

ÀREA DE PLANIFICACIÓ TERRITORIAL

EDICTE

Es fa públic que, en data 1 de setembre de 2009, l'Il·lm. Sr. Alcalde de l'Ajuntament de Viladecans, va resoldre mitjançant Decret el següent:

PRIMER.- ACCEPTAR LA RENÚNCIA efectuada per l'INSTITUT CATALÀ DEL SÒL a les al·legacions presentades en data 20-05-2008 R.E. núm. 8.414 contra l'aprovació inicial Projecte de Bases per a la concertació del desenvolupament urbanístic del sector Llevant de Viladecans. La referida renúncia expressa consta a l'acorden tercer del conveni de col·laboració subscrit en data 12-01-2009 per l'INCASÒL i la SPM Viladecans Mediterrània

SEGON.- ESTIMAR l'escrit d'al·legacions presentat en data 21-05-2008 R.E. núm. 8.505 pel Sr. JUAN MONTMANY REGUAN, en el sentit de reconèixe'l la propietat de la finca registral 2.975 en base a la documentació aportada a l'expedient acreditativa de l'anterior extrem; **ESTIMAR PARCIALMENT** l'escrit d'al·legacions presentat en data 12-06-2008 R.E. núm. 9.592 per la mercantil CONSTRUCCIONES FACOMA 2000, S.L., representada pel Sr. Marcelo Corral López; i **DESESTIMAR** l'escrit d'al·legacions presentat en data 23-06-2008 R.E. núm. 10.131 per la mercantil AFIRMA GRUPO INMOBILIARIO, S.A., representada per la Sra. M^a Teresa Yarritu Nieto; d'acord amb el contingut de l'informe emès en data 29-07-2009 pels serveis jurídics i tècnics de l'Àrea de Planificació Territorial, el qual s'adjuntarà a la notificació del present decret que es practiqui a l'efecte.

TERCER.- APROVAR DEFINITIVAMENT EL PROJECTE DE BASES per a la concertació del desenvolupament urbanístic del sector Llevant de Viladecans, d'acord amb el que disposa l'article 113.2 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat pel Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre de mesures urgents en matèria urbanística; per remissió de l'article 176.1 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

QUART.- RECONÈIXER d'acord amb el que disposa l'article 179.1 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, com a titulars per concertació de la gestió urbanística integrada del sector Llevant als propietaris que integren l'Entitat Urbanística Col·laboradora Provisional del sector Llevant; i **PROCEDIR** d'acord amb el que estableix el referit article 179.1 RLU a l'**ATORGAMENT** del contracte corresponent amb l'Ajuntament de Viladecans, -un cop s'hagi transformat l'Entitat Urbanística Col·laboradora Provisional en definitiva-, d'acord amb les bases aprovades i de conformitat amb la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.

CINQUÈ.- REQUERIR al Sr. Joan Pidelaserra Monmany, en nom i representació de l'Entitat Urbanística Col·laboradora Provisional del Sector Llevant per tal que presenti la documentació a la qual fa referència l'article 191 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, als efectes de transformar la referida Entitat Urbanística Col·laboradora Provisional en definitiva; és a dir, amb la finalitat de procedir a la constitució de la Junta de Concertació corresponent.

SISÈ.- NOTIFICAR la present resolució al Sr. Joan Pidelaserra Monmny, en nom i representació de l'Entitat Urbanística Col.laboradora Provisional del sector Llevant, a l'Àrea de Medi Ambient i Ciutat Sostenible, a l'Àrea d'Espai Públic i l'Àrea d'Economia i Gestió Interna (departament de gestió econòmica); així com a la resta de propietaris i interessats a l'expedient.

ANNEX

PROJECTE DE BASES PER A LA CONCERTACIÓ DEL DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC DEL SECTOR LLEVANT DE VILADECANS

PRIMERA – Contingut del projecte de bases de concertació (Art. 175 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme).

Mitjançant el present projecte de bases de concertació, s'estableixen els criteris i les normes d'actuació per les quals s'hauran de regir els propietaris inclosos dins l'àmbit del Sector Llevant, del terme municipal de Viladecans que exerceixin aquesta iniciativa, i en tot cas, la d'aquells propietaris que posteriorment s'adhereixin a la mateixa, si, finalment resulta aprovada.

El contingut del projecte de bases per a la concertació s'ajusta al que preveu l'article 175 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme. Aquest article preveu una sèrie de determinacions que seran formulades en les següents bases.

