

# CONVENI URBANÍSTIC PER A OBTENIR EL SÒL PER A L'AMPLIACIÓ I POSTERIOR URBANITZACIÓ DEL TRAM DE CARRER EDUARD MARISTANY COMPRÈS ENTRE ELS TERMES MUNICIPALS DE BADALONA I SANT ADRIÀ DE BESÒS

## REUNITS

*D'una banda, el senyor Xavier Garcia Albiol, Alcalde-President de l'Ajuntament de Badalona.*

*De l'altra, la senyora Ruth Soto García, regidora delegada de Territori Sostenible de l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs.*

*I de l'altra, Manuel Bartés Sánchez amb DNI 38094068-L i Miguel Díaz Batanero amb DNI 26068148Z obrant de forma mancomunada i en nom i representació de FRONT MARITIM DEL BESÒS, S.L. mb NIF núm. B67333344 i domicili en Barcelona (08029) Avinguda Josep Tarradellas núm. 8, planta 2ª.*

## INTERVENEN

*L'Il·lm. Sr. Xavier Garcia Albiol, en nom i representació de l'Ajuntament de Badalona, en qualitat d' Alcalde – President, en virtut de les facultats que li atorga l'article 53 del Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya, aprovat per Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, assistit per la Secretària Accidental de la Corporació, Sra. Remedios Hijano Cruzado*

*La Sra. Ruth Soto García, en nom i representació de l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs, en qualitat de regidora delegada de Territori Sostenible, en virtut de les facultats que li atorga el Decret de delegació de l'alcaldessa de data 12 d'abril de 2021, assistida pel secretari municipal Sr. Josep Reverendo i Carbonell.*

*Els srs. Manuel Bartés Sánchez amb DNI 38094068-L i Miguel Díaz Batanero amb DNI 26068148Z obrant de forma mancomunada i en nom i representació de FRONT MARITIM DEL BESÒS, S.L segons s'acredita mitjançant poders generals per a administrar i regir l'íntegre patrimoni de la societat segons escriptura signada davant el Notari de Madrid Sr. Andrés Domínguez Nafría de data 18 de desembre de 2018 núm 4.847.*

*Els compareixents, en les respectives qualitats en que actuen, es reconeixen la capacitat legal necessària per a l'atorgament del present conveni urbanístic i a tal efecte,*

*Els compareixents, en les respectives qualitats en que actuen, es reconeixen la capacitat legal necessària per a l'atorgament del present conveni urbanístic i a tal efecte,*

## EXPOSEN

**PRIMER.-** Que FRONT MARITIM DEL BESÒS, S.L és propietària de la finca núm. 12122 inscrita al Registre de la Propietat de Santa Coloma de Gramanet núm. 2 la descripció registral de la qual, consta a la nota simple informativa que s'adjunta com a document **Annex núm. 1**:

URBANA.- REFERENCIA CATASTRAL 6164301DF3866C0001MR. Porción de terreno sito en los términos municipales de Sant Adrián de Besos y del de Badalona, con una superficie de ciento treinta y nueve mil ciento cinco metros cuadrados con setenta y cuatro decímetros cuadrados y cuarenta centímetros cuadrados, correspondiente al término de Sant Adria, noventa y un mil veintiséis metros cuadrados con sesenta y un decímetros cuadrados y cuarenta centímetros cuadrados y al de Badalona, cuarenta y ocho mil setenta y nueve metros cuadrados con trece decímetros cuadrados. LINDA: por el Norte, mediante la Avenida de Eduard Maristany con la vía del ferrocarril de la R.E.N.F.E.; por el Sur, con la zona Marítima; por

el Este, mediante pasillo, con "Productora del Borax, S.A. o sus sucesores; y por el Oeste, con SHERWIN WILLIAMS ESPAÑOLA S.A., o PROCOLOR.

