

## **ANUNCI**

En compliment d'allò que preveu la part dispositiva primera del Decret d'Alcaldia núm. 1354/2024, de data 30 de desembre de 2024 es publica per 30 dies naturals el **CONVENI URBANÍSTIC DE DESENVOLUPAMENT, GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLA PARCIAL PP7 SANT JORDI, DEL MUNICIPI DE L'AMETLLA DEL VALLÈS**, el qual és del següent tenor literal:

### **"CONVENI URBANÍSTIC DE DESENVOLUPAMENT, GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLA PARCIAL PP7 SANT JORDI, DEL MUNICIPI DE L'AMETLLA DEL VALLÈS**

A l'Ametlla del Vallès el dia....., de.....

#### **REUNITS**

D'una part el Sr. Jan Santaló Lloret, amb DNI ....., com Alcalde-President de l'Ajuntament de l'Ametlla del Vallès (en endavant l'Ajuntament), amb domicili a Pl. de l'Ajuntament 1, 08480 l'Ametlla del Vallès. Actua acompanyat del Secretari de la Corporació Sr. Oscar Campos Planes.

I, d'altra, el Sr. Daniel Arranz Peralejo, major d'edat, amb DNI núm. ...., en nom i representació com a ....., de la companyia mercantil QUINTANARRAYA REAL ESTATE S.L. (en endavant la Societat Promotora), amb CIF núm. B- 66915380 i domicili a C/ Pollensa 2, 1er, 14a. 28230 Las Rozas de Madrid (Madrid). La referida representació resulta de l'escriptura autoritzada pel Notari Sr. ...., núm. de protocol.....

I, d'altra, la Sra. Marta Leiro Torndelacreu, major d'edat, amb DNI núm. ...., en nom i representació com a ....., de la companyia mercantil AREAS INDUSTRIALES SA, amb CIF núm. A-58192519 i domicili a Carretera Nacional 152, Km. 34,300 (Centre Comercial Sant Jordi) 08480, l'Ametlla del Vallès. La referida representació resulta de l'escriptura autoritzada pel Notari Sr. ...., núm. de protocol.....

Reconeixent-se mútuament capacitat per a l'atorgament del present document

#### **EXPOSEN I MANIFESTEN**

I) L'Ajuntament de l'Ametlla del Vallès té l'interès i la voluntat d'activar amb la major celeritat possible el desenvolupament i execució del Pla Parcial 7 Sant Jordi a fi i efecte d'aconseguir finalitzar l'ordenació urbanística en aquest àmbit del municipi, i, alhora, millorar l'accessibilitat de la C-17 envers l'Ametlla del Vallès i al sector Sant Jordi i el barri Pinar Rosanes.

II) Quintanarraya Real Estate S.L té la voluntat i l'interès en dur a terme el desenvolupament, gestió i execució urbanística d'aquest sector, i en aquest sentit ha formalitzat, en data ....., un contracte de compravenda per 94,053 % dels terrenys que són actualment de la titularitat de "Areas Industriales, S.A" propietari únic a dia d'avui de l'àmbit del pla parcial (3 FR resultants 7b1 qualificades de zona industrial i una FR resultant 7b2 qualificada de zona d'oficines i parc de negocis). El referit contracte de compravenda (s'acompanya com a Annex 1) serà elevat a escriptura pública en el termini màxim de 30 dies a comptar de l'aprovació del present conveni i en tot cas abans del 28 de febrer de 2025. D'aquesta circumstància se'n donarà trasllat a l'Ajuntament.

III) Areas Industriales S.A, manté la propietat en l'àmbit del sector d'un 5,947% (finca resultant 8f, qualificada de zona especial d'equipament privat que té 1.137m2). S'adjunta com Annex 2 Plànol de les propietats.

IV) L'actuació objecte del present conveni suposarà pel municipi, a banda de finalitzar l'ordenació urbanística del sector, la implantació d'una indústria (PEKOS VALVES S.A, vinculada societariament i contractualment amb Quintanarraya Real Estate S.L) puntera tecnològicament, referent en la protecció del medi ambient i amb expectatives de generar nova

Jan Santaló Lloret (1 de 1)  
Alcalde  
Data Signatura: 07/01/2025  
HASH: 414d5a2b3a58a77031c1e4cde9c172c



ocupació especialment en l'àmbit local. També son de destacar altres sinergies que la seva implantació comporta, com, la col·laboració amb empreses locals o , com la ja citada, una millora substancial de la mobilitat.

