

CONVENI URBANÍSTIC DE GESTIÓ PER A LA MATERIALITZACIÓ DE LA CESSIÓ DE SÒL OBLIGATÒRIA PEL SEU EQUIVALENT EN SOSTRE EDIFICAT A L'ÀMBIT "PAU 27 – MAS ALBA PONENT"

REUNITS

D'una banda, la Il·lustríssima senyora **AURORA CARBONELL ABELLA**, Alcaldessa-Presidenta de l'Ajuntament de Sitges, assistida pel Secretari de la Corporació Sr. **ÒSCAR BUXERES SOLER**, actuant en nom i representació de l'**AJUNTAMENT DE SITGES**, en virtut de les facultats que li atorga l'article 53 del Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya, aprovat pel Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, en exercici de les competències conferides per l'article 66.3d) de la mateixa norma.

I de l'altra, el Sr. **DELFI LÓPEZ LLINAS**, major d'edat, amb DNI número 77.093.044-B, en nom i representació de la companyia mercantil **CODELFE PENEDES 2006, S.L.**, proveïda de NIF nº B64418312, inscrita al Registre Mercantil de Barcelona, al volum 39.205, foli 164, fulla B-341.491; en la seva qualitat d'administrador únic de la societat, segons resulta de l'escriptura pública d'elevació a públic d'acords socials, autoritzada per la Notaria de Santa Margarida i els Monjos Na Susana Martínez Serrano, el dia 12 d'abril de 2017, amb número 464 del seu protocol.

Les parts, en les seves respectives representacions, es reconeixen capacitat suficient per obligar-se i subscriure el present CONVENI i, a tal efecte

EXPOSEN

I.- Que per acord de la de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, adoptat en sessió de data 3 de juliol de 2008, es va aprovar definitivament la Modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal a l'àmbit del Pla de Millora Urbana 13 Mas Alba Ponent, de Sitges. Aquest acord va adquirir executivitat amb la seva publicació en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 5229, de 5 d'octubre de 2008.

Mitjançant aquesta modificació es va suprimir el pla de millora urbana "PMU 13 – Mas Alba Ponent" i es va conformar un nou polígon d'actuació urbanística "PAU 27 – Mas Alba Ponent", establint per a aquest àmbit les condicions d'edificació i usos de la clau 18b, i com a sistema d'actuació el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

II.- Que per acord de la Junta de Govern Local de l'**AJUNTAMENT DE SITGES**, adoptat en sessió de data 29 de setembre de 2010, es va aprovar definitivament el Text refós del Projecte d'urbanització de la Modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal del PAU 27 Mas Alba Ponent.

III.- Que tractant-se d'un àmbit de propietari únic, la reparcel·lació es va executar pel procediment de reparcel·lació voluntària, de conformitat amb el que es preveu en els

articles 167 i 164 del Reglament d'Urbanisme de Catalunya, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

La societat PROMOGEDESA, S.A. va atorgar escriptura de reparcel·lació davant el Notari En Raúl-Jesús Cillero Raposo, en data 22 de febrer de 2010, amb número del seu protocol 349.

El Projecte de reparcel·lació va ser aprovat definitivament per acord de la Junta de Govern Local de l'AJUNTAMENT DE SITGES, adoptat en sessió de data 29 de setembre de 2010.

L'acord d'aprovació definitiva del Projecte de reparcel·lació condicionava la seva publicació i la del Projecte d'urbanització - actes necessaris perquè l'instrument sigui executiu i pugui inscriure's en el Registre de la Propietat – al previ compliment de les següents condicions:

- Dipositar un aval en garantia de les obres d'urbanització que estan pendents d'execució per un import del 12% del valor de les obres d'urbanització, que ascendien a la quantitat de 211.037,82 euros.
- Signar un conveni amb l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA) mitjançant el qual el promotor assumeix el cost econòmic de la càrrega urbanística de sanejament per un import de 152.229 euros.

IV.- Que a l'any 2017 no s'havien complert les condicions de l'acord d'aprovació definitiva del Projecte de reparcel·lació i aquest restava encara pendent d'inscripció, havent-se subrogat a societat MOSACATA, S.L. en el lloc de l'anterior propietari-

Degut al temps transcorregut des de la seva aprovació, per a poder procedir a la seva publicació, per a poder constituir l'aval en garantia de les obres d'urbanització, de manera prèvia va ser necessari actualitzar els preus del Projecte d'urbanització amb la finalitat de poder actualitzar les afeccions urbanístiques de les parcel·les.