Càrregues: Segons transcripció literal de la nota simple:

#### "CARGAS POR PROCEDENCIA

*POR PROCEDENCIA DE LA FINCA DE SANT ADRIA DEL BESOS 3475 INSCRIPCIÓN 3 CON FECHA 08/06/1966 TOMO: 231, LIBRO: 56, FOLIO: 25.*

*HIPOTECA a favor de los tenedores presentes y futuros de las obligaciones al portador de "FUERZAS ELÉCTRICAS DE CATALUÑA, S.A.", en garantía de 2.000.000.000 pesetas, importe del nominal de los 2.000.000 de obligaciones que se emiten, de 379.554.657 pesetas, para garantía de los intereses; y de 10.000.000 pesetas, que se fijan para costas y gastos, según escritura otorgada en Madrid, el 14 de abril de 1966, ante el Notario don Alejandro Bergamo Llabies. Dicho crédito hipotecario ha sido cancelado parcialmente en cuanto a la suma de 1.993.737.000 pesetas de capital y a la parte proporcional de intereses y costas, es decir en cuanto a 378.366.081 pesetas y 9.968.685 pesetas, respectivamente, que representan 1.993.737 de las obligaciones integrantes de dicho crédito; según escritura otorgada en Barcelona, el 30 de junio de 1986, ante el Notario don Antonio Clavera Esteva; que ha motivado la inscripción 4ª, con fecha 22 de Julio de 1986. Sobre dicho crédito hipotecario, se ha efectuado nuevamente otra cancelación parcial en cuanto a la suma de 5.697.000 pesetas de capital y a la parte proporcional de sus intereses y costas, es decir en cuanto a 1.081.161 pesetas y 28.485 pesetas, respectivamente, que representan 5.697 de las obligaciones integrantes de dicho crédito; según escritura otorgada en Barcelona, el 21 de julio de 1986, ante el Notario don José Luis Perales Sanz; que ha motivado la inscripción 5ª, con fecha 30 de Agosto de 1986.*

#### HIPOTECA ESPECIAL

##### CARGAS PROPIAS DE LA FINCA

*- CONSTITUIDA EN EL TOMO 906, LIBRO 159, FOLIO 60, INSCRIPCIÓN 2ª, DE FECHA 23 DE OCTUBRE DE 1986. HIPOTECA a favor de los TENEDORES PRESENTES O FUTUROS DE LAS OBLIGACIONES emitidas por la Compañía FUERZAS ELECTRICAS DE CATALUÑA, S.A. emitidas en fecha tres de julio de mil novecientos ochenta y seis, habiendo sido canceladas parcialmente, quedando subsistente y pendiente de pago la suma de 38.700.000 pesetas -correspondiente a 774 obligaciones-, en concepto de principal, de la cantidad de 14.222.248 pesetas para garantizar los intereses y de la cantidad de 571.428 pesetas, para costas y gastos, según escritura autorizada el 03.07.1986, por el Notario de Madrid, Don Luis Coronel De Palma. Formalizada mediante escritura autorizada en Madrid el día 3 de Julio de 1986 por el Notario Don/Doña LUIS CORONEL DE PALMA, con nº de protocolo 0, objeto de la inscripción 2ª de fecha 23 de Octubre de 1986.*

*- CONSTITUIDA EN EL TOMO 1616, LIBRO 443, FOLIO 224, AL MARGEN DE LA INSCRIPCIÓN/ANOTACIÓN 8, DE FECHA 19 DE FEBRERO DE 2019.*

*AFECCION.- Esta finca queda afecta por CINCO AÑOS, al pago de las liquidaciones complementarias que eventualmente puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, del que se practicó autoliquidación*

*EXENTA. Santa Coloma de Gramanet, 19 de Febrero de 2019.*

*- CONSTITUIDA EN EL TOMO 1616, LIBRO 443, FOLIO 224, AL MARGEN DE LA INSCRIPCIÓN/ANOTACIÓN 8, DE FECHA 5 DE MARZO DE 2019."*

**SEGON.-** En la part corresponent al terme municipal de Badalona, la referida finca està qualificada com a zona industrial pendent de Pla especial (clau 22p), sistema viari, xarxa viaria bàsica (clau 5a) i sistema viari, xarxa viaria local (clau 5b). El desenvolupament de sector es farà mitjançant un Pla especial i el sistema a seguir en aquest àmbit serà el de compensació. Tanmateix el planejament vigent determini que, en cas que l'ajuntament precisés urbanitzar parcial o totalment aquesta xarxa viària prèviament a l'aprovació del PE del sector, aquest planejament legitima la seva adquisició i posterior execució.

