

Anunci d'aprovació definitiva d'un conveni urbanístic de gestió que regula les obligacions de l'Ajuntament de Sant Feliu de Codines i la promotora Hàbitat Bógit S.L. per a la urbanització d'un tram de l'avinguda Escoles, situat dins l'àmbit del Pla Parcial Escoles 6.2.

La Junta de Govern Local de l'Ajuntament en sessió celebrada el 4 d'abril de 2024, va aprovar inicialment l'esborrany del conveni urbanístic de gestió que regula les obligacions de l'Ajuntament de Sant Feliu de Codines i la promotora Hàbitat Bógit S.L. per a la urbanització d'un tram de l'avinguda Escoles, situat dins l'àmbit del Pla Parcial Escoles 6.2. (Expedient 2616/2022).

Aquest acord ha restat exposat al públic pel termini que preveu la normativa sense que s'hagin presentat al·legacions, per la qual cosa ha restat aprovat definitivament en data 13 de maig de 2024.

Contra aquesta resolució, que posa fi a la via administrativa, podeu interposar, alternativament, un recurs de reposició potestatiu, en el termini d'un mes a comptar des de l'endemà de la publicació d'aquest anunci, davant de l'Alcalde d'aquest Ajuntament de Sant Feliu de Codines, de conformitat amb els articles 116 i 117 de Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, i 77 de la Llei 26/2010, de 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya; o bé un recurs contenciós administratiu, davant del Jutjat Contenciós Administratiu del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, en el termini de dos mesos, a comptar des de l'endemà de la recepció d'aquesta notificació, de conformitat amb l'article 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, de la jurisdicció contenciosa administrativa. Si opteu per interposar el recurs de reposició potestatiu no podeu interposar un recurs contenciós administratiu fins que el de reposició no sigui resolt expressament o es produeixi la seva desestimació per silenci. Tot això sens perjudici de la possibilitat d'interposar qualsevol altre recurs que estimeu pertinent.

Sant Feliu de Codines, document signat electrònicament a 13 de maig de 2024.

L'alcalde
Pol Cabutí i Borrell

CONVENI URBANÍSTIC A SUBSCRIURE ENTRE L'AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE CODINES I HABITAT BÒGIT S.L. PER A LA URBANITZACIÓ D'UN TRAM DE L'AVINGUDA ESCOLES, SITUAT DINS L'ÀMBIT DEL PLA PARCIAL ESCOLES

A Sant Feliu de Codines,

REUNITS,

D'una banda, el Sr. Pol Cabutí i Borrell, alcalde de l'ajuntament de Sant Feliu de Codines, assistit en aquest acte per la Sra. Ana María Acosta Moreno, secretària-interventora de la corporació.

D'altra part, el Sr. JAC, administrador de la societat HABITAT BÒGIT, S.L., amb número d'identificació fiscal B67002410 i domicili al carrer Piscina. Aquesta societat és la promotora de la construcció prevista sobre les parcel·les del 13 al 21 de l'U.A. E-4 dins l'U.A. 6.2, situades a l'Avinguda Escoles s/n

Les parts, en les seves respectives representacions, es reconeixen capacitat suficient per obligar-se i

EXPOSEN,

Primer.- L'arquitecta Mireia Umbert Martínez va sol·licitar en data 16 de desembre de 2022, en nom de la societat HÀBITAT BÒGIT S.L., llicència per a la construcció d'un edifici de 18 habitatges, dividit en tres escales, i 29 places de pàrquing en planta soterrani a l'Avinguda Escoles s/núm. L'expedient es tramita amb el número 2616/2022.

La promoció se situa a les parcel·les núm.13 a la núm. 21, en l'àmbit de la Unitat d'Actuació E-4, avui inserida en la Unitat d'Actuació 6.2, del terme municipal de Sant Feliu de Codines

Les parcel·les objecte de l'actuació es corresponent amb les següents cadastrals, segons el projecte presentat:

Parcel·la	Superfície en m2	Referència cadastral
Núm.13	87,31	0661118DG3106S0001IZ
Núm.14	87,31	0661117DG3106S0001XZ
Núm.15	87,31	0661116DG3106S0001DZ



Ajuntament de
Sant Feliu de Codines

Núm.16	87,31	0661115DG3106S0001RZ
Núm.17	87,31	0661114DG3106S0001KZ
Núm.18	87,31	0661113DG3106S0001OZ
Núm.19	87,31	0661112DG3106S0001MZ
Núm.20	87,31	0661111DG3106S0001FZ
Núm.21	87,31	0661110DG3106S0001TZ

Segons la memòria del projecte, la futura parcel·la agrupada tindrà una superfície de 785,79 m2. Essent les seves dimensions de 17,00 m. de fondària per 46,22 m. de façana. La part del solar que ocuparà l'edificació té una fondària edificable de 14,00 m. essent la seva superfície de 647,08 m2. La resta que configura l'espai lliure privat o jardí és de 138,71 m2.

