



AJUNTAMENT D'ARGENTONA

(EL MARESME)

CONVENI URBANÍSTIC, ENTRE: AJUNTAMENT D'ARGENTONA i CAN BARRAU S.L.

A la vila d'Argentona a onze d'octubre de 2.000

REUNITS

D'una part l'Il·ltre. Sr. Antoni Soy i Casals, Alcalde-President de l'Excm. Ajuntament d'Argentona, actuant en nom i representació de l'esmentada entitat, en virtut de les facultats que li van ser conferides per acord Plenari de data 6 d'octubre de 2000. Certificat de l'esmentat acord s'uneix al present conveni.

I per altre part, el Sr. MIQUEL de NAVAS i ALBAREDA, amb DNI nº.46.207.598 i domicili a Barcelona, carrer Muntaner, 262, At.2ª. en nom i representació de la Companyia Mercantil "CAN BARRAU SL", amb C.I.F. B-60-491701, inscrita en el Registre mercantil. Està facultat per la signatura del present conveni en virtut de les seves facultats com a administrador únic de la societat mercantil FREE TIME STAR, S.L., societat, que ostenta el càrrec de conseller delegat de la societat CAN BARRAU, S.L. com acredita mitjançant les següents escriptures:

- De reelecció de Conseller Delegat de Can Barrau, S.L. atorgada davant del notari de Catalunya, Sr. Raúl Vall Vilardell en data 6-8-98, núm. de protocol 2880
- Escriptura d'acceptació de dimissió, modificació parcial d'estatuts inomenament d'administrador de la societat FREE TIME RESTAURANTS, S.L. atorgada davant el notari, Sr. Antonio Clavera Esteva, en data 26-2-96, núm. de protocol 568.
- Escriptura de canvi de domicili, ampliació d'objecte i canvi de nom de la societat FREE TIME RESTAURANTS, S.L., atorgada davant el notari, Sr. Antonio Bosch Carrera, en data 8-7-99, núm. de protocol 1381,

que exhibeix en aquest acte i retira seguidament.

Les dues parts es reconeixen amb capacitat legal suficient per a subscriure el present conveni i a tal efecte

EXPOSEN

I.- En data 19 de juny de 1991 la Comissió d'Urbanisme de Barcelona va aprovar definitivament el Pla parcial d'ordenació de Can Barrau.



AJUNTAMENT D'ARGENTONA

(EL MARESME)

II.- En data 1 d'agost de 1996 de l'Ajuntament d'Argentona va aprovar definitivament el Projecte de Compensació de Can Barrau i en data 1 de març de 1996 va aprovar el Projecte d'Urbanització de la FASE I de la urbanització Can Barrau.

III.- Que CAN BARRAU SL ha presentat davant l'Ajuntament per la seva aprovació el Projecte d'Urbanització de la FASE II de la Urbanització Can Barrau, el qual s'ajusta al Pla Parcial d'Ordenació definitivament aprovat per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona el 19 de juny de 1991.

IV.- No obstant l'anterior, l'Ajuntament té interès, i la propietat esta d'acord, en modificar el Pla Parcial de Can Barrau, l'aprovació de la qual tindrà com a conseqüència la necessitat d'introduir modificacions en una part del Projecte d'Urbanització d'aquesta Fase II. La modificació proposada per l'Ajuntament té com a finalitat millorar l'adequació de la urbanització a l'entorn, tenint com a principals criteris els següents:

- 1) Reducció de la vialitat en 2.065 m² aproximadament.
- 2) Reducció de la superfície de terreny edificable per a habitatges unifamiliars aïllats de 10.025 m².
- 3) Increment de la superfície destinada a espais lliures d'aproximadament 11.355 m² al voltant del Torrent de la Pastanaga, creant un parc-corredor verd.

Per altra part, amb el nou traçat del viari proposat s'obté un nou carrer a la part baixa del sector com a prolongació del carrer Lluís Bonet Gari. Aquest nou traçat esdevindrà un vial bàsic de ronda ja que connectarà, per una banda, amb l'entrada Nord de la població i amb el sector dels Cullells, a través del carrer Lluís Bonet Gari, i, per altra banda, amb l'entrada Sud, a través del recorregut Ben Plantada/Dr. Vintró/Nostra Sra. de la Salut/Gallifa-Ballot/Cirés/carretera de Vilassar.