SEGONA – Identificació dels subjectes que presenten el projecte de bases de concertació (Art.175.a) del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme).

Exerceixen la present iniciativa del sistema de compensació per concertació, l'Institut Català del Sòl (en endavant l'INCASÒL), la mercantil societat privada municipal Viladecans Mediterrània, SA, (en endavant VIMED, SA), la companyia llermilk, SA, Unipersonal, i la mercantil Construcciones y Promociones APOLO SA, com a titulars de 56,0025 % del sòl inclòs dins l'àmbit d'actuació del sector Llevant, del municipi de Viladecans.

La incorporació de l'INCASÒL en qualitat de promotor de la iniciativa de concertació respon al conveni signat amb VIMED, SA en data 12 de gener de 2009 que s'incorpora con **annex núm. I**

El Pla parcial del sector Llevant identifica en la documentació que el conforma, l'emplaçament, àmbit, superfícies i altres dades relatives a la propietat dels subjectes que formulen la present iniciativa, assenyalant-se en document annex les superfícies subjectes a ulterior amidament dels instants de les presents Bases.

A la vegada, s'adjunta com **annex núm. II** la relació de propietats amb la documentació gràfica corresponent, acreditativa del percentatge que exerceix la present iniciativa.

TERCERA – Instruments urbanístics per al desenvolupament de la concertació (Art.175.b) del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme). Millores de les obligacions dimanants del planejament urbanístic.

Els impulsors de la iniciativa de les presents Bases de concertació especificats a la base segona, determinen que els instruments urbanístics que es comprometen a redactar i tramitar per al desenvolupament del sector Llevant, de Viladecans, seran concretament els Projectes de Reparcel·lació i d'Urbanització, amb independència d'altres instruments de gestió urbanística que siguin necessaris per l'execució del sector, d'acord amb la normativa vigent.

A la vegada els impulsors de les presents bases, es comprometen a redactar per a la seva tramitació els instruments administratius necessaris, ja sigui dins el marc d'un expedient expropiatori a tramitar pel procediment de taxació conjunta o pel procediment individualitzat, per tal que l'Administració competent endegui amb la màxima immediatesa l'expropiació dels terrenys necessaris per executar la via de cornisa (Ronda Nord) del terme municipal de Sant Boi de Llobregat.

Així mateix, els instants de les presents bases redactaran per a la seva tramitació, els instruments de planejament necessaris per desenvolupar urbanísticament l'àmbit situat fora del sector i ubicat entre Viladecans i Sant Boi de Llobregat, amb usos actualment de serveis tècnics.

Atesa la naturalesa jurídica de la futura Junta de Concertació i la no subjecció d'aquesta a l'àmbit d'aplicació de la Llei 30/2007, de 30 de juliol, de contractes del sector públic, s'hauran d'adjudicar els esmentats encàrrecs d'instruments urbanístics de forma directa, sempre garantint l'adjudicació en les millors condicions per a la comunitat de concertació des del punt de vista tècnic i econòmic, exigint, d'acord amb el que estableix l'article 179.4 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, la concurrència d'un mínim de tres ofertes.

Els paràmetres i terminis pels quals es regiran els projectes de Reparcel·lació i Urbanització seran els següents :

1. Les bases de concertació com a norma de distribució de beneficis i càrregues amb les següents especificacions:

a. El present Projecte de Bases estableix un conjunt de regles que permetin, mitjançant la utilització dels seus criteris, el càlcul d'aportacions i adjudicacions.

b. El Projecte de reparcel·lació, en desenvolupament d'aquestes Bases, servirà de mitjà de distribució de beneficis i càrregues i de títol per a les adjudicacions de terrenys.

c. En tot cas, la gestió urbanística s'ajustarà a les determinacions previstes a la normativa aplicable, concretament al Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i al desplegament reglamentari en el Decret 305/2006, de 18 de juliol.

2. Els projectes de reparcel·lació i urbanització que han d'executar el Sector, , s'aportaran a l'Administració Actuant per la seva tramitació en el termini de 6 mesos i 12 mesos respectivament a partir de l'aprovació de les Bases de Concertació per part de l'Ajuntament de Viladecans. En el cas que la urbanització plantegi modificacions respecte del planejament, aquestes s'incorporaran en el projecte d'urbanització quan el planejament s'hagi adaptat a les mateixes.

A més a més, els propietaris podran promoure les corresponents modificacions del planejament per tal de poder traspassar sostre de diferents tipologies entre les parcel·les adjudicades.

