ADMINISTRACIÓ LOCAL

Ajuntament de Montgat

ANUNCI

Exp. 3200/2016.

El Ple de l'Ajuntament en sessió de data 30 de març de 2017, ha provat Provisionalment la Modificació Puntual del Pla General Metropolità a l'illa residencial "FARGGI", compresa entre l'Autopista C-31, Passatge Pare Claret, carrer Joaquim Costa, el carrer Arno Jager, i Ctra. BV-5008 de Montgat a Tiana, d'aquest municipi, i el conveni addenda que l'acompanya, què modifica el conveni urbanístic signat el 27 de novembre de 2008 entre l'Ajuntament de Montgat i la mercantil Immobiliària Montgat i Tiana SA, en relació al desenvolupament urbanístic de l'àmbit anomenat "Manzana Farggi".

Tanmateix, es va disposar que s'elevi l'expedient administratiu a la Comissió Territorial d'Urbanisme, depenent del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya, per tal de procedir a la seva aprovació definitiva.

La qual cosa es fa pública als efectes oportuns

Annex Addenda Conveni

ADENDA AL CONVENIO URBANÍSTICO DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2008 SUSCRITO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE MONTGAT E INMOBILIARIA MONTGAT Y TIANA, S.A. EN RELACIÓN CON EL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL ÁMBITO DENOMINADO "MANZANA INDUSTRIAL FARGGI".

En Montgat, a 23 de diciembre de 2016.

REUNIDOS

De una parte, la Ilustrísima Sra. Doña ROSA FUNTANÉ VILA, Alcaldesa-Presidenta del AYUNTAMIENTO DE MONTGAT, asistida por el Secretario de la Corporación, Don MIGUEL ÁNGEL GARCÍA GÓMEZ, que certifica.

De otra, el Sr. Don ROSTISLAV ORDOVSKY-TANAEVSKY BLANCO, provisto de DNI número 45.694.663-B y domicilio a efectos de notificaciones en la ciudad de Madrid, código postal 28011, Pº de la Ermita del Santo, número 48, Edificio de Oficinas planta 2ª A.

INTERVIENEN

La Ilustrísima Sra. Doña ROSA FUNTANÉ VILA, en nombre y representación del AYUNTAMIENTO DE MONTGAT (en adelante, AYUNTAMIENTO), por su condición de Alcaldesa-Presidenta, en uso de las facultades atribuidas por el artículo 53.1, a) del Decreto Legislativo 2/2003, de 28 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley municipal y de régimen local de Catalunya.

El Sr. Don ROSTISLAV ORDOVSKY-TANAEVSKY BLANCO, en nombre y representación de la entidad mercantil ESBARSA MONTGAT, S.L., con CIF número B-87227450 e igual domicilio, en su condición de Administrador solidario de la misma, según nombramiento otorgado ante el Notario de Madrid Don José María Mateos Salgado, el día 23 de julio de 2015, bajo el número 3.050 de su protocolo.

Aseguran ambas partes que continúan en el ejercicio de su cargo, así como la íntegra subsistencia y no revocación ni limitación de las facultades con las que intervienen.

Ambas partes, en la representación con que actúan, se reconocen mutuamente la capacidad legal necesaria para la formalización de esta ADENDA al Convenio urbanístico de 27 de noviembre de 2008 y, a tal efecto,

EXPONEN

I.- Que ESBARSA MONTGAT, S.L. es propietaria del cien por cien (100%) de la superficie del suelo privado del polígono de actuación en suelo urbano no consolidado delimitado en el Texto Refundido de la Modificación puntual del

CVE-Núm. de registre: 022017006822

Plan General Metropolitano de Barcelona en la manzana industrial Farggi, ubicada entre la autopista C-31, pasaje del Pare Claret, calle de Joaquim Costa, calle de Arno Jäger y carretera BV-5008 de Montgat a Tiana, aprobado definitivamente por resolución del Consejero de Territorio y Sostenibilidad de 20 de marzo de 2009, publicada en el DOGC nº 5850, de 1 de abril de 2011 (en adelante Modificación de 2011), como resultado de la compra venta llevada a cabo en noviembre de 2015 a su anterior propietario INMOBILIARIA MONTGAT Y TIANA, S.A.

