



CODI DE VERIFICACIÓ	0G6Q5C4W04224Z000EBP		
PROCEDIMENT	A320 Plans especials urbanístics		
EXPEDIENT NÚM.	AJT/70334/2022	DOCUMENT NÚM.	197475/2024
ÀREA	Hisenda i Urbanisme		
UNITAT	Agència de Desenvolupament Urbà		

EDICTE

La Junta de Govern Local de l'Ajuntament de l'Hospitalet de Llobregat, en la sessió del dia 15 de febrer de 2024, ha adoptat, entre d'altres el següent acord:

PRIMER.- APROVAR INICIALMENT el Pla Especial urbanístic de concreció d'ús i de les condicions d'edificació d'un equipament privat (residència d'estudiants) situat a la travessera de Collblanc, 77 i al carrer Atlàntida, 16 a l'Hospitalet de Llobregat, que incorpora, en l'annex núm. cinc del document, un conveni urbanístic.

SEGON.- APROVAR el Conveni Urbanístic entre l'Ajuntament de l'Hospitalet de Llobregat i la mercantil Proyectos Inmobiliarios Orleans, que consta incorporat al document abans aprovat, com annex núm. cinc, i que transcrit és del tenor literal següent:

CONVENI URBANÍSTIC DE LA RESIDÈNCIA D'ESTUDIANTS A IMPLANTAR A TRAVESSERA DE COLLBLANC 77 I CARRER DE L'ATLÀNTIDA 16, DE L'HOSPITALET DE LLOBREGAT

L'Hospitalet de Llobregat, a.... de de 2024

REUNITS

D'una part,

D'altra part,

INTERVENEN

El Sr.

El Sr.

MANIFESTEN

- 1. Que la societat Proyectos Inmobiliarios Orleans, S.L. és propietària del solar ubicat a Travessera de Collblanc 77 de l'Hospitalet de Llobregat, qualificat urbanísticament de sistemes equipament (clau 7b) inscrit al Registre de la Propietat número 5 de l'Hospitalet de Llobregat al tom 1.761, llibre 406, full 124 inscripció 34, i referència cadastral 5808416DF2850H0001FM, i té la voluntat d'implantar-hi un equipament d'allotjament dotacional per raó d'estudis, d'acord amb l'article 34.5.ter del text refós*



de la Llei d'Urbanisme de Catalunya,(TRLUC) aprovat per Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost.

2. Que per tal de concretar-ne l'ús i titularitat de l'equipament projectat, sobre la parcel·la de la Travessera de Collblanc 77 qualificada urbanísticament com a clau 7b i definir l'ordenació i volumetria del mateix s'ha presentat davant aquest Ajuntament RG E/80432/2022 de data 12 de juliol de 2022 per a la seva tramitació i aprovació proposta de Pla Especial que ha estat sotmès al tràmit de consulta pública prèvia de conformitat amb l'article 133 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.
3. De conformitat amb les manifestacions anteriors, i en compliment de les determinacions de l'article 34.5 ter del TRLUC, d'aplicació específica als particulars en la promoció d'un equipament d'allotjament dotacional en terrenys qualificats de sistema urbanístic d'equipaments comunitaris, per al seu compliment, les parts signants

CONVENEN

PRIMER. -Objecte i característiques fonamentals de l'allotjament.

D'acord amb el Pla especial que es tramiti, la residència d'estudiants de la Travessera de Collblanc nº 77 tindrà un estimat màxim de 62 places, que podran ajustar-se en funció del projecte final constructiu. Així mateix, podrà disposar de sales d'estudi, gimnàs, bugaderia, salons privats i zones de cuina, entre d'altres, com sales de jocs o de cinema i audiovisuals.

Les condicions específiques de la residència es regularan d'acord amb el Pla Especial de concreció d'ús i condicions d'edificació d'un equipament privat destinat a residència d'estudiants situat a la Travessera de Collblanc núm. 77 de L'Hospitalet de Llobregat.

En tot cas, es consideraran característiques fonamentals de l'allotjament l'existència de bugaderia, sala d'estudi i cuina comuna per a la utilització del usuari. Així mateix, tindran aquesta consideració els serveis comuns de manteniment, connexió a internet, i el servei de porteria i vigilància.