Per tot el que s'ha exposat les parts en la representació que ostenten convenen els següents

PACTES

PRIMER

CAN BARRAU SL es compromet a presentar davant l'Ajuntament per a la seva tramitació el Projecte d'Urbanització de la FASE II de la urbanització Can Barrau el qual preveu un primer sector d'execució (sector 1 de la fase II) que compren el



AJUNTAMENT D'ARGENTONA

(EL MARESME)

traçat del vial principal, assenyalat en color groc en el plànol que s'adjunta com annex, i les parcel·les que donen front a aquest vial, assenyalades en color blau en el mateix plànol. Aquest vial, excepte per petites diferències de replanteig, resulta coincident tant amb l'ordenació resultant del Pla parcial actualment vigent, com amb la modificació proposada per l'Ajuntament.

Quant al segon sector d'execució de la fase II segons la modificació proposada, CAN BARRAU SL es compromet a presentar la modificació del Projecte d'Urbanització una vegada aprovada per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona la modificació del Pla parcial. No obstant això, si CAN BARRAU SL ho considera oportú podrà tramitar-se la modificació del projecte esmentat i del projecte de compensació amb caràcter simultani a la modificació del Pla parcial d'acord amb el que disposa l'article 69 del text refós de la legislació urbanística vigent a Catalunya.

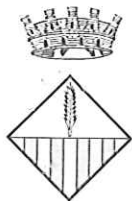
SEGON

L'Ajuntament d'Argentona es compromet a tramitar en el termini de temps més breu possible el Projecte d'Urbanització de FASE II presentat i a autoritzar l'inici de les obres corresponents al sector 1 de la fase II amb caràcter immediat a la data en què la Comissió d'Urbanisme de Barcelona es doni per assabentada de l'aprovació definitiva del projecte. Així mateix Ajuntament es compromet a atorgar a CAN BARRAU SL les corresponents llicències d'edificació simultànies a la urbanització de les parcel·les a les quals es refereix el pacte anterior, sempre que les condicions tècniques i de seguretat ho permetin.

CAN BARRAU SL es compromet expressament a no utilitzar les construccions que es portin a terme en les parcel·les abans esmentades fins que no estigui totalment acabada la urbanització del sector 1 de la fase II del Projecte d'Urbanització i a establir aquesta condició en les cessions de dret de propietat que es portin a terme i, en conseqüència, l'Ajuntament no concedirà les llicències d'ocupació corresponents fins que no estiguin totalment acabades les obres d'urbanització abans esmentades.

Quant al sector 2 de la fase II del Projecte d'Urbanització, CAN BARRAU SL es compromet a presentar la corresponent modificació del Projecte en el termini màxim de sis mesos a comptar des de la data de l'acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona d'aprovació definitiva de la modificació del Pla parcial. L'execució de les obres d'urbanització d'aquest sector es portarà a terme en el termini de dos anys a comptar des de la data d'aprovació definitiva del Projecte d'Urbanització del sector 2 de la fase II.

Per tal de garantir l'obligació d'urbanització del sector 2 de la fase II CAN BARRAU SL es compromet a constituir a favor de l'Ajuntament un aval bancari per l'import



AJUNTAMENT D'ARGENTONA

(EL MARESME)

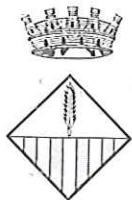
del cost de les obres, el qual s'estima en vuitanta cinc milions de pessetes (85.000.000 PTA/510.860,28 euros). CAN BARRAU SL es compromet a ampliar la garantia del 12% del pressupost del projecte d'urbanització fins a cobrir la totalitat del cost de les obres.

TERCER

En el termini màxim de dos mesos a comptar des de la data de la publicació de l'acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona de donar-se per assabentada de l'aprovació definitiva del Projecte d'Urbanització, CAN BARRAU SL es compromet a presentar per a la seva tramitació el projecte de Modificació del Pla parcial Can Barrau, compromentent-se així mateix a no realitzar cap obra que pugui dificultar l'execució del nou planejament, previst i convingut amb l'Ajuntament mitjançant aquest Conveni.