II.- Que en fecha 27 de noviembre de 2008, el AYUNTAMIENTO y las entidades INMOBILIARIA MONTGAT Y TIANA, S.A. y LACREM, S.A. subscribieron un Convenio urbanístico que se integró en la Modificación puntual del Plan General Metropolitano de la isla industrial Farggi, a la que ahora nos referimos como Modificación de 2011, que no fue ejecutiva hasta su publicación en fecha 1 de abril de 2011, esto es, tres años más tarde.

El Convenio urbanístico referido se justificaba en la voluntad compartida de reconvertir los usos industriales existentes en las fincas de referencia en usos residenciales a los efectos de permitir la transformación del barrio Las Mallorquinas evitando la promiscuidad entre industria y vivienda.

III.- Que, concretamente, en el Convenio urbanístico de 27 de noviembre de 2008, las partes asumieron los siguientes compromisos:

- Por parte del AYUNTAMIENTO, éste se comprometía a tramitar la Modificación del Plan General Metropolitano de acuerdo con los parámetros que contemplaba.

- Por su parte, LACREM, S.A. se obligaba a trasladar la industria existente, lo cual suponía un coste económico, teniendo en cuenta los datos del instrumento de planeamiento aprobado inicialmente, de veintiséis millones cincuenta y nueve mil ciento diez (26.059.110) EUR.

Este traslado se produjo. Por este motivo, en la actualidad, las fincas se encuentran edificadas pero en ellas no hay actividad.

- INMOBILIARIA MONTGAT Y TIANA, S.A. se obligaba a efectuar una aportación de tres millones ciento cincuenta mil (3.150.000) EUR a favor del AYUNTAMIENTO, vinculada a la transformación de la manzana Farggi.

El Convenio urbanístico previó que esta cantidad era en parte en compensación del diez por ciento (10%) de aprovechamiento medio que INMOBILIARIA MONTGAT Y TIANA S.A. haría suyo, y en parte para sufragar cargas de sistemas generales y equipamientos externos al polígono de actuación.

IV.- Que hasta la fecha, INMOBILIARIA MONTGAT Y TIANA S.A., ha sufragado la cantidad de doscientos mil (200.000) EUR en concepto de pago de la cuantía de tres millones ciento cincuenta mil (3.150.000) EUR que se habían comprometido.

V.- El abono de la cantidad que resta en esta fecha en 2016, compromete de forma muy severa la viabilidad económica de la transformación y se requiere establecer una nueva programación.

En el Convenio urbanístico de 27 de noviembre de 2008 se habían pactado los siguientes plazos para el abono de la cantidad comprometida:

- El abono de 100.000 EUR a los seis meses de la aprobación provisional del proyecto de Modificación, en septiembre de 2008, e igual cantidad al año siguiente y a los dos años.

- 1.000.000 EUR, en el plazo máximo de dos años desde la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del Plan General y siempre antes de presentar a trámite el proyecto de reparcelación.

- 1.850.000 EUR, en el plazo máximo de un año desde la aprobación definitiva del proyecto de Reparcelación, y en todo caso, antes de la solicitud de licencia de obras de edificación. El proyecto de reparcelación se presentará a la tramitación en plazo máximo de 3 años a contar desde la ejecutividad del planeamiento.

VI.- La Modificación de 2011 delimitó un polígono de gestión en el suelo urbano no consolidado, cambió la calificación del suelo de uso lucrativo industrial por residencial, y completó la ordenación de detalle del polígono mediante la calificación del suelo de uso público destinado a las calles y las zonas verdes y espacios libres necesarios para la adecuada inserción de la actuación en la estructura urbana de Montgat, con el grado de pormenorización suficiente para hacer innecesaria la tramitación posterior de un Plan de Mejora Urbana.