#### V) Antecedents

##### a) Referents al Pla General d'Ordenació.

La CTUB (Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona) va aprovar definitivament el Text refós de la modificació del PGO (Pla General d'Ordenació) en data de 18 de febrer de 2004, sent aquest el precedent urbanístic del Pla Parcial nº 7 Sant Jordi (PP7), atès que fixa els criteris d'ordenació que s'hauran de desenvolupar en aquest Pla.

El 14 de desembre de 2006 es va aprovar definitivament una altra modificació del PGO per tal de regularitzar els límits de les finques situades entre els carrers Cerdanya i Llerona.

##### b) Referents al Pla Parcial 7 Sant Jordi: aprovació definitiva.

El Pla Parcial Urbanístic del sector Sant Jordi en el terme municipal de l'Ametlla del Vallès és el planejament derivat referent a l'ordenació del sector situat a la cara sud-oest del Centre Comercial Sant Jordi, al rectangle format entre els carrers Maresme, Llerona, Cerdanya i el camí que va de la Crta. de l'Ametlla del Vallès a Llerona (BV-1433) al Pinar de Rosanes.

L'Aprovació definitiva es va produir per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona (CTUB) en sessió celebrada el dia 28 d'octubre de 2008.

La superfície de l'àmbit és de 48.836 m<sup>2</sup>. El règim d'ordenació d'aplicació comporta la cessió de més del 40% de la superfície per sistemes públics, una edificabilitat bruta de 0'45m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup> de sol, amb un tipus d'ordenació de volumetria específica segons determina el propi PGO de l'Ametlla del Vallès i la qualificació del sòl privat repartit en Clau 7 indústria, equipament privat 8F i 8H i serveis tècnics 2h (antenes de telecomunicacions).

La cessió de l'aprofitament urbanístic que correspondria consta que ja es va efectuar prèviament amb la cessió de sòl residencial al Pinar d'en Rosanes per a la construcció d'HPO.

L'àmbit propi del Pla Parcial a efectes reparcel·ladoris abastava únicament el sòl corresponent a Areas Industriales, SA; el sòl de titularitat de Hereus de Daniel Draper a on s'ha de construir la rotonda o giratori d'accés correspon a una càrrega externa al sector (article 133.4 en relació amb el 35 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, aprovatori del Reglament de la Llei d'Urbanisme).

##### c) Executivitat del Pla Parcial.

L'Acord de la CTUB d'aprovació definitiva del PP7 Sant Jordi incorpora una sèrie de requeriments: que l'alçada reguladora màxima de la zona amb qualificació 7b zona industrial no pot ser en cap cas superior als 11 m., que l'efectivitat de l'acord resta condicionada a l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització i de la presentació de la garantia del 12% del cost de la urbanització.

És per aquesta raó que no consta a data d'avui la publicació del PP7 la qual cosa comporta la seva manca d'executivitat i d'entrada en vigor.

També consta que la CTUB va comunicar en data de 28 d'octubre de 2008 un acord mitjançant el qual mantenia la suspensió de l'executivitat de l'acord d'aprovació definitiva del PP7. I també figura en resposta de l'Ajuntament de 2 d'octubre de 2009 (atenent al fet que ja havia tingut entrada al registre municipal el projecte d'urbanització del sector), que es demanava una pròrroga de la suspensió de l'executivitat de l'acord.

##### d) El Projecte d'Urbanització.

En data de 13 de gener del 2010 la Junta de Govern Local va aprovar inicialment, amb condicions, el Projecte d'urbanització PP7 Sant Jordi, va ser sotmès a informació pública, no presentant-se al·legacions durant el termini d'exposició.



En data de 7 d'abril de 2010 es certifica l'aprovació definitiva del Projecte d'urbanització del PP/ Sant Jordi, si bé l'Arquitectura municipal fixa unes condicions posteriors per a complir. En data d'1 d'octubre de 2012 el promotor presenta el Text refós del projecte d'urbanització que inclou les prescripcions tècniques requerides. Finalment en dat de 10-12-2012 es fixen noves prescripcions. En conseqüència no consta aprovat aquest Text refós del projecte d'urbanització.

Al mateix temps es va procedir a la tramitació del projecte d'urbanització del giratori que havia de connectar la C-17 i la BV 1433. Aquest projecte, malgrat disposar també de molts dels informes preceptius no s'acabà aprovant de forma definitiva.

Com s'ha dit un dels requisits per tal d'aconseguir l'efectivitat i executivitat del PP7 és procedir a l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització. A aquests efectes pertoca: d'una banda reformular el projecte actualitzant el pressupost del projecte que va servir de base a l'aprovació inicial del projecte i al Text refós d'aquest presentat amb posterioritat i, d'altra, incorporar la urbanització de la rotonda que exigeix el Servei de carreteres de la Generalitat.

