



Ajuntament de
Sant Esteve Sesrovires

Ricard Roshch Palet (1 de 1)

SECRETARI GENERAL

Data Signatura: 04/02/2025

HASH: 7ba257e221fec444ca147a0bb0459675

En compliment de l'article 48.8 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de Règim Jurídic del Sector Públic, es fa públic el Conveni de Gestió Urbanística referent al Polígon d'Actuació Urbanística delimitat per c/ Sant Joan, C/ Martorell i c/ Sucre, signat digitalment en data 4 de febrer de 2025.

Sant Esteve Sesrovires, signat electrònicament al marge

El secretari,

Codi Validació: FLKSZDT5P56NXEPM9ZJMY2VW4N
Verificació: <https://santestevsesrovires.eadministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 1 de 1





Ajuntament de
Sant Esteve Sesrovires

Sant Esteve Sesrovires, signat electrònicament

REUNITS:

D'una part, L'AJUNTAMENT DE SANT ESTEVE SESROVIREs, amb NIF núm. P0820700C, amb domicili al carrer Major, 8, de Sant Esteve Sesrovires, representat pel Sr. ENRIC CARBONELL I JORBA amb DNI núm. _____, amb domicili al carrer Major, 8 de Sant Esteve Sesrovires, en virtut d'Alcalde-President, assistit pel secretari de la Corporació, en

I per altra part RESIDENCIAL PINEDA SPRING SL, amb CIF B58308610, amb domicili a Barcelona, a l'Avinguda Diagonal número 549, 2ª planta, com a propietària i promotora de l'àmbit urbanístic definit per la Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana municipal '91 al polígon d'actuació urbanística delimitat pels carrers de Sant Joan, Martorell i Sucre, representada per la mercantil ORPROMO,SL amb CIF B-58949629 *-en virtut de poder especial atorgat en data 14 de desembre de 2015, davant del notari de Barcelona* _____, amb el número 1406 del seu protocol-, essent l'administrador únic de la mercantil ORPROMO,SL, el Sr. Manel Orriols Armengou amb DNI _____, en virtut de l'escriptura de cessament d'administradors solidaris, canvi del sistema d'administració i nomenament d'administrador únic, de 30 d'octubre de 2024, davant del notari de Martorell _____, amb el número 3.047 del seu protocol, qui actuarà com a signatari d'aquest conveni.

EXPOSEN:

Primer.- Que en data 22 de febrer de 2023 fou publicada la Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana municipal '91 al polígon d'actuació urbanística delimitat pels carrers de Sant Joan, Martorell i Sucre, acordada la seva aprovació definitiva en data 12 de desembre de 2022 per part de la CTUAMB.

Segon.- Que al respecte de les càrregues externes, la citada modificació de planejament establia al seu article 11.3 (gestió del planejament):

“ ...

3. Càrregues externes: A efectes d'avaluar l'impacte sobre el PAU de les càrregues externes corresponents al Projecte i l'execució del Viaducte -1, així com les obres d'urbanització complementaries fins al carrer Josep Tarradellas, l'Administració local haurà de realitzar un estudi de mobilitat i un Pla Especial o Modificació de planejament, segons correspongui, als efectes de poder definir exactament les



Ajuntament de
Sant Esteve Sesrovires

actuacions a realitzar i les despeses i repercussió a cadascun dels àmbits. En cas que s'executi l'àmbit objecte de la present modificació de planejament prèviament a la realització dels treballs prèviament definits, aquesta càrrega serà assegurada per mitjà de la signatura del corresponent conveni urbanístic, de forma pactada entre la propietat i l'administració.

Per altra banda, l'apartat 6.5 del document unitari de la citada modificació especifica:

“...

5. Sobre les càrregues externes i d'acord amb el text inclòs en l'aprovació definitiva de la modificació puntual de data 19 de setembre de 2005 en el seu apartat 2.10 Propostes de mobilitat generada, es transcriu el següent: “En aplicació de l'Art.18.1 i 18.5 de la Llei de mobilitat de 13 de juny de 2003 aquest estudi respecte a l'avaluació de la mobilitat generada proposa així mateix que en els treballs d'urbanització i d'infraestructures del sector s'incorpori en el desenvolupament de Les Roques i del PAU, per part de la promotora urbanística, el Projecte i l'execució del Viaducte -1, així com les obres d'urbanització complementaries fins al carrer Josep Tarradellas atès que forma part determinant en la concreció de les solucions aportades per la mobilitat que es generarà.”

