometen a col·laborar i actuar amb la major bona fe i diligència possibles, a l'efecte de permetre el compliment dels objectius que s'hi preveuen en els termes i formes convinguts.

Cinquena. Tramitació, perfeccionament i publicitat del Conveni

Aquest Conveni s'integrarà en la documentació de la Modificació del PGM que promourà l'Ajuntament, des de l'inici de la seva tramitació, i amb aquest serà objecte d'informació pública i no s'entendrà definitivament perfeccionat ni obligarà les Parts fins a la seva aprovació per part del Ple de la Corporació. Així mateix, el conveni, una vegada aprovat, podrà ser objecte de consulta presencial i per mitjans telemàtics i, en el termini d'un mes des de la seva aprovació, l'Ajuntament enviarà una còpia al Departament de Territori i Sostenibilitat perquè sigui inserit en la secció de convenis urbanístics de l'instrument de divulgació telemàtica del planejament urbanístic de l'Administració de la Generalitat.

Sisena. Jurisdicció competent

El present conveni urbanístic té naturalesa jurídic-administrativa i les qüestions relatives al seu compliment, interpretació, efectes i extinció són competència de l'ordre contenciós administratiu amb seu a la jurisdicció territorial que correspon a l'Ajuntament de Badalona.

I perquè així consti, en prova de conformitat signen el present Conveni per duplicat exemplar i a un sol efecte, en el lloc i data indicats al peu de signatura.

Per l'Ajuntament de Badalona

L'Alcalde-President

Xavier Garcia Albiol

Per Grogasa 22, S.L.

L'administradora única

Rosalía Pinet Cordero

Badalona, 24 de maig de 2012