Per acord de la Junta de Govern Local de l'AJUNTAMENT DE SITGES, adoptat en sessió de data 13 de juliol de 2020, es va aprovar definitivament la modificació del Projecte d'urbanització per a l'actualització del pressupost.

Havent-se incorregut en error en la resolució d'aprovació definitiva respecte el titular de la finca, per acord de la Junta de Govern Local de l'AJUNTAMENT DE SITGES, adoptat en sessió de data 13 de juliol de 2020, es va aprovar el canvi de titular tenint com a propietari a CODELFE PENEDES 2006, S.L., que durant la tramitació de la modificació s'havia subrogat en el lloc de l'anterior titular.

L'acord d'aprovació definitiva de la modificació del Projecte d'urbanització condicionava la seva publicació al compliment dels següents requisits:

- Remetre el Projecte d'urbanització a l'ACA per a calcular la taxa de sanejament i, una vegada liquidada, abonar-la i aportar el justificant de pagament a l'Ajuntament.
- Dipositar la garantia corresponent al 12% del valor de les obres d'urbanització de conformitat amb els valors del Projecte d'urbanització actualitzat

V.- Que a data d'avui de totes les condicions exigides per a la publicació dels Projectes d'urbanització i reparcel·lació, segons va quedar justificat mitjançant escrit presentat a l'AJUNTAMENT DE SITGES en data 29 de juliol de 2020, quedant únicament la tramitació i aprovació d'una operació jurídica complementària per a l'actualització de l'afecció urbanística de les finques en coherència amb el Projecte d'urbanització actualitzat.

VI.- Que el projecte de reparcel·lació aprovat l'any 2010 preveu l'adjudicació a l'Ajuntament d'una de les parcel·les resultants en compliment de la cessió obligatòria d'aprofitament urbanístic.

Tanmateix, el Projecte de reparcel·lació omet la necessitat de delimitar la reserva de l'espai per a vial privat interior d'illa que preveu el Projecte d'urbanització, necessari per a la seva funcionalitat.

La necessitat de delimitar aquest vial obligava, en cas de dividir-se l'illa en diverses parcel·les resultants com fa el Projecte de reparcel·lació vigent, a gravar aquestes finques amb una servitud de pas o a configurar una finca independent destinada a vial vinculada "ob-rem" amb la resta de parcel·les resultants. Sigui d'una o altra forma, això implica gravar a la finca resultant adjudicada a l'Ajuntament amb la càrrega del manteniment d'aquest vial i a configurar una comunitat amb la resta de finques resultants amb aquesta finalitat.

VII.- Que d'acord amb l'apartat 2b) de l'article 46 del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, quan, d'acord amb l'objecte del pla urbanístic, no hi hagi alternatives d'ordenació raonables que permetin materialitzar la cessió de sòl obligatòria en una o diverses parcel·les de resultat que es puguin adjudicar individualment a l'Administració competent, es pot substituir aquesta cessió per la d'altres terrenys equivalents fora de l'àmbit l'actuació o, subsidiàriament, pel seu equivalent en sostre edificat o en metàl·lic per destinar-lo a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl i d'habitatge.

En el present cas, la materialització de la cessió de sòl obligatòria en una parcel·la resultant obligaria necessàriament a situar a l'Ajuntament en una situació de comunitat respecte el vial interior d'illa, situació que no interessa degut a la càrrega que això implicaria degut a la difícil gestió d'aquestes situacions de titularitat públic - privades.

Es tracta d'una situació analògica a la que pretén evitar l'article 46.2b) del Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i per la que preveu alternatives com substituir aquesta cessió per la d'altres terrenys equivalents fora de l'àmbit d'actuació o, subsidiàriament, pel seu equivalent en sostre edificat o en metàl·lic per destinar-lo a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl i d'habitatge.

D'acord amb l'article 4 del Codi Civil procedeix l'aplicació analògica de les normes quan aquestes no contemplin un supòsit específic, però en regulin un altre similar en el que s'aprecii identitat de raó.

VIII.- Que és d'interès municipal poder disposar amb la menor demora possible d'una nau per a magatzem de la brigada municipal, segons es posa de manifest a l'Informe emès pel Coordinador del Servei de Brigades de l'Ajuntament de Sitges, en data 12 de gener de 2022, que s'acompanya al present Conveni (ANNEX I).