El Document del pla especial que es proposa per a la seva aprovació incorpora les previsions d'aquest conveni.

SEGON.- Col·lectius concrets de persones a que es destina l'allotjament

Els col·lectius concrets de persones a que es destina l'allotjament és la comunitat educativa, i en particular, els següents:

1. Estudiants universitaris de grau, màster i postgrau.
2. Estudiants i investigadors predoctorals i postdoctorals.
3. Erasmus i programes d'intercanvi nacional i internacional.
4. Estudiants d'ensenyaments de règim especial i cicles formatius de formació professional, reglats i no reglats, així com d'educació per a adults.
5. Personal docent i investigador (PDI universitari).



TERCER.- Criteri de selecció dels usuaris

La selecció dels usuaris es realitzarà mitjançant un procés de reserva i contractació telemàtica en el que es prioritzaran, en primer lloc, els membres de la comunitat educativa d'aquells centres que tinguin subscrit un conveni amb la residència, i, dintre d'aquests, aquells usuaris amb mobilitat reduïda.

Posteriorment, els membres de la comunitat educativa d'altres centres amb els que no es tinguin subscrits convenis de col·laboració.

Els usuaris hauran d'acreditar la seva condició mitjançant títol habilitant que justifiqui la seva relació amb la comunitat educativa de procedència a la que estigui adscrit.

QUART.- Règim d'ús temporal o rotatori de l'allotjament

El règim d'ús de l'allotjament és sempre amb caràcter temporal i rotatori. Aquest termini concret vindrà vinculat a la necessitat de l'usuari, d'acord amb la raó del seu allotjament.

Aquests períodes poden ser, per exemple, un curs acadèmic, un semestre, un trimestre, o qualsevol període inferior o superior justificat per la seva condició de membre de la comunitat educativa.

CINQUÈ.- Barem de preus

D'acord amb l'estudi que s'acompanya al Pla Especial, en el que s'analitzen les entitats d'allotjament per a estudiants a Barcelona i al seu entorn d'acord amb els preus publicats, el barem de preus oscil·la entre els 700€/mes i els 1.640€/mes (l'opció més premium).

L'opció més allunyada d'aquests preus mitjos és la Vil·la Universitària de la Universitat Autònoma de Barcelona, clarament de característiques molt diferents a les residències d'estudiants privades actuals. En tot cas, i subjecte a la solució constructiva final i a la tipologia concreta d'habitacions, el barem de preus es mantindrà dintre del rang anterior, d'acord amb la comparativa esmentada.

D'acord amb les previsions de l'avantprojecte, el preu mitjà de les habitacions individual serà de 945 €/mes i l'habitació doble serà de 891 €/mes. Aquests preus inclouen la utilització de les zones comunes i els serveis comuns que conformen les característiques fonamentals dels allotjaments.

Els preus específics, especificats en el present conveni, son preus base de l'any 2024. Aquests preus s'actualitzaran anualment a 31 de desembre, en base a l'actualització de l'índex de Preus al Consum (IPC) o l'índex que el pugui substituir. I, en tot cas, seran publicats d'acord amb la normativa de protecció de consumidors i usuaris que sigui d'aplicació.

SISÈ.- Dret de Tanteig i Retracte

Es constitueix per aquest acte, en favor de l'Ajuntament de L'Hospitalet de Llobregat, un dret de tanteig i retracte de conformitat amb el que determina l'article 34 apartat 5 ter.c).4t. del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, sobre la finca ubicada a la Travessera de Collblanc núm. 77 i al c. Atlàntida núm.16 del terme municipal de L'Hospitalet de Llobregat, la qual figura inscrita al registre de la propietat núm. 1 de L'Hospitalet al tom 1953 llibre 834 amb núm. de finca registral 2/5849/A i amb referència cadastral 5808416DF2850H0001FM. Aquest dret es constitueix així



mateix sobre la futura edificació que es construeixi sobre aquesta finca. Les condicions d'aquest dret de tanteig i retracte són les següents:

