

Codi de verificació	 1G6V6T396L3E1N3H1E76
Procediment: T323 Convenis urbanístics	
Expedient: 6680/2021	Document: 101404/2021

Òrgan: Comissió informativa de desenvolupament urbà, habitatge, sostenibilitat i benestar animal

Sessió: **Data:**

Assumpte: Proposta de dictamen

Admissió a tràmit i presa en consideració de la proposta de conveni urbanístic relatiu a la preparació d'una modificació puntual del PGM a l'àmbit de la finca de la rambla del Torrent d'en Xandri número 14, al polígon de can Magí, entre la propietat de la mateixa, Laboratoris Ferrer Internacional SA, i l'ajuntament de Sant Cugat del Vallès

El 26/03/2021, el senyor Antoni Serra Gibert, que actua en nom i representació de la companyia mercantil "FERRER INTERNACIONAL SL", ha presentat al registre electrònic municipal (E/11406/2021) un escrit pel qual manifesta la voluntat de la seva representada de signar la minuta del "Conveni urbanístic relatiu a la preparació d'una modificació puntual del PGM a l'àmbit de la finca de la rambla del Torrent d'en Xandri número 14, entre la propietat de la mateixa, Laboratoris Ferrer Internacional SA, i l'Ajuntament de Sant Cugat del Vallès", en els termes acordats que es recullen en el referit document, del qual acompanya una còpia signada pels seus representants legals per acreditar de manera fefaent la seva conformitat amb els pactes estipulats.

L'Ajuntament de Sant Cugat del Vallès està interessat en promoure una modificació del planejament general vigent en aquell àmbit per dur a terme una reordenació de la finca esmentada. A tal efecte, ha elaborat un estudi previ en què es concreten els objectius i els criteris d'implantació de nous usos a la mateixa, el qual s'acompanya com a document annex a la minuta del conveni proposat.

A l'expedient hi consta un informe signat pel director d'àmbit de gestió d'urbanisme i projectes que conclou que l'ordenació que es proposa pels terrenys inclosos en el conveni s'ajusta a les necessitats i al model d'estratègia territorial de la ciutat; i que s'ha comprovat la idoneïtat tècnica de la proposta per donar satisfacció a aquests interessos generals; i, en conseqüència, informa favorablement la proposta de conveni.

També hi consta el preceptiu informe jurídic, emès pel director jurídic d'urbanisme amb la nota de conformitat de la secretària general, el qual conclou que:

"De la documentació que consta en el conveni, se'n dedueix el compliment dels extrems que operen com a límit a la tramitació dels convenis de planejament en el sentit següent:

- En la part expositiva es justifica la conveniència dels pactes estipulats per l'interès general i la seva coherència amb el model i l'estratègia territorial de la ciutat, de manera que s'acredita l'interès públic que motiva l'actuació de l'ajuntament i que justifica el conveni.*
- No conté pactes i compromisos contraris a les normes imperatives legals, ni a determinacions de planejament de rang superior, ni que suposin en cap cas una*



disminució o increment dels deures i càrregues definitoris del règim urbanístic dels terrenys afectats.

- c) *No es condiona l'exercici discrecional de la potestat de planejament municipal - potestat pública indisponible i irrenunciable- la qual s'exerceix d'acord amb l'interès general i els principis de bona administració per aconseguir la millor ordenació urbanística possible encaminada a la satisfacció dels interessos públics.*
- d) *Els pactes obliguen exclusivament a les parts signatàries i en cap cas no es condionen les competències d'altres administracions competents per a l'aprovació definitiva del planejament.*

D'altra banda, també s'acredita que inclou la clàusula de publicitat que exigeix l'article 104.3 TRLUC; i a l'expedient es comprova que hi ha constància de la identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades durant els cinc anys anteriors a la data de la proposta de conveni.

*Per tant, **s'informa favorablement** sobre la proposta de conveni urbanístic i la seva admissió a tràmit i presa en consideració per a tramitar-la d'acord amb el procediment legalment previst. “*

Els convenis urbanístics en matèria de planejament estan regulats bàsicament en l'article 104 del Decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme (TRLUC); i en desenvolupament d'aquest en els articles 25 i 26 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLUC).