CVE-Núm. de registre: 022017006822

VII.- Los parámetros urbanísticos establecidos en la Modificación de 2011 son los siguientes:

- Clase y categoría del suelo, urbano no consolidado
- Superficie total de la actuación, 11.698 m^2s[1]
- Uso global, residencial
- Usos pormenorizados de carácter no lucrativo, superficie de suelo:

✓ Calles, 5.207 m^2s

✓ Espacios libres, 3.276 m2s

En total, 8.483 m^2s

- Usos pormenorizados de carácter lucrativo, superficie edificable:

✓ Viviendas libres, 8.866,48 m^2t[2]

✓ Viviendas de protección pública régimen general, 2.533,28 m^2t

✓ Viviendas de protección pública régimen concertado, 1.266,64 m^2t

✓ Uso comercial, 780 m^2t

En total, 13.446,40 m^2t

- La densidad residencial se establece como resultado de aplicar un estándar de 80 m^2t para cada vivienda libre y 70 m^2t para cada vivienda de protección pública, lo que determina, respectivamente, 111 y 54 unidades y en total un máximo de 165 viviendas.

- Se establece una dotación de aparcamiento de dos plazas por cada vivienda libre, una plaza por cada vivienda de protección pública y una plaza por cada 50 m2t de uso no residencial.

- La Modificación de 2011 delimita el sólido capaz de la edificación –área de movimiento de la edificación en planta y altura máxima- formando una manzana cerrada, con alturas máximas de B+VI, B+IV y B+III+ático plantas.

VIII.- Que se ha analizado una propuesta de Modificación del Plan General Metropolitano que supone una ordenación alternativa más ajustada al nuevo modelo urbano de Montgat que permite una mayor calidad de las futuras viviendas y que supone exclusivamente reordenar la disposición volumétrica de la edificación en la manzana Farggi, modificando los términos previstos en la anterior Modificación de 2011, pero sin alterar los demás parámetros de la ordenación urbana, tal y como se explicita en el siguiente cuadro.

Continua en la página siguiente

1 m^2s, son metros cuadrados de superficie de suelo
2 m^2t, son metros cuadrados de superficie de techo edificado o edificable

CVE-Núm. de registre: 022017006822

CONCEPTO	PLANEAMIENTO VIGENTE		MODIFICACIÓN QUE SE PROPONE
USOS PRINCIPALES	Viviendas y comercial		**No se modifica**
APROVECHAMIENTO URBANISTICO	Vivienda libre	8.866,48 m²t	**No se modifica**
	Vivienda de protección pública general	2.533,28 m²t	
	Vivienda de protección pública concertada	1.266,64 m²t	
	Comercial	780 m²t	
	TOTAL	13.446,40 m²t	
CARGAS URBANÍSTICAS	Las derivadas de la ejecución del polígono más las correspondientes del Convenio de 27 de noviembre de 2008		**No se modifica**
INCIDENCIA SOBRE LA ESTRUCTURA GENERAL	Clase del suelo	Suelo urbano no consolidado	**No se modifica**
	Uso global	Residencial y comercial	
	Régimen de protección de las viviendas	30% viviendas de protección pública	
		70% viviendas libres	
	Sistemas urbanísticos generales	Rotonda de intersección en la carretera BV 5008	
		Espacios libres interpuestos a la autovía C 31	
		Conexión con las infraestructuras generales de saneamiento de residuales y pluviales, depuración, energía eléctrica y gas natural	
INCIDENCIA SOBRE LAS DOTACIONES LOCALES	Sistemas urbanísticos locales	Calles públicas	**No se modifica**
		Zonas verdes	**Se ajusta su localización manteniendo inalterada la superficie, y se mejora su funcionalidad**

Como consecuencia de la reordenación volumétrica de la edificación que se plantea, la propuesta de Modificación presentada reajusta la delimitación del suelo calificado para la zona verde local, pero sin alterar su superficie y mejorando su localización para permitir una mejor integración del polígono en el núcleo urbano, dispone la futura edificación en manzana abierta ordenando la edificación en L alineada a las calles Ramón y Cajal y Arno Jäger con unas alturas de PB+VI+ático, PB+V y PB+IV.

CVE-Núm. de registre: 022017006822

El ámbito de la propuesta de Modificación queda así exclusivamente delimitado por la manzana situada entre las calles de Ramón y Cajal y de Arno Jäger, la prolongación de la calle de Joaquim Costa y el pasaje de Pare Claret.