- a. *El dret es formalitzarà en document administratiu amb intervenció de fedatari públic municipal, abans de l'aprovació provisional del Pla Especial urbanístic de concreció d'ús i condicions d'edificació de l'equipament privat situat a la travessera de Collblanc 77 i al c. Atlàntida 16.*
- b. *Aquest dret s'inscriurà al registre de la propietat en el termini màxim d'1 mes a comptar de la publicació de l'aprovació definitiva del referit pla Especial, obligant-se les parts a formalitzar tots aquells documents públics o privats que resultin necessaris per aquesta inscripció, essent a càrrec de la propietat les despeses que se'n puguin originar.*
- c. *Aquest dret de tanteig i retracte serà per temps indefinit per a la primera transmissió onerosa i per deu anys en segones i ulteriors transmissions oneroses del sòl i l'edificació destinats a l'equipament. Així mateix constarà la prohibició de dividir horitzontalment l'edificació resultant de la implantació de la residència.*
- d. *En cas d'exercir-se l'esmentat dret de tanteig i retracte a favor de l'Ajuntament de L'Hospitalet en la transmissió del sòl i de l'edificació destinats a l'equipament, es realitzaran per part de la propietat les actuacions necessàries per tal de garantir l'aprofitament i utilització separada de l'edificació, incloent la constitució de drets i l'execució d'obres que siguin necessaris per a la consecució d'aquest objectiu, a compte de Proyectos Inmobiliarios Orleans, S.L.*
- e. *L'exercici del dret de tanteig i retracte es regularà pel que es disposa l'article 174 del Decret Legislatiu del Text Refós de la Llei d'Urbanisme modificat per l'art. 10.5 del Decret llei 17/2019 de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge i per l'article 568-13 i ss del Llibre cinquè del Codi civil de Catalunya que regula els drets voluntaris de tanteig o retracte.*

SETÈ.- Vigència del Conveni

Aquest conveni entrarà en vigor en el moment de la seva signatura i serà vigent durant l'execució del planejament, incorporant-se al Pla especial amb caràcter normatiu els seus aspectes essencials.

El present conveni es formalitzarà un cop transcorregut el termini de la informació pública de l'aprovació inicial del Pla Especial i previ a la seva aprovació provisional.

VUITÈ.- Causes i formes d'extinció anticipades

Són causes d'extinció d'aquest Conveni:

- *La resolució de mutu acord.*
- *La finalització de la seva vigència.*
- *L'incompliment de les obligacions i compromisos assumits per alguna de les parts.*

NOVÈ.- Incompliment del conveni

L'incompliment del conveni, per actuacions que no s'ajustin al seu contingut a o al destí del Pla especial donarà lloc a la seva resolució i, en el seu cas, a l'adopció de mesures de restauració de la legalitat urbanística d'acord amb l'article 199 del TRLUC.



DESE.- Conflictes i jurisdicció.

Les parts es comprometen a resoldre de manera amistosa qualsevol desacord que pugui sorgir en el desenvolupament d'aquest Conveni. No obstant això, per les qüestions litigioses que puguin sorgir, les parts se sotmeten a la jurisdicció contenciosa administrativa, atesa la naturalesa administrativa d'aquest conveni urbanístic.