En tractar-se de conveni en matèria de planejament, l'article 22.2.c) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local, estableix que correspon al **Ple** “*La aprobación inicial del planeamiento general y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística, así como de los convenios que tengan por objeto la alteración de cualquiera de dichos instrumentos*”; amb el quòrum de la **majoria absoluta** en coherència amb l'article 47.2.II de la citada Llei 7/1985, que la requereix pels acords que correspongui adoptar a la Corporació en la tramitació dels instruments de planejament general previstos en la legislació urbanística.

Per tot el que s'exposa, proposo a la Comissió informativa de desenvolupament urbà, habitatge, sostenibilitat i benestar animal

Primer.- Admetre a tràmit i prendre en consideració la proposta de conveni urbanístic relatiu a la preparació d'una modificació puntual del PGM a l'àmbit de la finca de la rambla del Torrent d'en Xandri número 14, al polígon de can Magí, entre la propietat de la mateixa, Laboratoris Ferrer Internacional SA, i l'ajuntament de Sant Cugat del Vallès.

Segon.- Aprovar inicialment la proposta de conveni urbanístic en els termes de la minuta del document que es transcriuen com a annex a aquesta proposta d'acord, i, simultàniament, sotmetre'l a un termini d'informació pública pel termini d'**UN MES**, a partir del dia següent al de la darrera publicació del corresponent anunci de la convocatòria en el Butlletí Oficial de la Província i en un dels diaris de premsa periòdica de més divulgació a l'àmbit municipal al qual es refereix el conveni, així com també al tauler d'edictes electrònic de l'ajuntament de Sant Cugat del Vallès al qual es pot accedir des de l'enllaç <https://www.santcugat.cat/web/tauler-dedictes>, d'acord amb el que determina l'article 104.1 del TRLC, 26.1 RLUC i 25.1 del *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo y Rehabilitación Urbana.*



Tercer.- Notificar aquests acords als interessats, d'acord amb el que prescriu l'article 40 de la Llei 39/2015, de 1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

Quart.- Traslladar aquests acords al servei de Planejament i Gestió urbanística i a la direcció d'àmbit de gestió d'urbanisme i projectes, per al seu coneixement i efectes oportuns.

ANNEX:

MINUTA DE CONVENI URBANÍSTIC RELATIU A LA PREPARACIÓ D'UNA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGM A L'ÀMBIT DE LA FINCA DE LA RAMBLA DEL TORRENT D'EN XANDRI NÚMERO 14, AL POLÍGON DE CAN MAGÍ, ENTRE LA PROPIETAT DE LA MATEIXA, LABORATORIS FERRER INTERNACIONAL SA, I L'AJUNTAMENT DE SANT CUGAT DEL VALLÈS

A Sant Cugat del Vallès, a la data de la signatura digital.

Parts

D'una banda la Il·lma. Sra. **Mireia Ingla i Mas**, alcaldessa-presidenta de l'Ajuntament de Sant Cugat del Vallès, que actua en la seva representació en exercici de les atribucions que li confereix l'article 53.1.a) del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya; assistida de la senyora **Rosa Castellà i Mata**, secretària general de la Corporació, que actua com a fedatària pública, d'acord amb el que estableix l'article 3 del Reial Decret 128/2018, de 16 de març, pel qual es regula el règim jurídic dels funcionaris d'Administració Local amb habilitació de caràcter nacional.

De l'altre el Sr. David Ferre Puig, major d'edat amb DNI 46.609.821-E i el Sr. Mario Roviroso Escosura, major d'edat amb DNI 46.576.744-L, tot dos a aquests efectes amb domicili a Gran Via de Carles III número 94 de Barcelona, actuant ambdós en nom i representació de la societat mercantil FERRER INTERNACIONAL, S.A, domiciliada a Gran Via de Carles III número 94 de Barcelona i inscrita en el Registre mercantil de la citada ciutat al foli 144, tomo 43508, fulla número B-78.309 i amb CIF A-08041162.