IX.- Que en este contexto, las partes, subscriben la presente ADENDA al Convenio urbanístico de 27 de noviembre de 2008, que sujetan a los siguientes:

PACTOS

PRIMERO.- ESBARSA MONTGAT, S.L presentará el documento de Modificación puntual del Plan General Metropolitano en la manzana residencial Farggi conforme a la nueva ordenación determinada. Por su parte el AYUNTAMIENTO DE MONTGAT aprobará la Modificación puntual del Plan General Metropolitano a los efectos de reordenar urbanísticamente la manzana situada entre las calles de Ramón y Cajal y de Arno Jäger, la prolongación de la calle de Joaquim Costa y el pasaje de Pare Claret, para prever una nueva disposición volumétrica de la edificación, modificando los términos previstos en la anterior Modificación de 2011, pero sin alterar los demás parámetros de la ordenación urbana, e incluyendo el ajuste de la localización de la zona verde local, sin alterar su superficie y mejorando su funcionalidad, a los efectos de garantizar la mejor integración con el entorno urbano y el núcleo de Montgat.

SEGUNDO.- Las partes reprograman las previsiones temporales previstas en el Convenio urbanístico de 27 de noviembre de 2008 a los efectos de sufragar la cantidad económica en ese momento pactada, que en ningún momento se altera, y, a estos efectos, pactan el siguiente fraccionamiento vinculado a la consecución de los hitos de aprobación del planeamiento modificado, en los siguientes términos:

- 200.000 EUR ya se han pagado.

- 100.000 EUR se pagarán antes de transcurridos sesenta días siguientes a la aprobación provisional por el Pleno municipal del proyecto de Modificación del Plan General Metropolitano.

- 100.000 EUR se pagarán en el plazo máximo de ciento veinte días a partir de la aprobación provisional del proyecto de Modificación del Plan General Metropolitano.

- 100.000 EUR se pagarán en el plazo máximo de treinta días a partir de la publicación de la aprobación definitiva del proyecto de Modificación del Plan General Metropolitano.

Y una vez publicada la aprobación del proyecto de Modificación del Plan General Metropolitano, la cantidad restante se abonará en metálico vinculada al avance de ejecución del edificio residencial:

- 100.000 EUR en un plazo máximo de seis meses desde el inicio de las obras de la edificación residencial.

- 300.000 EUR antes de transcurridos doce meses desde el inicio de la edificación residencial y siempre antes de solicitar o comunicar la primera ocupación, parcial o totalmente.

- 750.000 EUR antes de transcurridos dieciocho meses desde el inicio de la edificación residencial y siempre antes de solicitar o comunicar la primera ocupación, parcial o totalmente.

- 1.000.000 EUR antes de solicitar o comunicar la primera ocupación, parcial o totalmente.

De esta forma se habrá completado hasta la cantidad de 2.650.000 EUR.

Los 500.000 EUR restantes, hasta completar la cantidad pactada en el Convenio urbanístico de 27 de noviembre de 2008, se abonarán mediante la entrega de viviendas de protección pública de régimen general, en el propio edificio, que se destinarán a finalidades de interés social, de acuerdo con la normativa urbanística vigente, a valor del módulo:

- Valor actual del módulo VPPG en venta, a fecha de esta ADENDA, 1940,48 EUR/m^2 útil, que considerando la tasa de riesgo y los gastos de promoción y venta se considera corresponden a 1.748,18 EUR/m^2

- 500.000 EUR ÷ 1.748,18 EUR/m^2 útil = 286,01 m^2 útiles, y serán 2 ó, como máximo, 3 viviendas hasta totalizar esta superficie.

- Considerada la relación entre superficie útil y superficie construida, las viviendas serán de entre 80 y 110 m2 de techo edificado, de dos o tres dormitorios.

CVE-Núm. de registre: 022017006822

Estas viviendas de protección pública de régimen general de la promoción no tendrán acceso a la zona comunitaria del jardín y la piscina, ni participaran de los gastos comunitarios de dichas zonas exteriores, cláusula ésta que se tendrá que incorporar en los Estatutos de la Comunidad de propietarios que en su momento se aprueben.

En cualquier caso, las cantidades descritas anteriormente se destinarán íntegramente al Patrimonio Municipal del Suelo. Su reinversión y su destino se ajustarán exclusivamente a los fines previstos a tal efecto en la normativa urbanística vigente.