Segon.- Aquestes parcel·les es troben dins l'àmbit de l'U.A. 6.2, i tenen la qualificació urbanística que es recull a l'informe dels serveis tècnics municipals de 26 de febrer de 2024:

"Les Normes Subsidiàries vigents, aprovades definitivament el 22/04/1987, publicades a efecte d'executivitat el 23/09/1987 i text refós publicat el 3/02/2006, classifiquen les parcel·les que abasta el projecte de sòl urbà no consolidat i les inclouen dins la Unitat d'Actuació 6.2 Les Escoles (antic subàmbit E-4). En data 9/04/2003 la CTUB va aprovar definitivament (publicant-se el 15/10/2003) la modificació puntual de planejament de la UA 6.2, per la que es modificava el perímetre d'actuació homogènia. En tant que les obres d'urbanització de l'àmbit no es troben executades, les referides parcel·les no tenen la condició de "solar" atenent al que preceptua l'article 29.c) del Text refós de la Llei d'Urbanisme vigent (TRLUC), essent conseqüentment classificades de "sòl urbà no consolidat".

Així mateix, és d'aplicació l'Estudi de Detall modificat, aprovat definitivament en sessió de 27/01/2000, que dona compliment a la proposta de la Ponència Tècnica de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona.

En novembre de 2007 es va aprovar el projecte d'urbanització de la Unitat d'Actuació 6.2. que no s'ha arribat a executar.

Tercer.- Atès que la urbanització de l'Avinguda de les Escoles no està finalitzada i calen un seguit de serveis per tal que els terrenys on es situa la promoció disposi dels serveis urbanístics bàsics en el moment de la finalització de les obres, el Sr. JAC en nom i representació de la societat promotora ha presentat un pressupost i plànols de les obres pendents d'executar que entén que resulten necessàries per a la primera ocupació de l'edifici.

Segons aquesta documentació, per al correcte desenvolupament de la promoció cal executar determinats treballs que a judici de la promotora consisteixen en l'execució de moviments de terres, obres de sanejament i d'abastament d'aigua, de distribució de baixa tensió i canalització (obra civil i electrificació), telecomunicacions, gas.

Els serveis tècnics municipals han informat favorablement la darrera proposta presentada d'aquesta documentació, tal i com consta a l'informe de 26 de febrer de 2024. Pel que fa a les actuacions contingudes en aquesta proposta, es consideren complementàries al projecte d'urbanització existent de la UA 6.2. de les Escoles, aprovat al novembre de l'any 2007 i un cop revisades s'estimen correctes al correspondre amb l'esmentat projecte. El cost total de les obres a executar s'estima en 81.173,22€ (IVA inclòs).

Quart.- Segons el ja referenciat informe dels serveis municipals de 26 de febrer de 2024 s'ha determinat l'import total de la quota provisional d'urbanització que li correspon segons les parcel·les afectades, per un import total de 243.652,95.-€.

D'aquest import s'ha restat el cost de les obres d'urbanització bàsiques a realitzar, d'import dins del marc del projecte d'urbanització aprovat en el seu dia, al qual es fa referència a l'antecedent tercer, pel que resulta un import de l'aval a presentar de 162.479,73.-€

Tot això, perquè les obres d'urbanització proposades seran assumides pel promotor de la mateixa i es faran contra la garantia establerta en els termes del present conveni. Així, s'estableix que caldrà constituir l'aval per un import de 162.479,73€ i la resta fins arribar al total s'haurà d'aportar en el moment en que s'executin i certifiquin les obres contingudes en la documentació presentada per tal de garantir els serveis urbanístics bàsics a l'edificació.

FONAMENTS JURÍDICS

Pel que fa a la facultat de l'administració de pactar amb els particulars:

- Llei 39/2015 d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú (LPAC) i Llei 40/2015 d'1 d'octubre, del règim jurídic del sector públic (LRJSP).
- Llei 26/2010 del 3 d'agost, de Procediment Administratiu de Catalunya (LPC) arts. 108 a 112.
- Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic (LCSP), article 6.
- RD Legislatiu 781/1986 del 18 d'abril pel que s'aprova el Text Refós de la Legislació vigent de Règim Local (TRLRL), art. 111, que consagra la llibertat de pactes "Las Entidades locales podrán concertar los contratos, pactos o condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios al interés público, al ordenamiento jurídico o a los principios de buena administración, y deberán cumplirlos a tenor de los mismos, sin perjuicio de las prerrogativas establecidas, en su caso, a favor de dichas Entidades."