Quant al segon dels requisits, la constitució de la garantia d'execució de l'obra urbanitzadora, s'ha de dir que si bé aquesta ja es va constituir formalment i legalment per part d'AREAS INDUSTRIALES S.A., correspon, en el marc d'aquest conveni, procedir a la seva renovació i posterior inscripció al Registre per fer-la efectiva per un període de deu anys que cobreixi l'execució de la totalitat de les obres d'urbanització del PP7.

e) Cessió de terreny per a serveis tècnics.

En data d'11 de juny de 2004 Areas Industriales, SA i l'Ajuntament de l'Ametlla del Vallès van subscriure un conveni pel qual el primer, en la seva condició de propietari majoritari del PP7, cedia al segon l'ús d'un rectangle de 80 m2 per a la instal·lació d'una base de telefonia mòbil. L'Ajuntament s'obligava al mateix temps a qualificar el terreny objecte de la cessió d'ús com a Zona 2h, Serveis Tècnics. La cessió d'ús i l'autorització per a instal·lar aquesta base de telefonia mòbil es preveia que s'extingís en el moment en el moment de la cessió d'aquest terreny en el procés de gestió urbanística del Pla Parcial.

I, a aquests efectes, acorden els següents,

## **PACTES**

**Primer.-** Objecte i règim jurídic.

És objecte del present conveni establir el marc jurídic -drets i obligacions- entre les parts a l'efecte de possibilitar el desenvolupament i execució del PP7 Sant Jordi al municipi de l'Ametlla del Vallès.

El règim jurídic d'aquest conveni ve determinat per les següents disposicions legals:

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 (TRLMRLC), art. 191.

Decret 179/1995 del 13 de juny pel que s'aprova el Reglament d'Obres, Activitats i Serveis dels Ens Locals de Catalunya (ROAS) arts. 303 a 311.

I de forma específica, quant als convenis urbanístics en:

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 (TRLS 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 ss, 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.

**Segon.-** Compromisos de les parts. Drets i obligacions.

1.- Areas Industriales S.A. dona la seva conformitat al clausulat del present conveni i en subscriu les seves obligacions en allò que li pertoqui.

2.- Projectes d'Urbanització (PU) i aprovació definitiva del PP7

La Societat Promotora es compromet a reformular i a presentar de forma simultània davant l'Ajuntament, en el termini màxim de quatre mesos a comptar des la signatura d'aquest conveni, dos projectes d'urbanització:

-Una proposta de Projecte d'Urbanització, actualitzant i modificant, en allò que sigui menester, jurídicament i/o tècnicament, el Text refós del PU presentat en data d'1 d'octubre de 2012 per Àreas Industriales, incorporant, a més, les prescripcions que es contenen en l'Informe de l'Arquitecte municipal de data 10 de desembre de 2012 en allò que sigui pertinent.

-El projecte constructiu i d'urbanització de la rotonda o giratori d'accés entre la C17, BV1433 i l'accés al sector Sant Jordi i l'Ametlla del Vallès. Aquest projecte haurà de partir del projecte precedent aprovat inicialment i les prescripcions del Servei de carreteres de la Generalitat de Catalunya fixat en la reunió del dia 12 de novembre de 2024.

Juntament amb la presentació de les propostes de PU constituïran la garantia d'execució de les obres d'urbanització del PP7 en un 12% del pressupost que d'aquest.

L'Ajuntament, rebudes les propostes, es compromet a tramitar, en els terminis previstos legalment i amb la màxima celeritat possible, l'aprovació, amb caràcter definitiu d'ambdós projectes. Efectuada aquesta aprovació en donarà trasllat a la CTUAMB, juntament amb l'acreditació de la garantia d'execució de la urbanització, a l'efecte que per aquesta s'aixequi la suspensió del PP7 i es procedeixi a la seva publicació al DOGC per tal que aquest esdevingui eficaç i executiu.

3.- Adquisició del sòl vinculat a la rotonda o giratori.

Aprovats definitivament amb plena eficàcia i executivitat el PP7 i els Projectes d'Urbanització la Societat Promotora es compromet a adquirir el sòl vinculat a la rotonda o giratori a fi i efecte d'executar el PU en la part que hi correspon. En el cas que no hi hagués avinença amb la propietat quant a l'adquisició voluntària dels sòl, ho posarà en coneixement de l'Ajuntament per tal que aquest iniciï el pertinent procediment expropiatori.