La modificació del Pla parcial Can Barrau s'ajustarà al plànol que s'acompanya com annex d'aquest conveni i inclourà els aspectes següents:

- a) La supressió del vial superior d'enllaç entre el vial principal transversal i la part alta de la Urbanització veïna de la banda de Llevant.
- b) La supressió del vial transversal de la banda de Ponent, suprimint el dos ponts sobre les rieres de la zona ecològica de propietat municipal.
- c) La creació d'un nou vial transversal, mes avall de l'anterior, amb connexió pels dos extrems de l'àmbit del pla, creant un pas per la zona ecològica amb elements de rocalla enjardinats.
- d) El canvi d'ubicació dels equipaments, segons el plànol annex.
- e) Una nova situació de les zones verdes del Pla Parcial, ampliant considerablement la seva superfície. (aproximadament en 11.355 m2, que actualment forma part de la superfície privada parcel·lada que queda reduïda en 10.025,-m2. i de la xarxa viària que queda reduïda en 2.065,-m2., les diferències són degudes a un amidament més exacta amb un nou aixecament topogràfic) Amb aquesta solució, es crea un gran parc públic integrat per les zones verdes i ecològiques per la banda de Ponent del Pla amb mes de 6 Ha. de superfície si es té en compte la resa de zones perifèriques integrades. La modificació de l'emplaçament de les zones verdes no afecta a les definicions del Pla General, que no les estableix, i suposa una millora i ampliació de les previstes al Pla Parcial en mes d'un 40%, sense cap increment de volum o densitat. L'increment de superfície destinada a zones verdes i espais lliures no es



AJUNTAMENT D'ARGENTONA

(EL MARESME)

considerarà de cessió obligatòria i gratuïta ja que els estàndards previstos en la legislació vigent ja es complien en el Pla parcial original.

QUART

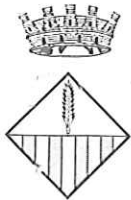
1. D'acord amb el que disposa la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística (DL 1/90), el promotor resta obligat a la cessió gratuïta del 10 per cent de l'aprofitament mig del sector. Aquesta obligació va ésser recollida en el Pla parcial actualment vigent, el qual atenent a la superfície de les 63 parcel·les autoritzades dins aquesta fase II, assenyalava 6 parcel·les de cessió obligatòria i gratuïta: 3 situades a la part baixa de la fase II i 3 a la part alta. En desenvolupament del Pla parcial, en el Projecte de compensació posteriorment formulat, les diferències de superfície van ser compensades, amb la cessió de les parcel·les addicionals fins a completar la cessió del 10% d'aprofitament mig.

2. D'acord amb la proposta de modificació del Pla parcial, la superfície total destinada a parcel·les edificables és de 57.940 m² (parcel·la mitja – 920 m²), de manera que correspon a l'Ajuntament la cessió de 5.794 m² de sòl edificable en concepte de cessió del 10% de l'aprofitament mig. El pla parcial adjudicarà a l'Ajuntament les parcel·les següents:

<u>parcel·la</u>	<u>superfície</u>
12	1217 m ²
13	1120 m ²
8	706 m ²
39	922 m ²
44	700 m ²
30	1129 m ²
TOTAL	5794 m²

3. Atès que amb la modificació del Pla parcial s'incrementen les cessions de terreny destinat a espais lliures a realitzar per la promotora, en el present conveni s'estableix un acord de permuta de terrenys corresponents al 10 % de l'aprofitament mig per terrenys destinats a espais lliures i equipaments. Així s'acorda permutar les parcel·les 8, 12, 30 i 44 per altres terrenys de cessió. Aquest pacte tindrà la consideració de promesa o compromís de permuta fins que la compensació es porti a terme mitjançant la modificació del projecte de compensació.

4. Les parcel·les que s'han d'adjudicar a l'Ajuntament en concepte de cessió del 10% de l'aprofitament mig (números 8, 12, 13, 30, 39 i 44) es permutaran pels terrenys següents:



AJUNTAMENT D'ARGENTONA

(EL MARESME)

- a) 2.200,-m2 mitjançant l'adjudicació a l'Ajuntament del sòl actualment destinat a equipament privat de 4.225 m2 de superfície, que passarà a ser equipament públic. El coeficient d'equivalència emprat es de 2 m2 d'equipament per m2 de parcel·la, segons els criteris mes habituals de les Ponències de valor cadastral.
- b) 1.552,-m2 es compensaran mitjançant l'adjudicació a l'Ajuntament de 11.355 m2 de l'increment de sòl destinat a espais lliures. El coeficient d'equivalència emprat és d'aproximadament 6 m2 d'espais lliures per 1 m2 de parcel·la.

L'Ajuntament serà adjudicatari de 2.042 m2 de sòl edificable corresponent a les parcel·les números 13 i 39 del plànol adjunt.

5. El projecte de compensació recollirà la permuta exposada en l'apartat anterior, la qual s'ajusta al disposat en la normativa vigent, i reproduirà aquest pacte del conveni.