S'adjunta l'informe urbanístic emès pel departament de Plànol de la Ciutat de l'Ajuntament de Badalona com a document **Annex núm. 2** al present conveni.

En la part corresponent al terme municipal de Sant Adrià de Besòs, està qualificada com a zona industrial (clau 22a) i xarxa viària bàsica (clau 5).

**TERCER.-** Que actualment l'ajuntament de Badalona i l'ajuntament de Sant Adrià de Besòs tenen interès en obtenir part dels terrenys qualificats de vial (clau 5), concretament una porció de terreny de 1813,39 m<sup>2</sup> i 101,45 m<sup>2</sup> respectivament amb la finalitat de millorar la seguretat i connectivitat del vial del carrer Eduard Maristany en un espai molt degradat durant molts anys (per la deficient urbanització i manteniment d'aquesta via que fa que el trajecte pel vianant sigui molt insegur atesos problemes de mala lluminositat nocturna, perill amb el trànsit de vehicles, en especial amb els camions...) i que discorre pels dos municipis.

**QUART.-** Que és voluntat de FRONT MARÍTIM DEL BESÒS, S.L., actual propietària de la finca referida a l'expositiu primer, cedir anticipadament a l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs la superfície de 101,45 m<sup>2</sup> que segregará de la finca de la seva propietat, finca registral núm. 12.122 descrita a l'exposen primer, per tal de col·laborar en el desenvolupament del planejament urbanístic, amb reserva i reconeixement al seu favor de l'aprofitament urbanístic que li correspongués.

Respecte a la superfície qualificada de vial (clau 5a) que radica en el terme municipal de Badalona, l'Ajuntament de Badalona procedirà a tramitar expedient d'ocupació directa dels terrenys necessaris de la finca propietat de FRONT MARÍTIM DEL BESÒS, S.L., amb totes les garanties legals que la normativa urbanística preveu en aquest procediment.

De conformitat amb els anteriors antecedents els senyors compareixents tal i com actuen

## **ACORDEN**

### **Primer.- OBJECTE**

.L'objecte del present conveni és establir un marc de col·laboració entre les parts per tal que es permeti obtenir el sòl necessari per a ampliar i posteriorment urbanitzar el tram de carrer Eduard Maristany entre els termes municipals de Badalona i Sant Adrià de Besòs (concretament entre el carrer de la Mar Negra al municipi de Badalona i la porció de terreny delimitat per la coordenada A: X=436031.32 Y=4586593.23 al municipi de Sant Adrià de Besòs), amb la finalitat de millorar la seguretat i connectivitat del vial del carrer Eduard Maristany en un espai molt degradat durant molts anys i que discorre pels dos municipis.

.S'adjunta plànol d'alineacions i rasants i de delimitació de les superfícies als dos termes municipals com a document **Annex núm. 3** al present conveni.

### **Segon.- SEGREGACIÓ**

De la finca descrita a l'expositiu primer núm. 12122 inscrita al Registre de la Propietat de Santa Coloma de Gramenet núm. 2 l'actual propietària FRONT MARITIM DEL BESÒS, S.L., prèvia aprovació per part de l'Ajuntament de la proforma de l'escriptura de segregació i cessió, i declaració municipal d'innecessarietat de la llicència urbanística de parcel·lació, conforme allò que disposen els articles 25 i 27 i concordants del Decret 64/2014 pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, segregará i cedirà en unitat d'acte una porció de terreny lliure de càrregues i gravàmens, de superfície 101,45 m<sup>2</sup> qualificada de vial que serà objecte de cessió a favor de l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs. (veure la superfície a cedir al document Annex núm. 3)

**Tercer.- CESSIÓ ANTICIPADA A L'AJUNTAMENT DE SANT ADRIÀ DE BESÒS PER PART DE FRONT MARITIM DEL BESÒS, S.L, DE 101,45 M2**

FRONT MARITIM DEL BESÒS, S.L, cedirà de forma anticipada a l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs, lliure de càrregues i gravàmens, la porció de terreny de la seva titularitat, de superfície 101,45 m<sup>2</sup>, identificada com a finca a segregar en l'anterior pacte.