Actualment hi ha diversos magatzems disseminats pel municipi, fet que dificulta notablement la coordinació entre la brigada municipal, generant-se diverses brigades que pràcticament actuen com a grups segregats, dificultant la gestió eficient dels recursos humans i materials de l'Ajuntament.

Així mateix, cal considerar que el magatzem situat a carretera de les Costes número 35 ha estat objectiu de contínues denúncies per part dels sindicats amb representació en la Corporació, atès l'estat de la coberta i dels seus deficients serveis. Aquest magatzem s'ha hagut de precintat arrel d'una inspecció realitzada per Departament de Treball que, entre altres, disposava el següent:

“Per aquest motiu, es requereix a la corporació de l'Ajuntament de Sitges, segons l'establert a l'art.43 de la Llei 31/1995, de 8 de novembre, i de l'art. 22.2 de la Llei 23/2015, de 21 de juliol, Ordenadora del Sistema d'Inspecció de Treball i Seguretat Social, perquè adopti de manera immediata les mesures adreçades a que els treballadors no facin us d'aquesta instal·lació – a la compareixença es va manifestar que, en certa manera, ja s'havia iniciat el disseny d'aquest trasllat definitiu, també d'aparcament i magatzem, degut a l'inici de les obres en pocs mesos -; en cas contrari, hauran d'adoptar-se, també de manera immediata, les mesures preventives correctores dels riscos existents, ja mencionats i que es detallen als informes del servei de prevenció i a l'avaluació actualitzada dels riscos existents al centre de treball”.

Degut a l'anterior és d'urgent necessitat per l'AJUNTAMENT DE SITGES disposar d'un únic magatzem d'operacions que afavoreixi aquesta gestió, i aconseguir els següents objectius:

- Millora en la gestió del personal.
- Millora i control en la gestió del material emmagatzematge.

- Millora en l'eficiència de la jornada laboral.
- Millora en la coordinació entre les diferents brigades.
- Estalvi energètic de consums i neteja.
- Millora en els temps de trajecte entre magatzems.
- Millora en la gestió de la maquinària d'obres.
- Millora en la distribució de vehicles.

L'informe considera que el magatzem hauria de tenir entre 1.000 i 2.000 m² de superfície i una zona d'apilament exterior per tot el material de la brigada d'uns 1.500 m² aproximadament.

IX.- Que el planejament preveu una reserva de sòl destinada a equipament (clau D6) dins de l'àmbit del "PAU 27 – Mas Alba Ponent" que configura la finca resultant E1 del Projecte de reparcel·lació aprovat l'any 2010.

Es tracta d'una parcel·la que, pel seu destí, ubicació i superfície, seria idònia per ubicar-hi el nou magatzem de la brigada municipal.

X.- Que essent que en el present cas no és possible materialitzar la cessió de sòl obligatòria en una parcel·la o diverses parcel·les de resultat sense situar a l'Ajuntament en una situació de comunitat respecte el vial privat interior d'illa, situació que interessa evitar a l'Ajuntament; considerant que no és possible substituir la cessió de sòl obligatòria per de l'altre terrenys equivalents fora de l'àmbit d'actuació; i considerant l'existència d'un interès municipal superior a l'entrega de sòl industrial, consistent en disposar d'un magatzem per la brigada municipal amb la menor demora de temps possible; és d'interès de l'AJUNTAMENT DE SITGES substituir la cessió de sòl obligatòria pel seu equivalent en sostre edificat per donar-li la destinació indicada.

XI.- Que d'acord amb la valoració acompanyada al present Conveni (**ANNEX II**), l'aprofitament urbanístic del sector actualitzat és valora en 3.326.872,78 euros, pel que el valor equivalent a la cessió obligatòria del 15% es xifra en 499.030,92 euros.

A la vista de l'anterior, ambdues parts acorden subscriure el present CONVENI URBANÍSTIC DE GESTIÓ, amb subjecció a les següents

CLÀUSULES

Primera.- Objecte del Conveni.

L'objecte del present conveni és establir les condicions per a la modificació del Projecte de reparcel·lació PAU 27 "Mas Alba Ponent" per a la substitució de la cessió de sòl

obligatòria per valor del 15% de l'aprofitament urbanístic del sector, pel seu equivalent en sostre edificat.

Segona.- Modificació del Projecte de reparcel·lació.