4.- Modificació del PP7.

Amb la finalitat de facilitar la implantació i establiment de la indústria en l'àmbit objecte del PP7 la Societat Promotora presentarà a l'Ajuntament un proposta de modificació del PP7 que es limita a la supressió del vial de separació entre els dos edificis centrals previstos en el Pla, en la forma que s'especifica en el document gràfic que s'acompanya com Annex 3, i , si així es considera, a l'alçada màxima del magatzem degut a imperatius d'ordre tècnic.

L'Ajuntament es compromet a tramitar i aprovar aquesta proposta de modificació del Pla Parcial.

5.- Execució del PU i llicències d'obres inicials.

En la consideració que la modificació del PP7 que es planteja és de caràcter mínim - no execució d'un vial intern- el PU iniciarà la seva execució una vegada hagi estat aprovat definitivament i publicat el Pla Parcial en el seu format inicial.



L'Ajuntament, aprovats el PU i el PP7 en el seu format inicial, atorgarà, prèvia presentació dels corresponents projectes, llicència d'obra per a la construcció dels edificis 1, 2 i 4 del PP7 que no es veuen afectats per la proposta de modificació (s'acompanya com Annex 4 document gràfic assenyalant de quins edificis es tracta).

#### 6.- Reparcel·lació.

Una vegada quedi aprovada la modificació del PP7 que es planteja, les Companyies Mercantils intervinents presentaran a l'Ajuntament projecte de reparcel·lació voluntària per compensació bàsica en el termes que estableixen els articles 124.4 i 130 i ss. del TRLUC i 164 i 170 del RLUC.

#### 7.- Cessions.

A banda de la cessió obligatòria en favor de l'Ajuntament que es duran a terme per ministeri de la Llei una vegada s'hagi executat l'obra urbanitzadora, aconseguida l'eficàcia i l'executivitat del PP7 i abans de la seva modificació, la Societat Promotora, en atenció al conveni a que s'ha fet referència en l'apartat e) dels antecedents, cedirà de forma anticipada la titularitat dominical en favor de l'Ajuntament d'un rectangle de 541 m<sup>2</sup> on hi ha la instal·lació d'una base de telefonia mòbil en la zona qualificada com a Zona 2h, Serveis Tècnics (s'acompanya com Annex 5 document gràfic de la ubicació del terreny de cessió anticipada).

#### 8.- Us privatiu de determinats vials interns.

Amb la finalitat, atesa la proximitat del Centre Comercial Sant Jordi, de salvaguardar l'operativitat de la vialitat interna de l'espai ocupat per les edificacions i naus a edificar, l'Ajuntament atorgarà a la Societat Promotora l'ús privatiu dels vials que s'assenyalen en el document gràfic que s'acompanya com Annex 6, a l'empara del que indica l'article 57.2 del Reglament del patrimoni dels ens locals, aprovat per Decret 336/1988, de 17 d'octubre. Correspondrà a la Societat el manteniment i neteja dels mateixos.

9.- La Societat Promotora instarà i es compromet a que per PEKOS VALVES S.A, es constitueixi, coordinadament amb l'Ajuntament i una vegada estigui operativa, una borsa de treball/ocupació per a veïns/ines de l'Ametlla del Vallès

#### Tercer.- Vigència i causes de resolució.

La vigència d'aquest conveni abastarà el termini de durada de les diferents actuacions urbanístiques que en ell es contemplen i en el marc d'allò que estableix l'article 49 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, del règim jurídic del sector públic (LRJSP).

Seràn causes de resolució del conveni les previstes en l'apartat 2 de l'article 51 de la LRJSP.

#### Quart.- Fur i jurisdicció

En cas de controvèrsia o conflicte quant a la interpretació i/o execució del clausulat del present conveni seran competents per a la seva resolució els Jutjats i Tribunals de l'ordre jurisdiccional contenciós administratiu de la seu de l'Ajuntament de l'Ametlla del Vallès.

I, en prova de conformitat les parts signen aquest document, en duplicat exemplar, en el lloc i data assenyalats a l'encapçalament.

Per l'Ajuntament de l'Ametlla del Vallès:

Jan Santaló i Lloret  
Alcalde

Oscar Campos i Planes  
Secretari

Per Quintanarraya Real State, S.L.  
Daniel Arranz Peralejo

Per Areas Industrials S.A.  
Marta Leiro Torndelacreu".





L'Ametlla del Vallès, document signat electrònicament, per la seva publicació al BOPB.  
L'Alcalde-President,  
Jan Santaló i Lloret