#### **Quart.- APROFITAMENT URBANÍSTIC AMB L'AJUNTAMENT DE SANT ADRIÀ DE BESÒS**

La cessió de la porció de terreny de 101,45 m<sup>2</sup> es produirà amb reserva i reconeixement al seu favor del dret a l'aprofitament urbanístic que es pugui desprendre del futur Pla director urbanístic d'ordenació del front litoral en l'àmbit de les Tres Xemeneies.

#### **Cinquè.- OCUPACIÓ DIRECTA PER PART DE L'AJUNTAMENT DE BADALONA DE 1.813,39 M<sup>2</sup>**

L'Ajuntament de Badalona procedirà a tramitar expedient d'ocupació directa de conformitat amb l'article 156 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el text refós de la llei d'urbanisme i 215 i següents del Reglament de la Llei, d'una porció de terreny de superfície 1.813,39 m<sup>2</sup> que passarà a formar part del domini públic, lliure de càrregues i gravàmens (veure la superfície a ocupar al document Annex núm. 3).

#### **Sisè.- DRETS DE FRONT MARITIM DEL BESÒS, S.L. DERIVAT DE L'OCUPACIÓ DIRECTA DEL TERRENY**

Atès que l'ocupació directa a favor de l'Ajuntament de Badalona comportarà la transferència a favor d'aquest del domini i de la possessió del terreny com a finca segregada, amb anterioritat a l'execució de les determinacions del planejament urbanístic i de la corresponent distribució de beneficis i càrregues, el titular de la finca, o qui legalment el succeeixi o subrogui, tindrà dret a l'aprofitament urbanístic que el planejament que en el seu dia s'executi li reconegui en els termes a què es refereix l'article 42 i cc del Reial Decret 1093/1997, el qual es materialitzarà en el sector o polígon d'actuació que es delimiti en desenvolupament del Pla Especial de la Façana Marítima.

Es fa constar expressament que l'aprofitament a que té dret FRONT MARITIM DEL BESÒS, S.L, resta pendent de concreció definitiva a través de l'adjudicació de la finca de substitució o bé, si s'escau, de reconeixement de la indemnització per l'equivalent econòmic de l'aprofitament quan així correspongui, d'acord amb el que estableix la llei d'urbanisme i el Reglament de la referida llei, mitjançant el corresponent projecte de reparcel·lació.

D'acord amb el planejament vigent, el Pla Especial de la Façana Marítima, aprovat definitivament per la CMB el dia 06.11.1986(BOPB 29.06.1987), a la finca propietat de FRONT MARITIM BESÒS, S.L. en la part que radica al municipi de Badalona li correspon un coeficient d'edificabilitat bruta de 1m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup> sòl.

En conseqüència, FRONT MARITIM BESÒS, S.L, o persona física o jurídica que es subrogui en els drets i obligacions que aquella ostenti, serà l'única i exclusiva titular, davant l'Ajuntament de Badalona i la resta de propietaris de l'àmbit d'actuació urbanística o sector en el que està inclosa la finca a ocupar, de tots els drets urbanístics generats pels terrenys que s'ocuparan, sense perjudici de les càrregues urbanístiques que corresponguin als indicats aprofitaments, inclosos els de cessions gratuïtes, que es materialitzaran en els instruments urbanístics que s'aprovin en el seu dia de conformitat amb el planejament vigent en aquell moment.

De conformitat amb l'article 156 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la llei d'urbanisme, la propietat tindrà dret a indemnització dels perjudicis causats per l'ocupació anticipada, els quals s'hauran d'acreditar i valorar en el si de l'expedient administratiu d'ocupació directa i a més, al cap de quatre anys de l'atorgament de l'acta d'ocupació directa, si no s'ha aprovat definitivament l'instrument reparcel·latori corresponent podran advertir la intenció d'iniciar l'expedient de just preu, d'acord amb l'article 114.1 i 2. En aquest supòsit, l'administració actuant quedarà subrogada en la posició del titular originari en el procediment reparcel·latori posterior.