- Decret Legislatiu 2/2003 del 28 d'abril pel que s'aprova el Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya (TRLMLC), art. 191.
- Decret 179/1995 del 13 de juny pel què s'aprova el Reglament d'Obres, Activitats i Serveis dels Ens Locals de Catalunya (ROAS) arts. 303 a 311.

I pel que fa als convenis urbanístics:

- Llei 7/1985 reguladora de les Bases del Règim Local (LRBRL) arts. 22.1.c) i 70.ter.
- Reial Decret Legislatiu 2/2008, del 20 de juny, pel què s'aprova el Text Refós de la Llei de Sòl (TRLRS 2008), arts. 11 i 16.3.
- Decret Legislatiu 1/2010 del 3 d'agost pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, arts. 8.3, 14.5, 104, 135 i s.s. 155, 159 i D.A. 12a. i 13a.
- Decret 305/2006 del 18 de juliol pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLUC), arts. 25, 26, 189.4, 202 i 209.

A la vista dels antecedents, les parts

PACTEN:

Primer.- Respecte l'atorgament de la llicència d'obres

S'ha informat favorablement la sol·licitud de llicència per la Junta de Govern Local en data 29 de febrer de 2024.

D'acord amb el contingut de l'acord, en el moment en què es dipositi la garantia de 162.479,73€ i es signi el present conveni resultarà acreditada la presentació de la garantia i es podrà procedir a la concessió de la llicència d'obres.

Les obres no es podran iniciar fins que no es presenti tota la documentació requerida que consta al certificat d'acord emès en data 4/03/2024 i aquesta hagi estat validada amb informe tècnic favorable d'autorització de les obres pels serveis tècnics municipals.

Segon.- Respecte la garantia a presentar per la promotora

La garantia per a l'execució de les obres per import de 162.479,73€ s'entendrà prestada amb la presentació d'un aval o garantia pels mitjans previstos a la normativa vigent.

Així mateix amb la signatura del present conveni el promotor assumeix el compromís de fer-se càrrec de la despesa derivada de les obres descrites a l'antecedent tercer per import de 81.173,22€ (IVA inclòs). Aquest pagament tindrà el caràcter de pagament a compte del compte de liquidació definitiva de les despeses d'urbanització del sector a les quals està obligat el promotor o propietari de les parcel·les afectades.

El promotor haurà d'aportar els imports que corresponguin i fins el límit de l'import de 81.173,22€ en el moment en que s'executin i certifiquin les obres contingudes en la documentació presentada per tal de garantir els serveis urbanístics bàsics per a l'edificació sol·licitada.

Tercer.- Respecte l'execució de les obres sol·licitades per la promoció

S'ha informat favorablement la documentació presentada pel sol·licitant en el sentit que aquestes son conformes amb el contingut del projecte d'urbanització aprovat en el seu dia i que s'adeqüen als preus actuals previstos per als conceptes que s'hi inclouen.

L'ajuntament es compromet a licitar d'acord amb la Llei de contractes del sector públic aquests treballs de forma que les obres es realitzin dins els mesos d'estiu.

Quart. Respecte la primera ocupació

L'ajuntament no donarà el vistiplau a la primera ocupació del pàrquing i de les escales que conformen l'edifici sense que s'hagin executat les obres d'urbanització recollides en aquest conveni i que hagin estat recepcionades per l'ajuntament.

A més, per a obtenir la primera ocupació de la primera escala el pàrquing haurà d'estar acabat i amb els serveis i instal·lacions pròpies de l'ús d'aparcament correctament executades. Caldrà, a més, que inclogui les previsions de connexió de serveis de les escales futures per tal de que puguin materialitzar-se en el moment oportú de forma correcta i compatible amb la construcció executada.

Cinquè.- Pel que fa a la tramitació del conveni

El conveni, d'acord amb el seu contingut, no afecta competències atribuïdes al Ple, ja que el seu àmbit d'aplicació es circumscriu a la gestió de la urbanització. En conseqüència, per a la seva aprovació s'escau aprovació inicial, un tràmit d'informació pública de vint dies i aprovació definitiva en cas que s'hagin produït reclamacions.

D'acord amb el que preveu l'article 104 del Text refós de la Llei d'urbanisme, els convenis urbanístics han d'integrar la documentació de l'instrument de gestió al qual es refereixen, en aquest cas el projecte d'urbanització de la Unitat d'Actuació Escoles 6.2.