1. CODELFE PENEDÈS 2006, S.L. es compromet a redactar i presentar a l'AJUNTAMENT DE SITGES una modificació del Projecte de reparcel·lació del PAU 27 "Mas Alba Ponent", amb les següents finalitats:

- Actualitzar la modificació de l'afecció urbanística atenent al pressupost actualitzat del Projecte d'urbanització.
- Preveure la substitució de la cessió obligatòria de sòl corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic pel seu equivalent en sostre edificat, d'acord amb l'establert a la següent clàusula.
- Adaptar la configuració i adjudicació de les finques de resultat atenent a l'anterior.
- Es concentra tot l'aprofitament privat en una única parcel·la enlloc de les dues previstes pel projecte inicial, a fi d'ajustar la reparcel·lació a les actuals tendències i necessitats del sòl industrial.
- Fer un petit ajustament per una millor connexió del vial perimetral interior que preveu el Projecte d'urbanització amb l'avinguda de Sitges, que ha suposat uns petits ajustaments entre la vialitat i les zones verdes.
- S'actualitzen les valoracions atenent als valors de mercat actuals i a la metodologia de valoració del Reglament de valoracions de la llei del sòl, aprovat pel Reial Decret 1492/2011, de 24 d'Octubre, posterior a l'actual Projecte de reparcel·lació.

2. L'AJUNTAMENT DE SITGES es compromet a tramitar la modificació del Projecte de reparcel·lació pel procediment establert pels articles 167 i 164 del Reglament d'Urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol i, si s'escau previ els tràmits oportuns, a la seva aprovació en un termini de dos mesos a partir de la seva presentació.

Tercera.- Substitució de la cessió obligatòria de sòl corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic pel seu equivalent en sostre edificat.

1. Atenent a l'exposat als punts VI a X de la part expositiva, ambdues parts convenen substituir la cessió obligatòria de sòl corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic pel seu equivalent en sostre edificat.

A tal efecte, el valor de 15% de l'aprofitament urbanístic del sector s'estableix en QUATRE-CENTS NORANTA-NOU MIL TRENTA EUROS I NORANTA-DOS CÈNTIMS (499.030,92 €).

2. CODELFE PENEDÈS 2006, S.L. s'obliga a edificar al seu càrrec i entregar a l'AJUNTAMENT DE SITGES una nau per a ús de magatzem d'acord amb el Projecte annex al present Conveni (ANNEX III), amb un cost total de construcció de CINCCENTS TRENTA-SET MIL SET-CENTS SEIXANTA-NOU EUROS CINC CÈNTIMS (537.769,05 €), que satisfà les necessitats de la brigada municipal d'obres manifestades a l'Informe emès pel Coordinador del Servei de Brigades de l'Ajuntament de Sitges, en data 12 de gener de 2022.

Aquesta nau s'edificarà a la finca de resultat del Projecte de reparcel·lació adjudicada a l'AJUNTAMENT DE SITGES, qualificada com equipament (parcel·la resultant E1 del Projecte de reparcel·lació aprovat l'any 2010).

Valor construcció nau	537.769,05 €
Cost sostre edificat assumit per CODELFE PENEDÈS 2006, S.L.	537.769,05 €
Valor 15% aprofitament urbanístic	499.030,92 €

Quarta.- Compliment de l'obligació de cessió gratuïta obligatòria del 15% de l'aprofitament urbanístic.

1. Un cop aprovat el Projecte annex al present Conveni per part de l'AJUNTAMENT DE SITGES, CODELFE PENEDÈS 2006, S.L. s'obliga a iniciar a l'execució de les obres de construcció de la nau en un termini no superior a dos mesos.

2. Un cop finalitzades les obres es procedirà a la seva entrega i recepció a l'AJUNTAMENT DE SITGES, de conformitat amb el procediment previst a l'apartat 4 de l'article 169 del Reglament d'Urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, quedant complerta l'obligació d'entrega de sostre edificat en substitució de la cessió gratuïta de sòl amb la resolució de recepció de l'obra.

3. CODELFE PENEDÈS 2006, S.L. s'obliga a constituir un aval solidari, amb renúncia expressa al benefici d'ordre, divisió i exclusió, i amb compromís de pagament a primer requeriment de l'AJUNTAMENT DE SITGES, per un valor de CINCCENTS TRENTA-SET MIL SET-CENTS SEIXANTA-NOU EUROS CINC CÈNTIMS (537.769,05 €), en garantia de l'obligació d'entrega del sostre edificat.