Intervenien ambdós en virtut de l'escriptura de poder autoritzada davant del Notari de Barcelona Don Mariano- José Gimeno Valentín-Gamazo en data 16 de novembre de 2018 sota el número 1455 del seu protocol; i manifesten la vigència de les seves facultats representatives.

Antecedents

1. La societat mercantil FERRER INTERNACIONAL, S.A. (la "**Propietat**" o "**FERRER INTERNACIONAL**") és propietària del 100% del ple domini de la finca emplaçada a la Rambla Torrent d'en Xandri número 14, del Polígon Can Magí que es correspon amb la següent descripció registral (la "**Finca**"):

“URBANA: SOLAR EDIFICABLE, identificado como FINCA NÚMERO UNO, sito en Sant Cugat del Vallès, en la Rambla Torrent d'en Xandri, números catorce-dieciséis y dieciocho. Tiene una forma prácticamente rectangular con una superficie total de diez mil ciento sesenta y cinco metros con cuarenta y tres decímetros cuadrados. Dentro de esta superficie diez mil ciento cincuenta y cinco metros con noventa y seis decímetros cuadrados son de calificación urbanística Zona 22a Subzona 22a/l; y el resto de superficie pertenece a la afectación para red viaria clave 5, con una superficie de nueve metros con setenta decímetros cuadrados.

LINDA: Al Oeste, con la porción segregada, en línea de 97,34 metros; por su frente o Sur, con la Rambla Torrent d'en Xandri, en línea de 88,30 metros y en una línea curva de 9,91 metros linda

con la porción afectada por vial; Este, con finca de Avenida de Cerdanyola, número 97, en línea de 5,35 metros, otra de 57,56 metros, con finca de la Avenida Ragull número 60, y la finca de la calle Joan Buscallà, número 10.”

La Finca consta inscrita en el Registre de la Propietat número 1 de Sant Cugat del Vallés i li correspon el número de finca registral **50.499**, del Tom 1439; Llibre 1439 i Foli 32. Lliure de càrregues i gravàmens, a excepció de les afeccions fiscals comunes. Està identificada amb la referència cadastral **4423205DF2942C0001ZD**.

S'acompanya el certificat de domini i càrregues de la finca com a document annex 1.

2. L'Ajuntament de Sant Cugat del Vallès està interessat en promoure una modificació del planejament general vigent per dur a terme una reordenació urbanística de la finca descrita. A tal efecte, ha elaborat un estudi previ en què es concreten els objectius i els criteris d'implantació de nous usos en la mateixa, el qual s'acompanya com a document annex 2.

La Generalitat de Catalunya va aprovar la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge la qual constitueix l'eix vertebrador de les polítiques públiques en matèria d'habitatge, que, en alguns aspectes concrets, ha estat complementat posteriorment per altres normes amb rang de llei i desplegat reglamentàriament.

L'activitat legislativa i reglamentària posterior a la Llei del dret a l'habitatge s'ha orientat a posar en marxa instruments ja previstos en aquesta Llei i a regular noves eines jurídiques per donar resposta adequada als nous requeriments derivats dels canvis produïts en matèria d'accés a l'habitatge, provocats fonamentalment per l'impacte de la crisi econòmica iniciada poc després de la seva entrada en vigor. Per això, l'activitat normativa esmentada s'ha centrat de manera molt especial en l'atenció a les persones en situació de risc d'exclusió residencial i d'emergència social en aquesta matèria.

Tot i les mesures legals adoptades, l'accés a un habitatge digne i adequat per a una part significativa de la població continua sent extremadament difícil. Es constata que la millora de les dades macroeconòmiques no s'ha traslladat a la situació econòmica d'aquest sector de població, ni s'albira que s'acabi traslladant per si mateixa a curt termini. A aquesta incertesa s'afegeix ara la de la mateixa evolució de la conjuntura econòmica. Mesos enrere, encara es patia pels efectes de la crisi econòmica passada afegint la incertesa de la repercussió econòmica de manera que ni tan sols se'n pogué descartar la temuda recaiguda que agreujés encara més la situació en matèria d'accés a l'habitatge. Aquesta situació es veu ara agreujada per la pandèmia de la COVID-19, la qual comportarà inevitablement un impacte negatiu en l'economia, la quantificació del qual encara està sotmesa a un nivell elevat d'incertesa.