A aquests efectes, L'Administració local haurà de realitzar un estudi de mobilitat i un Pla Especial o Modificació de planejament, segons correspongui, als efectes de poder definir exactament les actuacions a realitzar i les despeses i repercussió a cadascun dels àmbits. En cas que s'executi l'àmbit objecte de la present modificació de planejament prèviament a la realització dels treballs prèviament definits, aquesta càrrega serà assegurada per mitjà de la signatura del corresponent conveni urbanístic, de forma pactada entre la propietat i l'administració.”

Tercer.- Que en data 28 d'agost de 2020 fou publicat el Pla Director Urbanístic d'Infraestructures de la ròtula Martorell-Abrera, en el que es reconeix el citat Viaducte com a part integrant de la xarxa viària, com a sistema de vies transversals.

Quart.- Que a dia d'avui, no es disposa de cap estudi, avantprojecte o projecte d'avaluació econòmica d'aquest viaducte, més enllà d'allò definit en els estudis econòmics de la Modificació Puntual de planejament original de data 22 de setembre de 2005, calculats en un valor de 650.000€.



Ajuntament de
Sant Esteve Sesrovires

- Cinquè.- Que, per tant, i tal i com era definit a l'article 11.3 de la present modificació de planejament, ens trobem en la situació que es vol executar l'àmbit objecte de la modificació, prèviament al coneixement exacte de la valor d'execució del viaducte, més enllà de la valoració del 2005, pel que cal assegurar les obligacions de l'àmbit per mitjà de la signatura del corresponent conveni urbanístic, de forma pactada entre la propietat i l'administració.
- Sisè.- Que és voluntat de les parts complir amb les obligacions urbanístiques corresponents, segons venen definides per la modificació del PGO aprovada definitivament el 12 de desembre de 2022, a la que s'ha fet referència mes amunt, pel que es proposa la signatura del present conveni de gestió urbanística i de garantia de compliment de les obligacions.
- Setè.- Que als efectes del càlcul de la garantia que es dirà, cal tenir present que, segons la modificació de planejament a la que s'ha fet referència, els propietaris del Sector veí de "les Roques" tenen l'obligació d'executar l'esmentat Viaducte de forma compartida amb l'àmbit objecte del present conveni, entenent que la forma adequada de repartiment de la càrrega és de forma proporcional a l'aprofitament assignat pel planejament a cada un dels sectors.

I en virtut de tot l'exposat,

ACORDEN:

- I. **OBJECTE:** És objecte del present conveni, donar compliment a allò definit per l'article 11.3 de les Normes Urbanístiques de la Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana municipal '91 al polígon d'actuació urbanística delimitat pels carrers de Sant Joan, Martorell i Sucre, publicada en data 22 de febrer de 2023, i més concretament al fet d'assegurar les seves obligacions de col·laboració en la construcció del denominat Viaducte -1, així com les obres d'urbanització complementaries fins al carrer Josep Tarradellas (viaducte sobre el Torrent de Ca n'Estella, a partir d'ara), per mitjà de la signatura del corresponent conveni urbanístic, de forma pactada entre la propietat i l'administració.
- II. RESIDENCIAL PINEDA SPRING SL assumeix les obligacions imposades pel planejament vigent, i més concretament, l'assumpció de les despeses proporcionals per a la construcció del denominat Viaducte-1 sobre el torrent de Ca n'Estella definit per la Modificació Puntual de planejament original de data 22 de setembre de 2005, modificació que delimita l'àmbit de les Roques i definí les condicions i regulacions originals de la transformació a usos residencials dels terrenys on s'ubicava l'antiga fàbrica de Chupa Chups.



Ajuntament de
Sant Esteve Sesrovires

- III. Amb la signatura del present conveni, i, en tot cas, abans de l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació del sector de referència, RESIDENCIAL PINEDA SPRING SL presenta, una garantia de 209.970'28€ be per mitjà d'aval bancari a primer requeriment, be mitjançant dipòsit en efectiu davant la Tresoreria Municipal, per tal d'assegurar la seva participació en l'execució del citat viaducte sobre el torrent de Ca n'Estella. Aquest valor és l'equivalent al 14'74% del valor definit per la MPPGOM de l'any 2005 (percentatge que ve determinat per l'informe tècnic JI12/2024 equivalent al repartiment proporcional entre l'àmbit i el sector de Les Roques) dels 650.000€ de despeses de construcció del Viaducte sobre el Torrent de Ca n'Estella definits per la MPPGOM del 2005, actualitzat per mitjà de la variació de l'IPC (52'20%) i afegint 19% de despeses generals i benefici industrial, i un 21% d'IVA.