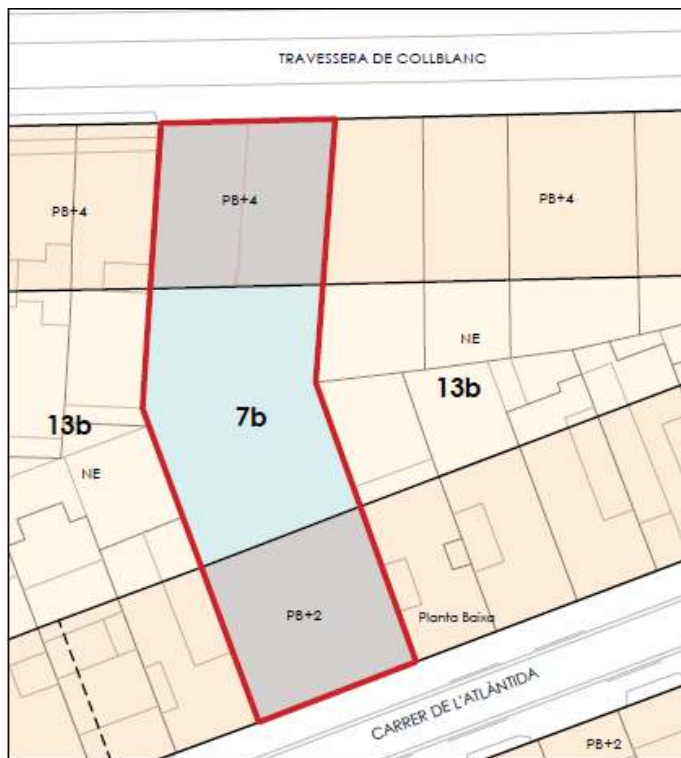
ONZÈ. – Publicitat

Aquest conveni, que té contingut urbanístic, s'incorpora a la documentació del Pla Especial corresponent, de conformitat amb el que disposa l'art. 26.3 del Decret 305/2006 de 18 de juliol, Reglament de la Llei d'urbanisme i es tramitarà de conformitat amb allò que preveu l'art. 104.1 del TRLUC, essent sotmès al corresponent tràmit d'informació pública. Així mateix, de conformitat amb allò que disposa el referit precepte legal, l'Ajuntament garantirà la consulta presencial i telemàtica mitjançant la publicació d'edictes així com la seva inserció en la pàgina web municipal.

Un cop signat el conveni serà trames per l' Ajuntament de l'Hospitalet al Departament competent en matèria urbanística de la Generalitat de Catalunya perquè sigui inserit en la secció de convenis urbanístics de la pagina de divulgació telemàtica del planejament urbanístic.

I, per que així consti i en prova de conformitat, les parts signen el present Conveni per duplicat exemplar, a un sol efecte, en el lloc i data a l'inici indicat.

TERCER.- ACORDAR la suspensió de la tramitació i de llicències a tot l'àmbit d'actuació de la MPGM aprovada a l'anterior punt, conforme l'art. 73.2 del Decret Legislatiu 1/2010 del 3 d'agost, Text Refós de la Llei d'Urbanisme, si bé es podran atorgar llicències fonamentades en el règim vigent que siguin compatibles amb les determinacions d'aquesta figura de planejament, de conformitat amb l'article 102.1 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, es grafia al plànol de delimitació de l'àmbit subjecte a suspensió de llicències i que és el següent:



← Àmbit de suspensió de llicències

QUART.- SOTMETRE al tràmit d'informació pública l'anterior acord pel termini d'un mes, mitjançant la publicació d'Edictes en el BOPB, en un diari de major difusió, al tauler d'anuncis i a la web municipal, de conformitat amb els articles 85.4 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya i 23 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

La documentació de l'expedient es podrà consultar a les dependències municipals de l'Agència de Desenvolupament Urbà de l'Ajuntament de L'Hospitalet, c. Xipreret nº 25, en horari de 9 a 13 h, mitjançant sol·licitud de cita prèvia al telèfon 934029543 i telemàticament al següent enllaç:

https://www.l-h.cat/urbanismehabitatge/264067_1.aspx?id=1

CINQUÈ.- SOL·LICITAR, de conformitat amb l'article 85.5 del TRLUC i simultàniament al tràmit d'informació pública, informes als següents organismes afectats per raó de llurs competències sectorials,: Autoritat del Transport Metropolità (ATM) i a la Direcció General de Patrimoni Cultural de la Generalitat de Catalunya.

SISÈ.- FACULTAR al Tinent d'Alcaldia titular de l'Àrea d'Hisenda i Urbanisme, tant àmpliament com en dret sigui possible, per a la signatura del Conveni Urbanístic del Pla Especial aprovat en l'acord Primer d'aquest Dictamen i per a quants actes i documents a l'efecte siguin necessaris per al seu desenvolupament.

SETÈ- TRAMETRE una còpia del Conveni al Departament d'Urbanisme de la Generalitat de Catalunya, en el termini d'un mes des de llur aprovació, perquè sigui inserit en la secció de Convenis urbanístics.

[...]



Ajuntament de L'Hospitalet

Contra aquest acte de tràmit no qualificat, que no exhaureix la via administrativa, no es podrà interposar cap recurs, sense perjudici del disposat a l'article 112.1 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

Signat digitalment per:
El tinent d'alcaldia de l'Àrea
d'Hisenda i Urbanisme
Francesc J. Belver Vallés
22-02-2024 14:46