3. Pel que fa a la redacció dels instruments expropiatoris esmentats, s'aportaran a l'Administració Actuant per l'inici de la seva tramitació en el termini de 3 mesos a partir de l'aprovació de les Bases de Concertació per part de l'Ajuntament de Viladecans.

4. Valoració i criteris d'adjudicació de les finques resultants:

a. L'adjudicació de finques resultants als membres de la junta, s'efectuarà en proporció als valors dels béns o drets aportats, i tenint en compte el seu percentatge de participació, així com també tenint en compte el criteri de proximitat.

Les finques resultants adjudicables es valoraran en funció de l'aprofitament atribuït pel planejament.

b. No podran adjudicar-se com a finques independents superfícies inferiors a la parcel·la mínima edificable o que no reuneixin la configuració i les característiques adequades per a la seva edificació conforme al planejament.

c. El projecte de reparcel·lació ha de confirmar a favor de les persones propietàries la titularitat dominical de les seves pròpies finques d'origen en el cas de finques edificades de conformitat amb el planejament que s'executa.

d. Sempre que ho permetin les determinacions del planejament urbanístic, l'adjudicació de finques independents al major nombre possible de persones propietàries és preferent a l'adjudicació de finques en indivís, i aquesta darrera a la indemnització en metàl·lic, sens perjudici del què estableix l'apartat següent. En l'adjudicació en indivís s'ha de procurar la creació de comunitats amb el menor nombre possible de persones copropietàries.

e. Correspondrà al projecte de reparcel·lació establir la cessió i adjudicació de finques de resultat en pagament de les despeses d'urbanització, si s'escau.

5. Moment de l'adjudicació.

L'aprovació del Projecte de Reparcel·lació feta per l'Ajuntament de Viladecans, i l'expedició del document amb les solemnitats i requisits de les Actes dels seus acords, o l'atorgament del mateix en escriptura pública, amb el contingut assenyalat al Reial Decret 1093/1997, determinaran la inscripció en el Registre de la Propietat i la subrogació amb plena eficàcia

real de les antigues per les noves parcel·les, essent tals adjudicacions exemptes fiscalment en els termes que estableix l'article 121 Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya.

6. Fases del Projecte d'urbanització

El projecte d'urbanització incorporarà dos fases d'urbanització i contindrà la documentació necessària per poder ser contractat en fases, per si així ho decidissin els òrgans de l'Entitat Urbanística de Col·laboració Definitiva, d'acord amb la documentació gràfica que s'adjunta com a **document annex núm. III** on es grafia la Fase 1 i la Fase 2 d'urbanització.

La divisió en fases respon al fet de garantir l'efectiu inici de les obres d'urbanització del sector, garantint-se el pagament dels costos d'urbanització. Els propietaris que els seus drets s'adjudiquin a la fase 1 faran efectius els costos d'urbanització de la totalitat de l'esmentada fase, repercutint-se posteriorment i convenientment actualitzats amb l'interès legal del diner, a la resta de propietaris de tot el Sector no incorporats a la fase 1, els costos d'urbanització abonats pels propietaris de la fase 1 per compte dels propietaris no incorporats a aquesta fase. Aquesta actualització i l'abonament d'aquests costos es farà en proporció als drets dels propietaris de la fase 2 i en el moment en què s'iniciï aquesta segona fase. Als efectes de garantir l'inici i posterior execució de les obres, la fase 1 estarà integrada per terrenys que s'adjudicaran previsiblement de forma majoritària a l'INCASÒL i a VIMED, SA, a la futura Reparcel·lació del sector, passant a formar part de la fase 2 de la urbanització els terrenys de la majoria dels propietaris privats amb la finalitat de facilitar el pagament dels costos d'urbanització als propietaris privats que quedaran incorporats majoritàriament a la segona fase.

El mecanisme de cobrament de les quotes d'urbanització s'acordarà en la junta de concertació que s'ha de constituir i s'explicitarà en la memòria del Projecte de Reparcel·lació, per tal d'adequar-ho a l'execució en fases de referència.

Quant als costos de gestió del sector, es preveu un cost màxim de 3.641.824,1 € Aquests costos seran avançats fins l'inici de la fase 2 pels propietaris que els seus drets s'adjudiquin a la fase 1, repercutint-se posteriorment, quan s'iniciï la fase 2, i en proporció als seus drets, en la resta de propietaris de tot el Sector no inclosos en la fase 1.