Malgrat que el parc d'habitatge destinat a polítiques socials s'ha incrementat els darrers anys, s'observa que el conjunt se situa al voltant del 2 per cent del parc d'habitatge existent a Catalunya i, per tant, lluny de la mitjana dels principals països de la Unió Europea. Això posa en relleu el dèficit acumulat d'habitatge amb preu assequible de què es disposa, que justifica la necessitat d'adoptar mesures de xoc immediates per fer-hi front.

Pel que fa al comportament general del mercat de l'habitatge per efecte de la crisi econòmica, s'ha constatat la caiguda sobtada que va patir el crèdit hipotecari i, consegüentment, l'accés a l'habitatge en règim de propietat. Sense perjudici que el sanejament del sector financer permeti recuperar la concessió prudent de crèdits hipotecaris per a la compra d'habitatges, és clar que l'accés a l'habitatge en règim de

lloguer, o qualsevol altra forma de cessió de l'ús equivalent, adquireix més rellevància en una situació desfavorable, caracteritzada pels preus de lloguer elevats i creixents. En aquest sentit, s'aprecia la necessitat de dur a terme mesures immediates per moderar aquests preus a través de l'augment general de l'oferta d'aquest tipus d'habitatge i, en particular, en l'àmbit de l'habitatge de protecció pública.

En concordança amb tot això, una de les prioritats del govern municipal és fer front a la forta demanda d'habitatge d'una part de la població de la ciutat que està exclosa del mercat privat, i de manera molt especial per fer front a l'atenció a les persones en situació de risc d'exclusió residencial i d'emergència social. Per això, un dels seus objectius de mandat és la creació de sòl per a la construcció d'habitatge assequible i així incrementar de manera efectiva l'oferta general d'habitatges a preus moderats i, en especial, d'habitatges de protecció pública en règim de lloguer, així com facilitar-ne l'accés a la població amb recursos econòmics insuficients.

Entre d'altres, una de les modalitats d'habitatge assequible és el que s'estableix a la legislació urbanística que habilita al planejament urbanístic a la creació de sòl qualificat com a Sistema urbanístic d'equipaments comunitaris destinat a allotjament dotacional públic.

El Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge ha modificat aquest tipus de sistema definint l'allotjament dotacional en substitució dels habitatges dotacionals públics. Segons el propi decret llei, "La definició és conseqüència de la modificació que el mateix Decret llei opera sobre el text refós de la Llei d'Urbanisme per integrar el sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics en el sistema urbanístic d'equipaments comunitaris. Es tracta d'obrir aquest tipus d'allotjament cap a una tipologia més diversa, més adaptable a les necessitats de residència temporal de col·lectius diversos i, per tant, més funcional."

En aquest sentit, el Decret llei 17/2019 ha modificat l'apartat 5 de l'article 34 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

"5. El sistema urbanístic d'equipaments comunitaris comprèn els centres públics, els equipaments de caràcter religiós, cultural, docent, esportiu, sanitari, assistencial, de serveis tècnics i de transport, d'allotjament dotacional i els altres equipaments que siguin d'interès públic o d'interès social. A aquest efecte, és equipament d'allotjament dotacional el que es destina a satisfer les necessitats temporals d'habitació de les persones, en règim d'ús compartit de tots o una part dels elements de l'allotjament amb altres usuaris, o en règim d'ús privatiu d'un habitatge complet, per raó de: a) Dificultat d'emancipació; b) Requeriments d'acolliment, d'assistència sanitària o d'assistència social; c) Feina o estudi; d) Afectació per una actuació urbanística."

Així doncs, resulta molt oportú estudiar aquells emplaçaments de la ciutat que per la seva qualificació, superfície, comunicacions o entorn siguin aptes, directament o potencial, per acollir aquestes polítiques de creació d'habitatge assequible i/o allotjament dotacional.