Es considera aquest percentatge de repartiment d'aquesta càrrega entre els àmbits de Les Roques i el de l'objecte del present conveni, com el més ajustat a allò establert al respecte per la modificació del 2005 que l'imposà en el seu dia (repartiment entre els dos àmbits de forma proporcional a l'aprofitament atorgat per la Modificació del 2005 a cadascun d'ells).

- IV. RESIDENCIAL PINEDA SPRING S.L., en el moment de constituir la garantia, i, pel supòsit que, conforme a l'acordat, escollis fer-ho mitjançant avals bancaris, podrà optar, be per aportar un únic aval per la quantitat pactada, be, en el seu cas, per aportar avals diferenciats per cada una de les parcel·les resultants del Projecte de Reparcel·lació pendent, en aquell moment, d'aprovació definitiva, distribuint en aquest darrer cas, l'import total de la garantia acordada, de forma proporcional, al valor que el projecte de reparcel·lació assigni a cada una de les referides parcel·les resultants, de tal forma que, el sumatori de l'import dels diferents avals sigui, sempre, el mateix que el total de la garantia pactada.

Aquesta garantia tindrà una validesa indefinida fins l'efectiva execució del citat viaducte, que, en principi, haurà de ser portada a terme per part dels propietaris de l'àmbit de Les Roques. Finalitzades les obres, RESIDENCIAL PINEDA SPRING SL haurà de sufragar les despeses reals de la part proporcional de la construcció de la citada infraestructura. Aquest repartiment entre els àmbits es realitzarà per mitjà d'expedient en el que participin les parts, tenint com a premissa de partida els aprofitaments definits pel planejament del 2005, tal i com ha estat previst en l'informe JI12/2024, sens perjudici d'acord diferent entre les parts, i/o la redacció de la corresponent modificació de planejament o pla especial.

La garantia dipositada serà retornada en el moment de ser acreditat el pagament corresponent a l'Ajuntament, que actuarà de forma subsidiària en l'execució del viaducte davant l'àmbit de Les Roques. RESIDENCIAL PINEDA SPRING SL,



Ajuntament de
Sant Esteve Sesrovires

podrà, en qualsevol moment, a partir de la signatura d'aquest document i el dipòsit de les garanties acordades, substituir els avals bancaris aportats per altres, sempre que siguin prestats per una entitat bancària i amb les mateixes garanties i solvència que els dipositats en primera instància.

En cas que, degudament requerida, RESIDENCIAL PINEDA SPRING SL no compleixi amb les obligacions de pagament de les despeses de construcció del Viaducte sobre el Torrent de Ca n'Estella, l'Ajuntament podrà executar l'aval bancari a primer requeriment als efectes de sufragar les citades despeses, més enllà de la reclamació de les despeses que no siguin cobertes per l'aval.

V. L'AJUNTAMENT es compromet a realitzar els estudis necessaris per a avaluar les característiques de la càrrega objecte del present conveni (Viaducte sobre el torrent de Ca n'Estella, així com les obres d'urbanització complementaries fins al carrer Josep Tarradellas) i la seva adequació, en els termes establerts. A aquests efectes, l'AJUNTAMENT procedirà a la contractació i redacció d'un avantprojecte que permeti conèixer de forma més concreta aquests aspectes, així com ajustar les despeses de projecte.

VI. L'AJUNTAMENT propiciarà, la formalització d'un nou conveni que permeti coordinar allò definit pel present conveni, amb la resta d'actors obligats en l'execució de la càrrega externa que sorgeix del planejament vigent i la modificació del 2005, i més concretament, amb els promotors i propietaris de l'àmbit de Les Roques.

VII. **VIGÈNCIA:** Aquest conveni serà vigent i produirà efectes des de la data de la seva signatura, i tindrà una vigència màxima de quatre anys a comptar des de la seva signatura, amb la possibilitat d'una pròrroga per un termini de quatre anys més en aplicació de l'article 49 apartat h) de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de Règim jurídic del sector públic.