Quant als costos d'urbanització del sector, les parts preveuen un cost màxim d'execució de 54.100.000 €, distribuïts per fases segons es detalla a continuació:

Fase 1	34.151.356,15 €
Fase 2	19.948.643,85 €
Total previsió costos	54.100.000,00 €

Els propietaris del sector amb dret a adjudicació s'han pronunciat per escrit, a consulta de l'Entitat provisional del sector, sobre la possibilitat de participar en qualsevol de les fases d'execució de les obres, responnent la configuració final de les Fases a l'interès manifestat per aquests. Igualment, els membres de l'Entitat es ratifiquen en el fet de que qualsevol propietari que es vulgui incorporar al procés ho podrà fer en la primera o en la segona fase.

El projecte de reparcel·lació del sector justificarà els criteris d'adjudicació de les finques resultants, incloent entre els seus criteris d'adjudicació el de respectar les fases d'execució a les quals voluntàriament els propietaris han optat, i serà sotmès a votació per l'assemblea dels propietaris adherits a la concertació, amb caràcter previ a la seva tramitació administrativa.

D'acord amb el criteri de divisió per fases, tant els propietaris adherits com els promotors de la iniciativa de concertació, que hagin manifestat que volen anar a la fase 2, no tindran dret de vot fins que s'iniciï la fase 2, a no ser que estiguin al corrent de pagament de les derrames que hagin estat girades.

S'adjunten com a **documents annex número IV i V** quadres en el que consten desglossats la previsió de costos d'urbanització del sector i la previsió de costos de gestió, respectivament.

QUARTA – Criteris del Projecte de Reparcel·lació. (Art.175.c) del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme).

S'establirà com a criteri de gestió del Sector que recollirà el projecte de reparcel·lació, l'adhesió forçosa a la Junta de concertació i la inclusió de les seves finques en el projecte de reparcel·lació per al cas de les persones propietàries de l'àmbit que no garanteixin la seva participació en l'execució del planejament, tal i com s'indicarà en el document de constitució de la Junta de concertació que es constitueixi, sense perjudici, que es pugui determinar el garantir la participació en l'execució del planejament mitjançant la cessió de finques resultants en compliment de les obligacions urbanístiques.

Quant als propietaris adherits que no satisfacin les despeses d'urbanització corresponents al sostre resultant que els hi adjudiqui el Projecte de Reparcel·lació, en el marc de desenvolupament per fases descrit en la base tercera, l'Entitat podrà sol·licitar a l'Administració actuant l'inici de la via del cobrament per constrenyiment, tal i com s'indicarà en el document de la Junta de concertació definitiva que es constitueixi.

CINQUENA- Millores sobre la mobilitat. Millores sobre el Medi Ambient. Millores sobre la urbanització.

Dins del procés urbanitzador del Sector, s'executarà tant aviat com sigui possible i amb la màxima immediatesa com actuació prioritària, amb l'objectiu de millorar i assegurar una mobilitat sostenible en el Sector i en el municipi de Viladecans, la via de cornisa (Ronda Nord) completa, incloent el seu tram inclòs al terme municipal de Sant Boi de Llobregat, i la connexió per sobre de la via de cornisa en fals túnel del Parc de Torre Roja amb el Parc de Sant Ramon.

A la vegada el Projecte d'Urbanització adoptarà totes les mesures necessàries per tal de facilitar la mobilitat dels àmbits afectats per les obres d'urbanització.

L'Ajuntament un cop consideri executades, encara que parcialment, les obres d'urbanització del Sector, podrà exigir i, àdhuc, portar a terme d'ofici l'inici del procés de recepció de les obres que permetin l'entrada en funcionament de la via de cornisa (Ronda Nord), el Parc de

Torre Roja i qualsevol parcel·la destinada a equipament municipal amb independència de la finalització de la totalitat de les obres d'urbanització del Sector. **S'adjunta com annex núm. VI plànols de referència.**

En tot cas i sempre que sigui compatible amb l'execució global del Projecte d'Urbanització i de les obres que han de desenvolupar el Sector, es procurarà que les parcel·les destinades a usos d'equipament i l'àmbit on s'inclouen les mateixes s'urbanitzaran prioritàriament i s'anticiparà la seva cessió a l'Ajuntament tant pel que fa a les parcel·les com pel que fa a l'obra urbanitzadora.