La propietat, titular de la descrita finca cadastral 4423205DF2942C0001ZD, amb adreça a l'avinguda Ragull 50, segons cadastre amb una superfície de 12.354 m², van fer saber a l'Ajuntament de Sant Cugat del Vallès la seva voluntat de que s'estudiés la possibilitat de reordenar urbanísticament l'àmbit per introduir l'ús comercial a la part de la finca que està qualificada com Zona de sòl industrial clau 22a amb front a la rambla del Torrent d'en Xandri 14, del Polígon Can Magí de Sant Cugat del Vallès.



Aquesta part de la finca, d'acord amb el Pla General Metropolità a Sant Cugat del Vallès, està classificada dins del sòl urbà i qualificada com a Zona industrial (Clau 22a).

L'estudi de la reordenació urbanística de la finca que s'ha elaborat també havia de fer possible la introducció d'una superfície de sòl destinat a habitatges protegits destinats a lloguer, d'una superfície de sòl destinat a sistemes, en part a Sistema urbanístic d'equipaments públics (clau 7b) per fer front a necessitats municipals, en part a Sistema urbanístic d'equipaments comunitaris destinat a allotjament dotacional per fer front a les necessitats municipals de crear sòl per a allotjaments dotacionals i en part a sistema d'espai lliure públic.

El treball que s'ha realitzar per arribar a la proposta de reordenació urbanística objecte d'aquest conveni ha consistit en una anàlisi de la situació física i urbanística de la finca i una avaluació de les possibilitats d'establir els diferents usos, una proposta de distribució de zones i sistemes i una proposta de volumetria i distribució d'usos del tot el conjunt.

En resum, la proposta que s'ha elaborat, que consta com a document annex 2 amb el títol "d'Estudi previ per la reordenació urbanística de la finca qualificada com a zona industrial (Clau 22a) Rambla del torrent d'en Xandri 14, del Polígon can Magí de Sant Cugat del Vallès", conté els següents objectius i propostes que justifiquen la conveniència de la futura modificació del planejament general del municipi, respecte de l'interès general així com la coherència del què es pacta amb el model i les estratègies territorials que fixen els planejaments en vigor:

Objectius:

- a. Transformar els usos industrials actuals per generar un espai de màxima qualitat urbana que potenciï la lectura de l'espai com a teixit de ciutat, en una posició de transició entre el sòl residencial i el teixit industrial.
- b. Generar una façana urbana amb diversitats d'usos i activitats a la Rambla torrent d'en Xandri.
- c. Emplaçar unes edificacions amb una important diversitat d'usos usos garantint la seva funcionalitat: usos comercials, residencials lliure, residencials protegit de lloguer, equipaments públics, i allotjament dotacional públic.
- d. Obtenció per la ciutat espais públics i equipaments públics de qualitat, això com nou habitatge assequible de lloguer al servei de la ciutadania.

Propostes:

- a. Es proposa la creació de sòl destinat a un espai lliure públic en el front de la Rambla torrent d'en Xandri que estigui envoltat dels nous usos a implantar.
- b. Es proposa la creació de sòl destinat a la construcció d'equipaments públics municipals amb una part que es destini a unes 30 unitats d'allotjament dotacional.
- c. Es proposa la creació de sòl destinat a la construcció d'un edifici amb unes 42 unitats d'habitatge assequible protegit de lloguer amb locals en planta baixa per a altres usos.
- d. Es proposa la creació de sòl destinat a la construcció d'un edifici amb unes 46 unitats d'habitatge de renda lliure.
- e. Es proposa la creació de sòl destinat a usos comercials i activitats diverses en planta baixa i sota rasant que permetrà:



Sobre rasant:

- 1) Comercial;
- 2) Esportiu;
- 3) Cultural.

I sota rasant:

- 1) Aparcament;
- 2) Magatzem;
- 3) Auto rentat i taller de vehicles d'automoció i motocicletes.

Els usos s'adequaran a l'estudi de mobilitat per garantir el bon funcionament de la xarxa viària del barri.