En tot cas, les condicions de retorn de les garanties (aval o pagament) establertes pel present conveni es mantindran fins l'efectiva execució del Viaducte-1.

VIII. **EXTINCIÓ:** A més de l'expiració del termini de vigència, constitueixen causes d'extinció anticipada del present conveni:

- a. la resolució acordada de mutu acord entre les parts que el subscriuen;
- b. el compliment del seu objecte;
- c. la invalidesa, tant per motius de nul·litat com d'anul·labilitat, quan no es reuneixin els requisits de forma o els requisits de caràcter material, declarada judicialment;
- d. i la impossibilitat esdevinguda de complir-lo, per raons materials o legals.



Ajuntament de
Sant Esteve Sesrovires

- IX. **CONFORMITAT DE LES PARTS I VALIDESA:** El senyor alcalde, n' Enric Carbonell i Jorba, i el senyor Manel Orriols Armengou, com administrador únic de la mercantil ORPROMO,SL, aquesta última actuant com a representant legal de la mercantil RESIDENCIAL PINEDA SPRING SL, tal com actuen, mostren la seva plena conformitat amb el contingut d'aquest conveni, aprovant tots els seus punts, i obligant-se recíprocament al seu compliment.

Aquest conveni ha estat aprovat inicialment en sessió ordinària de la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Sant Esteve Sesrovires en data 3 d'octubre de 2024, quedant aprovat de forma definitiva al no haver-se presentat al·legacions en data 22 de novembre de 2024, segons certificat emès pel secretari-interventor de l'Ajuntament de Sant Esteve Sesrovires.

- X. **INFORMACIÓ PÚBLICA I PUBLICITAT:** En compliment de la prescripció establerta a l'article 104 del Text refós de la Llei d'urbanisme, les parts signatàries deixen constància de les mesures de publicitat del conveni: aquest conveni s'integrarà en la documentació dels instruments de gestió als quals fa referència; així mateix, se sotmetrà per part DE l'Ajuntament de Sant Esteve Sesrovires al tràmit específic d'informació pública, per un termini d'un mes; un cop signat, podrà ser consultat públicament mitjançant consulta presencial i a la seu de l'Ajuntament de Sant Esteve Sesrovires, amb possibilitat d'obtenir-ne còpia; i, finalment, serà tramès al Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya (en el termini d'un mes a comptar des de la seva signatura) a fi que també sigui divulgat telemàticament en el seu web.

Així mateix, en compliment de l'article 110.3 de la Llei 26/2010, de 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya, el contingut íntegre d'aquest conveni, un cop signat, s'haurà de publicar en el Portal de la transparència de l'Ajuntament de Sant Esteve Sesrovires; i, així mateix, es publicarà en el DOGC, la data de l'aprovació del conveni i la data de la seva signatura, fent-se constar expressament que el seu contingut íntegre consta publicat en els abans esmentats portals de la transparència.

- XI. **JURISDICCIO:** Les parts resoldran de mutu acord les diferències que puguin sorgir en l'execució i la interpretació d'aquest conveni amb caràcter previ a la seva submissió, si escau, a la via judicial.



Ajuntament de
Sant Esteve Sesrovires

Per qualsevol qüestió litigiosa que es derivi de les diferències sobre la interpretació i el compliment d'aquest conveni, les parts se sotmetran expressament a l'ordre jurisdiccional contenciós-administratiu renunciant a qualsevol fur que els hi pogués correspondre.

ALCALDE

ENRIC
CARBONELL (R:
P0820700C)
Firmado digitalmente por
ENRIC
CARBONELL (R:
P0820700C)
Fecha: 2025.02.04 11:21:47
+01'00'
Sr. Enric Carbonell Jorba.

RESIDENCIAL PINEDA SPRING SL
Representada per ORPROMO, SL

MANEL
ORRIOLS (R: B58949629)
Firmado digitalmente por
MANEL ORRIOLS (R:
B58949629)
Fecha: 2025.02.03 09:34:31 +01'00'
Sr. Manel Orriols Armengou.

Secretari de la Corporació
Sr.