CINQUÈ

La reducció dels costos d'urbanització derivada de la menor obra d'urbanització a realitzar, que resultarà de la modificació del Pla parcial, es compensarà de la forma següent:

- a) La supressió dels dos ponts i la reducció de vialitat suposa un estalvi de 100.000.000 de pessetes, però la construcció del nou pas, enjardinament de la rocalla de suport, i urbanització de carrers exteriors, produeix un cost de 40.000.000,-ptes, amb un estalvi en conjunt de 60.000.000 de pessetes.
- b) Les despeses pels honoraris tècnics dels nous projectes de Pla Parcial i Urbanització, Registre de la Propietat, Assessoria Jurídica, impostos, i altres despeses, te un cost estimat de 15.000.000 de pessetes.
- c) L'increment d'enjardinar 11.355,-m2., no previstos inicialment, te un cost convingut, de 15.000.000 de pessetes, a raó de 1.500 pessetes per m2.
- d) Les diferències de costos d'urbanització derivades de la reducció de la urbanització (vialitat i infraestructures), que és d'aproximadament 30.000.000 PTA, es destinarà a millorar el tractament del parc urbà, zones verdes i ecològiques, procurant la restitució paisatgística del Torrent de la Pastanaga. Per tal de desenvolupar i justificar aquesta



AJUNTAMENT D'ARGENTONA

(EL MARESME)

inversió CAN BARRAU SL es compromet a presentar com a annex de la modificació del Projecte d'Urbanització de la fase II el corresponent projecte d'enjardimament on es detallin les actuacions a realitzar. En cas que el cots de la millora del tractament del parc urbà, zones verdes i ecològiques a què s'ha fet referència anteriorment sigui inferior a la quantitat derivada de la reducció de la urbanització derivada de la modificació del Pla parcial, la diferència es destinarà a qualsevol altre millora d'urbanització que determini l'Ajuntament.

SISÈ

L'Ajuntament es compromet a aportar els terrenys exteriors a l'àmbit del Pla parcial Can Barrau que es garfien en color vermell en el plànol que s'adjunta com annex d'aquest conveni, comproment-se CAN BARRAU SL a portar a terme al seu càrrec les obres d'urbanització. El cost de les obres d'urbanització d'aquests terrenys és preveu en aproximadament disset milions cinc-centes mil pessetes (17.500.000 PTA/105.177,11 euros).

Per tal de garantir els costos d'urbanització d'aquests terrenys CAN BARRAU SL es compromet a constituir a favor de l'Ajuntament un aval bancari per l'import abans esmentat. L'aval esmentat no serà alliberat fins que les obres d'urbanització esmentades siguin cedides a Ajuntament.

SETÈ

En el termini de sis mesos a comptar des de la data d'aprovació definitiva per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona de la modificació del Pla parcial, CAN BARRAU SL es compromet a presentar davant l'Ajuntament per a la seva tramitació la modificació del projecte de compensació i si s'escau del Projecte d'Urbanització. No obstant això, si CAN BARRAU SL ho considera oportú també podran presentar-se les modificacions dels projectes esmentats amb caràcter previ a l'aprovació definitiva de la modificació del Pla parcial per a la seva tramitació simultània en els termes de l'article 69 del text refós de la legislació urbanística vigent a Catalunya.

VUITÈ

L'Ajuntament es compromet a tramitar amb la màxima urgència la modificació del Pla parcial d'acord amb els condicionaments abans exposats i a la seva tramesa a la Comissió d'Urbanisme per a la seva aprovació definitiva.

En cas que la modificació del Pla parcial no sigui aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, l'execució del sector 2 de la fase II del



AJUNTAMENT D'ARGENTONA

(EL MARESME)

Projecte d'Urbanització de Can Barrau es portarà a terme d'acord amb l'ordenació del Pla parcial aprovat definitivament en data 19 de juliol de 1991.

NOVÈ

CAN BARRAU SL es compromet a preveure en el Projecte d'Urbanització de la Fase II de Can Barrau pels dos sectors d'execució, la instal·lació dels serveis de xarxes telemàtiques segons el sistema LOCALRED

I en prova de conformitat, les parts en la representació que ostenten signen el present Conveni estès en tres exemplars i a un sol efecte, en el lloc i data indicats en l'encapçalament.

Per l'AJUNTAMENT D'ARGENTONA
L'Iltre. Sr. Antoni Soy Casals

Per CAN BARRAU, S.L.
El Sr. Miguel de Navas Albareda

La Secretària de l'Ajuntament d'Argentona
Sra. Amparo Martin Muyo



CAN BARRAU, S.L.

Miguel de Navas Albareda
Consejero Delegado