Amb la constitució i presentació d'aquest aval s'entendrà complerta l'obligació de cessió gratuïta del 15% de l'aprofitament urbanístic i, un cop complerts la resta de requisits exigits per la legislació urbanística, permetrà l'obtenció del corresponent certificat per a la inscripció del Projecte de reparcel·lació al Registre de la Propietat, d'acord amb el previst a l'article 128 del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.

Cinquena.- Execució simultània de les obres d'urbanització i edificació i tramitació de llicències d'obra.

1. Es permetrà l'execució simultània de les obres d'urbanització i edificació, d'acord amb el previst als articles 39 a 41 del Reglament de protecció de la legalitat urbanística, aprovat pel Decret 64/2014, de 13 de maig.
2. A tal efecte, i sempre que es compleixin la resta de requisits exigits pels indicats preceptes, l'AJUNTAMENT DE SITGES es compromet a la tramitació de les sol·licituds de llicència d'obra relacionades amb les parcel·les del PAU 27 "Mas Alba Ponent" de forma coetània als tràmits d'aprovació de la modificació del Projecte de reparcel·lació, sens perjudici que, un cop acomplerts els tràmits pertinents, la concessió de les llicències quedarà suspesa fins a que s'hagi inscrit el Projecte de reparcel·lació.

Sisena.- Naturalesa, eficàcia i vigència del Conveni.

1. El present Conveni té naturalesa administrativa, essent la jurisdicció competent per dirimir les controvèrsies que puguin sorgir la contenciosa-administrativa.
2. L'eficàcia del present Conveni queda condicionada a la seva aprovació íntegra per part de l'AJUNTAMENT DE SITGES i, de conformitat amb l'article 25.3 del Reglament d'Urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, obligarà a les parts des de llur aprovació per l'òrgan competent.
3. El present Conveni tindrà una vigència de quatre anys, sens perjudici que abans de la seva finalització es pugui pactar una pròrroga per un termini addicional de quatre anys si no s'ha acomplert el seu objectiu, així com de la possibilitat de continuar i finalitzar les actuacions en curs d'acord amb el previst per l'apartat 3 de l'article 52 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de Règim Jurídic del Sector Públic.

Setena.- Extinció.

1. El Conveni s'extingirà pel compliment de les actuacions que constitueixen el seu objecte o per concórrer una causa de resolució.
2. El Conveni es podrà resoldre:
 - a) Per mutu acord de les parts.
 - b) Pel transcurs del seu termini de vigència sense que s'hagi acordat la seva pròrroga.
 - c) Per l'incompliment de les obligacions i compromisos assumits.

En cas d'incompliment, les parts podran notificar a la part incomplidora un requeriment per a que doni compliment a les obligacions o compromisos que es consideren incomplert.

Si transcorregut el termini indicar persisteix l'incompliment, la part que l'ha dirigit notificarà a la part incomplidora la concurrència d'una causa de resolució i s'entendrà resolt el Conveni.

La resolució del Conveni per aquesta causa podrà donar lloc a la indemnització dels perjudicis causats i/o, en el seu cas, a l'execució de la garantia.

- d) Per decisió judicial declaratòria de la nul·litat del Conveni.
- e) Per qualsevol altra causa diferent de les anteriors prevista en el Conveni o altres Lleis.

Vuitena.-Publicitat.

En compliment de l'establert a l'article 104 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, es deixa constància de les mesures de publicitat del present Conveni:

- a) S'incorporarà com a part integrant del document de modificació del Projecte de reparcel·lació i s'haurà de sotmetre a la informació pública corresponent junt amb l'indicat instrument, per un termini d'un mes.
- b) Es publicarà al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.
- c) Un cop signat, es garantirà la seva consulta presencial i telemàtica, i es trametrà una còpia al Departament de la Vicepresidència i de Polítiques Digitals i Territori, per tal que sigui inserit a la secció de convenis urbanístics de l'instrument de divulgació telemàtica del planejament urbanístic de l'Administració de la Generalitat de Catalunya.

Llegit el present conveni i en prova de conformitat, es signa per duplicat exemplar, el lloc i data a dalt assenyalat.

Il·lma. Sra. Aurora Carbonell.
ALCALDESSA.
AJUNTAMENT DE SITGES.

Sr. DELFÍ LÓPEZ LLINAS.
CODELFE PENEDÈS 2006, S.L.

Sr. ÒSCAR BUXERES SOLER.
SECRETARI GENERAL.
AJUNTAMENT DE SITGES.