(TCAT) DNI - DNI (TCAT)
Firmado digitalmente por
Fecha: 2025.02.04
11:22:04 +01'00'



INFORME TÈCNIC

REF.: JI12/2024

ASSUMPTE: Aprovació inicial del Conveni de Gestió Urbanística referent al Polígon d'Actuació Urbanística delimitat per c/ Sant Joan, c/ Martorell i c/ Sucre

1. OBJECTE

És objecte del present informe valorar la proposta de conveni consensuat entre les parts referent a la gestió urbanística del Polígon d'Actuació Urbanística delimitat per c/ Sant Joan, c/ Martorell i c/ Sucre, i a la vegada calcular el percentatge orientatiu del repartiment entre aquest àmbit i el de les Roques, tots dos obligats en el sufragament de les despeses d'execució de la càrrega externa del viaducte per sobre del Torrent de Ca n'Estella.

Aquest càlcul orientatiu servirà per poder valorar la garantia necessària per tal d'assegurar la seva execució en el futur.

2. FONAMENTS DE DRET

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost de 2010, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.
- Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.
- Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa.
- Decreto de 26 de abril de 1957 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa.

3. ANTECEDENTS

- 22/09/2005 - Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme al respecte de l'aprovació definitiva de la Modificació Puntual del Pla d'Ordenació Municipal anomenada Chupa Chups SA (Sectors: Les Roques i c/ Sant Joan – Martorell – Sucre), promoguda per l'Ajuntament de Sant Esteve Sesrovires, i redactada per l'arquitecte Joan Isart.
- 16/11/2005 - Publicació al DOGC de la Modificació de planejament.
- 19/09/2013 - Es publica al DOGC l'acord de la CTUB de data 31/05/2013, d'aprovació definitiva de la Modificació puntual del Pla general d'ordenació municipal, Polígon d'actuació urbanística carrer Sant Joan, carrer Martorell i carrer del Sucre, del municipi de Sant



Esteve Sesrovires, promoguda i tramesa per l'Ajuntament, i aprovada inicialment en data 21/12/2010.

- 06/08/2020 - Es presenta instància amb número de registre 2020-E-RE-1795, tot sol·licitant una nova modificació de l'ordenació prevista a l'àmbit del Polígon d'Actuació Urbanística c/ Sant Joan – Martorell – Sucre, modificació que és objecte del present informe.
- 18/07/2022 - Acord d'aprovació definitiva de la CTUAMB, amb prescripcions per la seva publicació.
- 12/12/2022 - La CTUAMB dona conformitat al text refós de la de la Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana municipal '91 al polígon d'actuació urbanística delimitat pels carrers de Sant Joan, Martorell i Sucre.
- 22/02/2023 - Publicació de la modificació de planejament al DOGC núm. 8860.

4. CÀLCUL DE LA GARANTIA A PRESENTAR PELS PROMOTORS DEL DESENVOLUPAMENT DEL PAU 04 – CARRERS SANT JOAN, MARTORELL I SUCRE

4.1. Càlcul del percentatge de repartiment

L'apartat 6.5 del document unitari de la Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana municipal '91 al polígon d'actuació urbanística delimitat pels carrers de Sant Joan, Martorell i Sucre del 2023 especifica:

“...

5. Sobre les càrregues externes i d'acord amb el text inclòs en l'aprovació definitiva de la modificació puntual de data 19 de setembre de 2005 en el seu apartat 2.10 Propostes de mobilitat generada, es transcriu el següent: “En aplicació de l'Art.18.1 i 18.5 de la Llei de mobilitat de 13 de juny de 2003 aquest estudi respecte a l'avaluació de la mobilitat generada proposa així mateix que en els treballs d'urbanització i d'infraestructures del sector s'incorpori en el desenvolupament de Les Roques i del PAU, per part de la promotora urbanística, el Projecte i l'execució del Viaducte -1, així com les obres d'urbanització complementaries fins al carrer Josep Tarradellas atès que forma part determinant en la concreció de les solucions aportades per la mobilitat que es generarà.”

A aquests efectes, L'Administració local haurà de realitzar un estudi de mobilitat i un Pla Especial o Modificació de planejament, segons correspongui, als efectes de poder definir exactament les actuacions a realitzar i les despeses i repercussió a cadascun dels àmbits. En cas que s'executi l'àmbit objecte de la present modificació de planejament prèviament a la realització dels treballs prèviament definits, aquesta càrrega serà assegurada per mitjà de la signatura del corresponent conveni urbanístic, de forma pactada entre la propietat i l'administració.”



Segons allò establert a l'article 11 del PAU carrers de Sant Joan, Martorell i Sucre, al respecte de les càrregues urbanístiques externes:

"Art. 11: Gestió del Planejament.

...