El Projecte d'Urbanització es redactarà a la vegada que els Projectes mediambientals necessaris per l'execució de l'àmbit, amb la finalitat que l'actuació es desenvolupi amb els màxims criteris de sostenibilitat possibles, als efectes de preservar els recursos naturals, valors paisatgístics, arqueològics i històrics.

S'efectuaran amb càrrec al Sector les millores d'urbanització fonamentalment sobre la carretera c-245, segons es situen en el plànol adjunt com **annex núm. VII**, i d'acord amb l'estudi econòmic del planejament del sector i d'acord amb l'estudi d'avaluació de mobilitat generada. Les esmentades millores es concretaran en el Projecte d'Urbanització en fase de tramitació.

S'adjunta còpia de l'agenda i de l'estudi econòmic del planejament de l'esmentat sector com **annex núm. VIII** i còpia de la separata de l'estudi d'avaluació de mobilitat generada com **annex núm. IX**.

SISENA – Costos d'urbanització. (Art.175.d) del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme).

L'estimació dels costos d'urbanització i de la seva repercussió en el valor dels terrenys edificables, es va determinar inicialment en l'estudi econòmic financer del Pla parcial del sector Llevant.

Atesa la voluntat dels promotors de la iniciativa en garantir la viabilitat econòmica del sector que permeti l'objectiu final del seu desenvolupament urbanístic d'acord amb els criteris de sostenibilitat econòmica i social, així com mediambientals, quedant garantit l'equilibri entre els interessos públics i privats inclosos al sector, dins del marc de l'especial situació econòmica del moment, els representants tècnics de l'INCASÒL i de VIMED, SA han treballat conjuntament la documentació econòmica continguda amb caràcter orientatiu al planejament aprovat per tal d'ajustar-la als criteris inherents a l'execució material de les obres. El resultat tècnic dels treballs de referència és el que s'ha fet constar a la Base Tercera, apartat sisè.

Correspondrà al projecte de Reparcel·lació establir la cessió i adjudicació de finques resultants en pagament de les despeses d'urbanització dels propietaris no adherits a l'Entitat, si s'escau, d'acord amb l'establert a la base quarta.

Quan el Projecte de Reparcel·lació contingui aquestes determinacions, haurà d'establir la participació en l'aprofitament urbanístic de l'àmbit, de qui faci front a les despeses d'urbanització previstes a l'article 114 del DL. 1/2005.

Aquesta participació s'haurà de concretar establint un percentatge com a repercussió del cost de les càrregues d'urbanització sobre el valor dels solars resultants ja urbanitzats.

La comunitat reparcel·latòria haurà d'assumir totes les càrregues d'urbanització en l'execució urbanística del Pla parcial del sector Llevant, incloses les assumides com a millores en les presents bases i ho farà regint-se pels següents paràmetres:

1. Les despeses d'urbanització seran satisfetes pels associats entre els adjudicatariis de les finques resultants de la reparcel·lació, en proporció a les seves respectives quotes de participació determinades d'acord amb la base quarta.

2. Es computaran com a despeses d'urbanització les que estableix l'article 114 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol d'Urbanisme de Catalunya, així com les despeses de tota mena que originin l'adequada execució de la urbanització, segons el projecte aprovat, així com els interessos i amortització dels crèdits que es concertin, en el seu cas, per a realitzar les esmentades obres.

3. L'import en concepte de preu just o indemnitzacions per les expropiacions que s'hagin de dur a terme per l'execució del Sector seran satisfetes pels associats adjudicatariis en proporció a les seves respectives participacions.

4. La distribució dels costos d'urbanització, mitjançant la fixació individualitzada i concreta de la quota que correspongui satisfer a cada propietari integrant de la comunitat reparcel·latòria, s'efectuarà en el projecte de reparcel·lació que s'elabori en desenvolupament de les presents Bases i en aplicació del criteri de proporcionalitat establert en elles.

5. Es tindrà en compte i es deduiran proporcionalment els costos d'urbanització corresponents a l'obra urbanitzadora ja realitzada i acreditada pels propietaris amb anterioritat i que total o parcialment es pugui aprofitar.

6. Els propietaris del sector Llevant assumiran i executaran al seu càrrec les obres d'urbanització del sistema viari establert per la modificació puntual del PGM tramitada simultàniament al Pla Parcial i que passa a formar part de l'àmbit d'aquest planejament parcial, situat en el municipi de Sant Boi de Llobregat, el qual queda delimitat en el plànol adjunt com **annex núm. X** al present projecte. Així mateix, es faran càrrec de les obres i serveis que es determinen a l'Estudi i avaluació de mobilitat generada del Pla parcial, que s'ha adjuntat com annex núm. V al present projecte de bases. I tot això, amb independència de la consideració que jurídicament es pugui atorgar a les referides obres i millores als efectes del disposat a l'article 45.1.b) del Text refós de la Llei d'urbanisme.