Una vez que se presente para solicitud de licencia urbanística el proyecto arquitectónico del edificio residencial, se concretará la dimensión superficial de las viviendas que se entregan al AYUNTAMIENTO. En cualquier caso, el ajuste en metros cuadrados será siempre por debajo del valor económico límite indicado, y la diferencia económica resultante se incluirá en el primer pago posterior al inicio de la obra.

TERCERO.- En el siguiente cuadro se resume la propuesta de plazos para el abono al AYUNTAMIENTO, por ESBARSA MONTGAT S.L., de la carga económica comprometida en el Convenio urbanístico de 27 de noviembre de 2008:

CUANTÍA -€-	FORMA DE PAGO	PLAZO
200.000	Ya abonado	Ya abonado
100.000	En metálico	60 días a partir de la aprobación provisional del proyecto de Modificación del PGM
100.000	En metálico	120 días a partir de la aprobación provisional del proyecto de Modificación del PGM
100.000	En metálico	30 días a partir de la publicación de la aprobación definitiva del proyecto de Modificación del PGM
Subtotal		**500.000 €**
100.000	En metálico	Antes de transcurridos seis meses desde el inicio de la edificación residencial
300.000	En metálico	Antes de transcurridos doce meses desde el inicio de la edificación residencial y siempre antes de solicitar o comunicar la primera ocupación, parcial o totalmente.
750.000	En metálico	Antes de transcurridos dieciocho meses desde el inicio de la edificación residencial y siempre antes de solicitar o comunicar la primera ocupación, parcial o totalmente.
1.000.000	En metálico	Antes de solicitar o comunicar la primera ocupación, parcial o totalmente.
Subtotal		**2.150.000 €**
500.000	En.....viviendas de protección pública de régimen general (VPPG)	Una vez presentada la comunicación previa de primera ocupación del edificio residencial, en el propio edificio.
Subtotal		**500.000 €**
TOTAL		**3.150.000 €**

CVE-Núm. de registre: 022017006822

Ante cualquier eventual renuncia a la ejecución de la edificación en los términos de esta ADENDA, las partes convienen expresamente que en tal caso el AYUNTAMIENTO no vendrá obligado a devolver o a abonar cantidad alguna a los propietarios firmantes.

CUARTO.- ESBARSA MONTGAT S.L. asume ante el AYUNTAMIENTO los siguientes compromisos de presentación formal de los documentos que se requieren, de ejecución de las obras de derribo de las edificaciones existentes y de urbanización, y construcción del edificio residencial.

Presentación formal de los documentos que se requieren:

• La ejecución jurídico-formal del planeamiento en la manzana residencial Farggi se llevará a efecto mediante la presentación en el AYUNTAMIENTO de un proyecto de Reparcelación de propietario único, siempre que se mantenga esta condición, cuyo contenido se ajustará a lo establecido en la legislación urbanística de aplicación, elevándose a escritura pública a cargo del promotor. El proyecto se presentará en el AYUNTAMIENTO en el mes siguiente a la aprobación provisional de la Modificación del Plan General Metropolitano por el Pleno municipal, para su tramitación simultánea, de forma que se pueda hacer coincidir la aprobación definitiva del proyecto de Reparcelación con la publicación del acuerdo de aprobación del proyecto de Modificación.

• El proyecto de Urbanización se presentará en el AYUNTAMIENTO en el mes siguiente a la aprobación provisional de la Modificación del Plan General Metropolitano por el Pleno municipal, para su tramitación simultánea. Téngase en cuenta que el proyecto de Urbanización debe aprobarse definitivamente antes o simultáneamente con el proyecto de Reparcelación.

• ESBARSA MONTGAT S.L. colaborará con el AYUNTAMIENTO DE MONTGAT, de buena fe y con medios suficientes, para procurar la aprobación definitiva de los documentos a que se ha hecho referencia a la mayor brevedad posible.

La programación temporal de la ejecución de las obras de derribo de las edificaciones existentes, se observará la siguiente:

• Solicitud de licencia para el derribo de las edificaciones, en el mes siguiente a la publicación de la aprobación definitiva del proyecto de Reparcelación.

• Comienzo de las obras de derribo, en los dos meses siguientes a la obtención de la licencia municipal.

• Las obras del derribo se estima que podrán estar concluidas en un plazo de cuatro meses.