*3. Càrregues externes: A efectes d'avaluar l'impacte sobre el PAU de les càrregues externes corresponents al Projecte i l'execució del Viaducte -1, així com les obres d'urbanització complementaries fins al carrer Josep Tarradelles, l'Administració local haurà de realitzar un estudi de mobilitat i un Pla Especial o Modificació de planejament, segons correspongui, als efectes de poder definir exactament les actuacions a realitzar i les despeses i repercussió a cadascun dels àmbits. En cas que s'executi l'àmbit objecte de la present modificació de planejament prèviament a la realització dels treballs prèviament definits, **aquesta càrrega serà assegurada per mitjà de la signatura del corresponent conveni urbanístic, de forma pactada entre la propietat i l'administració.**"*

Atès que no s'ha realitzat cap Pla Especial o modificació de planejament que defineixi exactament el repartiment d'aquesta càrrega entre els dos sectors obligats, correspon el procedir amb la signatura del conveni definit per l'article 11 de la MPPGOM del 2023.

A aquests efectes, procedeix el calcular quin és el percentatge de responsabilitat que cadascun dels dos àmbits afectats per aquesta càrrega urbanística han d'assumir. Es considera que el més adequat és procedir amb el repartiment de les obligacions en funció de l'aprofitament que el planejament atorga a cadascun dels àmbits.

Al sostre que pot ser executat per cadascun dels àmbits se li aplicaran els valors de repercussió considerats i validats per al projecte de reparcel·lació de l'àmbit que està actualment en tràmit:

Valor de repercussió	
HRLL	193,87 €/m²st
Comerç	84,10 €/m²st
HPO venda	144,37 €/m²st
HPO lloguer	116,82 €/m²st

Pel que fa a l'aprofitament del PAU carrers de Sant Joan, Martorell i Sucre, la modificació del 2005 establia els següents sostres màxims:



Tipologia ús	Sostre PAU Sant Joan, Martorell i Sucre MPPGOM'05
HRLL	12.950,00 m ² st
Comerç	6.503,35 m ² st
HPO venda	5.550,00 m ² st
HPO lloguer	
TOTAL	25.003,35 m ² st

Amb tot, la mateixa modificació de planejament incorporava els plànols normatius corresponents, amb una definició volumètrica i uns gàlibs edificatoris que condicionaven l'aprofitament màxim d'aquests sostres, quedant reduïdes les possibilitats d'executar la totalitat del sostre de la que numèricament definia la normativa.

Tenint present aquestes reduccions en resulta el següent repartiment de sostre potencials del PAU carrers de Sant Joan, Martorell i Sucre:

Tipologia ús	Sostre PAU Sant Joan, Martorell i Sucre MPPGOM'05 tenint present gàl·libs
HRLL	6.891,61 m ² st
Comerç	4.675,20 m ² st
HPO venda	2.953,55 m ² st
HPO lloguer	
TOTAL	14.520,36 m ² st

Per altra banda, com queda reflectit a l'apartat d'antecedents, al 2023 s'ha publicat una tercera modificació de planejament que varia aquests aprofitaments que cercava (juntament amb una prèvia modificació del 2011) recuperar part d'aquest aprofitament que quedava perdut.

El resum d'aquest aprofitament és el següent:



Tipologia ús	Sostre PAU Sant Joan, Martorell i Sucre (MPPGOM 2023)
HRLL	11.340,00 m ² st
Comerç	3.893,00 m ² st
HPO venda	2.430,00 m ² st
HPO lloguer	2.430,00 m ² st
TOTAL	20.093,00 m ² st

Es considera adequat utilitzar aquesta darrera dada per calcular l'aprofitament de l'àmbit, atès que és superior a la definida per la MPPGOM del 2005, i per tant, més garantista.

Per altra banda, la MPPGOM'05 preveu els següents sostres per a l'àmbit de Les Roques:

Tipologia ús	Sostre Les Roques
HRLL	66.422,64 m ² st
Comerç	7.164,30 m ² st
HPO venda	28.466,84 m ² st
HPO lloguer	
TOTAL	102.053,78 m ² st

Aplicant els diferents valors de repercussió, en resulta la següent proporcionalitat de repartiment de la càrrega urbanística entre els dos àmbits:



Tipologia ús		Sostre PAU Sant Joan, Martorell i Sucre (MPPGOM 2023)	Valor aprofitament	Sostre Les Roques	Valor aprofitament
HRLL	193,87 €/m²st	11.340,00 m²st	2.198.485,80 €	66.422,64 m²st	12.877.356,44 €
Comerç	84,10 €/m²st	3.893,00 m²st	327.401,30 €	7.164,30 m²st	602.517,63 €
HPO venda	144,37 €/m²st	2.430,00 m²st	350.819,10 €	28.466,84 m²st	4.109.758,27 €
HPO lloguer	116,82 €/m²st	2.430,00 m²st	283.872,60 €		- €
TOTAL		20.093,00 m²st	3.160.578,80 €	102.053,78 m²st	17.589.632,34 €
		14,74%		85,26%	

Per tant, el percentatge a garantir pel present conveni serà del 14'74%, entenent el mateix com un càlcul orientatiu que caldrà acabar de definir en el seu moment, per acord entre Ajuntament i els dos àmbits implicats.

4.2. Valor de la garantia

Com s'ha comentat al llarg de l'informe, a dia d'avui no es disposa d'un càlcul acurat i actualitzat de les despeses de la càrrega externa per fer el Viaducte 1 i la seva connexió amb el nucli.

L'únic valor de què es disposa és el definit a la MPPGOM del 2005, amb un valor (PEM) de 650.000€, al que cal afegir el 19% de despeses generals i benefici industrial, i un 21% d'IVA. Per tant el valor a considerar és de 935.935,00 €.

Cal adaptar aquest valor a data d'avui, tot preveient el seu increment en base a la variació de l'IPC respecte el setembre de 2005 (moment en que es va publicar la MPPGOM del 2005).

Segons allò establert a l'INE:

	Percentatge
Variació de l'Índex Nacional segun el sistema IPC base 2021 des de setembre de 2005 fins agost de 2024.	47,20%
Variació de l'Índex General per comunitats autònomes (Catalunya) segons el sistema IPC base 2021 des de setembre de 2005 fins agost de 2024.	51,20%
Variació de l'Índex General per Províncies (Barcelona) segons el sistema IPC base 2021 des de setembre de 2005 fins agost de 2024.	52,20%



Utilitzant el coeficient més garantista (52'20%), quedaria una actualització del pressupost d'aquesta càrrega urbanística equivalent a 1.424.493'07 €.

Aplicant el percentatge calculat a l'apartat anterior (14'74%), al valor actualitzat de la càrrega urbanística (1.424.493'07 €), en resulta la necessitat de procedir amb garantir un valor total de **209.970'28 €**.

5. CONCLUSIONS I INFORME

Vist tot allò definit en el present informe, cal concloure:

1. Que la MPPGOM'23 del PAU delimitat per c/ Sant Joan, c/ Martorell i c/ Sucre definia al seu article 11 la necessitat de promoure la signatura d'un conveni urbanístic que garantís l'execució de les futures obres d'urbanització del Viaducte 1 sobre el Torrent de Ca n'Estella, i la seva connexió amb el nucli, com a càrrega externa dels àmbits urbanístics del present PAU i el sector de creixement de Les Roques.
2. Que s'ha consensuat amb les parts el text del citat conveni, tot preveient l'abonament o dipòsit d'una garantia equivalent al 14'74% de les despeses d'execució d'aquesta càrrega externa, com a part proporcional a realitzar pel PAU delimitat per c/ Sant Joan, c/ Martorell i c/ Sucre, percentatge calculat i justificat en el present informe.
3. Que aquest 14'74% equival a un total de 209.970'28€, que hauran de ser dipositats o abonats a les arques municipals com a garantia de l'execució de la seves obligacions referents a la càrrega externa, entenent el valor com un valor orientatiu que caldrà acabar de definir en el moment d'executar les obres, i segons els percentatges de repartiment entre aquest àmbit i el de les Roques calculat en document contradictori que permeti la defensa dels interessos de cadascun dels àmbits urbanístics.
4. Que el conveni és condició prèvia per poder acabar amb la gestió urbanística de l'àmbit, i més concretament, condició prèvia a l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació del PAU.

Per tot això es considera adequat INFORMAR FAVORABLEMENT a l'aprovació i signatura del present conveni, sens perjudici d'allò que considerin els serveis jurídics.

El que s'informa als efectes oportuns.

Arquitecte Municipal,
Responsable de Planejament, Gestió Urbanística i Habitatge
Sant Esteve Sesrovires, signat electrònicament al marge