Criteris de les propostes.

- a. El canvi d'usos de l'àmbit comportarà la cessió dels espais lliures urbanitzats, dels equipaments i del sòl destinat a aprofitament privat que estableix la llei d'urbanisme.
- b. Es garantirà la independència parcel·laria entre usos privats i públics.
- c. Hi haurà solapament entre els diferents usos, però no hi haurà solapament entre usos privats i públics.
- d. L'ordenació partirà de la localització dels espais lliures com a peça central generadora del nou espai urbà, on aboquen la resta d'usos.
- e. Una nova plaça que serà el centre de l'activitat urbana, espai de reunió, d'intercanvi i d'accés als habitatges, al comerç i a l'equipament.
- f. La façana del carrer s'allarga i envolta la plaça.
- g. Accessos independents per a cada ús, i tipus de mobilitat.

3. Un cop s'ha exposat el document de l'estudi a la propietat, aquesta ha mostrat la seva conformitat d'acord amb els objectius i criteris d'implantació de nous usos que resulten d'aquell; i, per tant, valorada l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents, que justifiquen la necessitat de la iniciativa, creuen convenient la col·laboració amb l'Ajuntament per promoure una modificació del planejament general per assolir-los i facilitar l'execució efectiva d'actuacions beneficioses per a l'interès general.

Les dues parts es reconeixen mútuament la capacitat legal necessària per formalitzar aquest conveni, d'acord amb els següents

Pactes

1. Objecte:

L'objecte del conveni consisteix en recollir els compromisos d'actuació de les parts per a la preparació d'una modificació puntual del planejament general a l'àmbit de la finca de la Rambla del Torrent d'en Xandri número 14, al polígon de Can Magí, amb la finalitat d'assolir la satisfacció dels interessos generals d'ordenació urbanística que es descriuen

en la part expositiva d'aquest document i que es concreten en l'estudi previ encarregat per l'Ajuntament per a la reordenació urbanística de la finca qualificada com a zona industrial (clau 22a), document annex 2.

2. Obligacions i compromisos de les parts.

Per tal d'iniciar la tramitació de la corresponent modificació puntual del planejament general per assolir els objectius exposats, la propietat elaborarà al seu càrrec i presentarà, en el termini dels 3 mesos següents al dia de l'aprovació d'aquest conveni pel Ple de l'Ajuntament, la documentació tècnica necessària en què es formalitzarà aquesta, ajustada als paràmetres urbanístics de l'estudi previ de reordenació de l'àmbit a què s'ha fet esment en la clàusula anterior.

En aquest document es concretarà que la gestió urbanística es durà a terme amb la delimitació d'un polígon d'actuació urbanística únic, el qual s'executarà pel sistema d'actuació urbanística de la reparcel·lació en la seva modalitat de compensació bàsica, d'iniciativa privada.

L'ajuntament es compromet, en l'exercici de les seves competències públiques en matèria de planejament i sens perjudici del *ius variandi* inherent a aquestes, a assumir-ne la iniciativa de la seva proposta i a iniciar la seva tramitació en el termini de 2 mesos des de la data de la seva presentació en el registre general municipal, impulsant d'ofici tots els actes de tràmit de la seva competència, l'aprovació inicial i l'aprovació provisional del document, per completar-los en el termini màxim de 18 mesos, fins a la seva presentació a l'òrgan autonòmic competent per a la seva aprovació definitiva.

Tanmateix, en el cas que l'òrgan competent en l'acte d'aprovació definitiva del planejament introdueixi modificacions que alteren el que s'ha estipulat en aquest conveni, es renuncia recíprocament per ambdues parts a qualsevol tipus de reclamació entre ells basada en el mateix, el qual es limita a concertar les voluntats per promoure la tramitació de la modificació del planejament, essent el resultat final d'aquesta indisponible per les parts ja que la competència per a l'aprovació definitiva correspon a l'administració autonòmica que no es troba vinculada per aquest conveni.