La programación temporal de la ejecución de las obras de urbanización del suelo que resulta calificado para un uso público, simultáneamente a la construcción del edificio residencial, se observará la siguiente:

• Solicitud de simultaneidad de obras de edificación y urbanización aportando un aval por el 100% del coste de las obras de urbanización. Dicho aval deberá estar protocolizado por Notario, y tendrá la naturaleza de aval a primer requerimiento de una entidad bancaria de máxima solvencia incluida en la lista del Banco de España.

• Solicitud de licencia de obras para la ejecución del edificio residencial, en el mes siguiente a la publicación de la aprobación definitiva del proyecto de Reparcelación.

• Comienzo de las obras de urbanización y edificación, en los seis meses siguientes a la obtención de la licencia municipal para el edificio residencial, una vez aprobados definitivamente los proyectos de Urbanización y Reparcelación.

• Las obras de la urbanización básica –incluyendo explanación, saneamiento, encintado de aceras, base del firme de las calzadas y cruces de calzadas de los servicios-, se estima que podrán estar concluidas en un plazo de ocho meses.

QUINTO.-La presente ADENDA deja sin efecto el Pacto Segundo 3 del Convenio urbanístico de 27 de noviembre de 2008. Así mismo, se deja sin efecto el pacto Sexto, que se sustituye por el pacto SÉPTIMO de la presente ADENDA.

SEXTO- En el supuesto de que ESBARSA MONTGAT S.L. transmita las fincas de su propiedad, se obliga a exigir la subrogación en la presente ADENDA al Convenio urbanístico de fecha 27 de noviembre de 2008 al eventual adquirente, y a comunicar la transmisión y la subrogación a la ADENDA al Convenio en el AYUNTAMIENTO en el plazo máximo de quince (15) días desde dicha transmisión.

CVE-Núm. de registre: 022017006822

SÉPTIMO.- Son causas de resolución de la ADENDA al Convenio urbanístico de 27 de noviembre de 2008:

- El cumplimiento de sus objetivos.
- El acuerdo mutuo que se instrumentará por escrito.
- La imposibilidad legal sobrevenida de llevar a cabo por alguna de las partes sus obligaciones.

OCTAVO.- Ambas partes, en la representación con que intervienen, se obligan a cumplir plenamente las obligaciones que se imponen mediante esta ADENDA al Convenio urbanístico de 27 de noviembre de 2008 y, en caso de conflicto, se someten a los Juzgados y Tribunales de la ciudad de Barcelona, con renuncia expresa del propio fuero o domicilio, si fuera otro.

NOVENO.- La presente ADENDA al Convenio urbanístico de 27 de noviembre de 2008 se publicará junto con la Modificación de planeamiento a tramitar en la cual se integra, y en el marco de la misma será objeto de información pública.

En todo caso, una vez suscrita esta ADENDA, se enviará copia al Departamento de Territorio y Sostenibilidad en el plazo de un mes desde su aprobación para que sea insertado en la sección de Convenios urbanísticos del instrumento de divulgación telemática del planeamiento urbanístico de la Administración de la Generalitat.

Se garantizará la consulta presencial y telemática de la presente ADENDA al Convenio de 27 de noviembre de 2008.

DÉCIMO.- Esta ADENDA al Convenio urbanístico de 27 de noviembre de 2008 tiene efectos entre las partes desde el momento que se apruebe por el Pleno municipal del AYUNTAMIENTO DE MONTGAT y se ratifique por los firmantes, sin perjuicio de la posterior tramitación hasta la publicación de la aprobación definitiva de la modificación puntual del PGM, de la cual forma parte inseparable.

Y, en prueba de conformidad, firman las partes esta ADENDA al Convenio urbanístico de 27 de noviembre de 2008, por ejemplar triplicado en el lugar y fecha indicados al encabezamiento.

Por ESBARSA MONTGAT, S.L., Rostislav Ordovsky-Tanaevsky Blanco
Por el Ayuntamiento de Montgat, la alcaldesa, Rosa Funtané i Vilà
Ante mí, el secretario municipal, Miguel Ángel García Gómez

Montgat, 10 d'abril de 2017
L'alcaldessa, Rosa Ma. Funtané Vilà

CVE-Núm. de registre: 022017006822