#### **Vuitè.- POSTERIOR URBANITZACIÓ DEL TRAM DE CARRER EDUARD MARISTANY ALS TERMES MUNICIPALS DE BADALONA I SANT ADRIÀ DE BESÒS**

Un cop aprovat definitivament el present conveni, l'Ajuntament de Badalona sol·licitarà a l'Àrea Metropolitana de Barcelona (AMB) l'aprovació del Projecte executiu i l'execució de les obres d'urbanització de la millora de la secció del carrer Eduard Maristany grafiada al plànol Annex núm. 3 amb càrrec al Pla de Sostenibilitat Ambiental aprovat per l'AMB (BOPB 9/03/2021).

Aquest projecte inclou l'obra civil a executar en relació als serveis afectats per Edistribución Redes Digitales, S.L. (EDRD). L'execució del projecte serà amb total indemnitat per EDRD atès que el seu cost és a càrrec de l'import atorgat a l'Ajuntament de Badalona per l'AMB mitjançant el Pla de Sostenibilitat Ambiental. S'adjunta informe tècnic emès pel Cap del departament de Control de Projectes i Obres Supramunicipals i plànols adjunts com a document **Annex núm. 4**.

#### **Novè.- COL·LABORACIÓ DE LES PARTS**

Les parts en el marc del present conveni col·laboraran per la consecució dels seus objectius i finalitats.

A aquests efectes l'Ajuntament de Badalona i l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs tramitaran i aprovaran, amb la màxima diligència els corresponents expedients que puguin resultar necessaris per al desenvolupament dels objectius fixats d'acord amb la legalitat vigent.

Tanmateix, adoptarà totes les formalitats necessàries que determina el Reial Decret 1093/1997, per tal d'inscriure al Registre de la Propietat la cessió anticipada i l'ocupació directa de les porcions de terreny que se segregaran de la finca descrita a l'exposen primer, destinades a vial a favor d'aquests Ajuntaments i l'aprofitament urbanístic que en deriva a favor de FRONT MARITIM DEL BESÒS, S.L

#### **Desè.- VIGÈNCIA**

El present conveni no s'entendrà definitivament perfeccionat, ni obligarà a les parts fins a la seva aprovació definitiva.

#### **Onzè.- EXTINCIÓ**

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

- (i) la resolució acordada de mutu acord entre les parts que el subscriuen;
- (ii) el compliment del seu objecte;
- (iii) 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.
- (iv) la impossibilitat esdevinguda de complir-lo, per raons materials o legals.

#### **Dotzè.- INFORMACIÓ PÚBLICA I PUBLICITAT**

Previ a la signatura del conveni, la proposta del mateix es sotmetrà a un termini d'informació pública que no podrà ser inferior a vint dies així com audiència prèvia als interessats i en cas de no presentar-se al·legacions esdevindrà definitiu automàticament o un cop resoltes aquestes, es procedirà a la seva aprovació definitiva. Un cop signat, el conveni 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 sigui divulgat telemàticament en la seva web.

Així mateix, el contingut íntegre d'aquest conveni, un cop aprovat, s'haurà de publicar en el Portal de la transparència de l'Ajuntament de Badalona i al Portal de la transparència de l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs

#### **Tretzè.- JURISDICCIÓ**

Les parts resoldran de mutu acord les diferències que puguin sorgir en l'execució i la interpretació del present conveni amb caràcter previ a la seva submissió, si escau, a la via judicial.

El present Conveni Urbanístic té naturalesa jurídico-administrativa i les qüestions relatives al seu compliment, interpretació, efectes i extinció són competència de l'ordre contenciós administratiu amb seu a la jurisdicció territorial que correspon a l'Ajuntament de Badalona.

I en prova de conformitat, les parts compareixents signen el present Conveni urbanístic