3. Ocupació anticipada de terreny afectat a sistemes urbanístics.

Un cop produïda la publicació de l'aprovació definitiva del planejament, en cas que l'ajuntament tingui necessitat d'avançar l'obtenció de titularitat pública dels terrenys destinats a sistemes, la propietat facilitarà que es tramiti la seva ocupació directa d'acord amb el procediment legalment previst a l'efecte, si bé en tot cas es pactaran de mutu les mesures necessàries per garantir la seguretat i minimitzar les molèsties i incidències en les finques lliandants amb els sistemes urbanístics ocupats.

4. Obligatorietat i vigència.

El conveni es perfeccionarà i obligarà exclusivament a les parts, en els termes consignats en aquesta minuta i el document annex 2, és a dir, l'estudi previ elaborat per l'ajuntament per a la reordenació urbanística de la finca qualificada com a zona industrial (clau 22a) Rambla del torrent d'en Xandri 14, del Polígon can Magí de Sant Cugat del Vallès, des de la seva aprovació pel Ple de l'Ajuntament, en exercici de la competència que li atribueix l'article 22.2.c) de la Llei 7/1985, de 3 d'abril, reguladora de les bases de règim local,

d'acord amb la qual correspon a aquest òrgan l'aprovació dels convenis que tinguin per objecte l'alteració dels instruments de planejament urbanístic.

La seva vigència s'extingirà amb motiu de l'executivitat del planejament urbanístic al qual complementa per la publicació en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya de l'acord d'aprovació definitiva i de les normes urbanístiques d'aquest; o bé, per la denegació de l'aprovació del planejament; o, en qualsevol cas, pel transcurs de quatre anys a comptar de la data de la seva aprovació pel Ple de l'ajuntament.

Excepcionalment es podria prorrogar fins a quatre anys més si hi ha causes que ho justifiquin.

5. Causas de resolució.

Abans de la seva extinció per les causes establertes en el pacte precedent, el conveni es podrà resoldre,

- A) Per l'incompliment dels pactes del conveni per alguna de les parts.
- B) Per causes sobrevingudes d'interès públic o per causes d'impossibilitat tècnica, degudament acreditades, que facin inaplicables els pactes del conveni.
- C) Per acord unànim dels signants.

6. Publicitat del conveni.

Aquest conveni s'incorporarà, com a part integrant, a la documentació de la modificació puntual del planejament a la qual es refereix i es sotmetrà al tràmit d'informació pública. L'ajuntament en garantirà la seva consulta pública i en facilitarà còpia a qui ho sol·liciti.

Un cop aprovada definitivament la modificació del planejament general el conveni serà susceptible de consulta pública conjuntament amb aquesta.

En qualsevol cas, un cop aprovat definitivament, l'ajuntament garantirà l'accés telemàtic al seu contingut mitjançant la connexió amb l'instrument de divulgació telemàtica del planejament urbanístic de la Generalitat de Catalunya (Registre de Planejament Urbanístic).

7. Transmissió de finques i subrogació de deures urbanístics.

En el cas de transmissió de la finca objecte d'aquest conveni per qualsevol causa o títol, la nova persona titular se subroga en els drets i deures urbanístics dels propietaris o propietàries anteriors i també en els compromisos assumits en aquest conveni, els quals han estat objecte de publicitat perquè formen part de l'instrument de planejament urbanístic al qual complementen.

8. Jurisdicció competent.

Aquest conveni té naturalesa jurídic administrativa i les qüestions relatives a llur compliment, interpretació, efectes i extinció seran competència de l'ordre jurisdiccional contenciós administratiu.



A tal efecte, per dirimir qualsevol controvèrsia jurídica que sorgeixi seran d'aplicació, amb exclusió de tot altre procediment, jurisdicció i fur, el procés administratiu i el contenciós administratiu, sotmetent-se les parts als òrgans de l'ordre jurisdiccional contenciós administratiu del domicili de l'ajuntament de Sant Cugat del Vallès que fossin competents per conèixer de les qüestions que es suscitin.

I, perquè així consti, com a mostra de conformitat amb el contingut d'aquest conveni, les parts el signen per duplicat.

Per l'ajuntament,

Per la propietat

La secretària general,