7. Els propietaris es comprometen a instar davant l'òrgan administratiu competent el cobriment de la bassa de laminació interna que es construirà en el Sector, a sufragar-lo, així com a pagar els costos d'urbanitzar l'esmentat cobriment pel supòsit que aquest finalment s'executi.

El cost de les expropiacions dels terrenys necessàries per executar el sistema viari esmentat, situat al terme municipal de Sant Boi de Llobregat aniran a càrrec del sector, es sufragaran pels propietaris que formin part del Sector com un cost d'urbanització més en el percentatge que els hi correspongui i no donaran aprofitament de cap tipus.

Serán a càrrec de la Junta de Concertació, totes les despeses que vinguin derivades d'aquelles obres exteriors que siguin necessàries per al ple desenvolupament del Sector, ja siguin connexions, vials o d'altres.

Al Projecte d'urbanització s'integraran la fibra òptica, línies soterrades i noves tecnologies. En aquest projecte es considerarà com a premissa bàsica, el respecte necessari pel desenvolupament sostenible de l'aprofitament de l'àmbit, i per tal d'assolir aquest objectiu, es compliran una sèrie de determinacions establertes al *Projecte Crescendo* sobre fonts d'energia renovable.

Per a l'execució de l'obra edificatòria del sector, es proposarà la constitució d'una comissió tutelada per l'Ajuntament per vetllar pels criteris i objectius del sector Llevant, amb la finalitat d'establir un control sobre la futura promoció, i que aquesta s'ajusti als paràmetres marcats per l'Ajuntament de Viladecans. Les despeses de la creació i funcionament de la Comissió seran a càrrec de la Junta de Concertació.

El cost de les obres i de les expropiacions que s'esmenten en els punts 6 i 7 de la SISENA base, s'entenen inclosos en la previsió de costos previstos en el punt sisè de la TERCERA base

SETENA – Terminis per a la urbanització i construcció (Art.175.d) del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme).

Les obres d'urbanització de la Fase 1 s'iniciaran en el termini de 3 mesos des de l'aprovació definitiva del Projecte d'Urbanització. Aquestes obres no s'iniciaran fins que no estiguin garantits, per parts de les companyies subministradores, tots els serveis bàsics.

Per l'execució del planejament i construcció dels solars edificables, s'establirà un pla d'etapes únic amb una durada de 7 anys.

Es planificarà l'execució de la urbanització prioritzant la possibilitat de construir de manera immediata sobre les parcel·les destinades a la construcció de qualsevol tipus d'habitatge protegit i els equipaments públics.

Dins d'aquests paràmetres, s'estableix el compromís per part dels adherits a les presents bases, que el termini d'execució de les obres d'urbanització tingui una durada màxima de tres anys des de l'aprovació definitiva del Projecte d'urbanització.

D'acord amb l'establert a l'article 273 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, es sol·licitarà, en la mesura del possible l'autorització per simultaniejar les obres d'urbanització amb les d'edificació.

Pel a que als habitatges de protecció oficial en règim general es manifesta el compromís de finalitzar les obres d'edificació de 1050 habitatges amb el següent calendari:

350 habitatges l'any 2012

350 habitatges l'any 2013

350 habitatges l'any 2014

S'adjunta com a **annex núm. XI** cronograma del desenvolupament de Pla parcial del sector Llevant.

VUITENA – Contractistes. (Art.175.f) del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme).

La selecció dels contractistes, ha de garantir l'adjudicació en les millors condicions per a la comunitat de reparcel·lació des del punt de vista tècnic i econòmic i, a aquests efectes, s'exigeix garantir el principi de concurrència.

La selecció d'empreses urbanitzadores haurà de garantir-se en les millors condicions per a la comunitat de reparcel·lació des del punt de vista tècnic i econòmic.

Per garantir la qualitat de les obres d'urbanització, es contractarà a l'empresa pública Gestió d'Infraestructures i Projectes de Viladecans, SL, que controlarà i gestionarà integralment el Projecte d'Urbanització, en qualitat de "*Project Manager*". Aquesta empresa informará de manera regular al tècnic que designi l'Ajuntament de Viladecans de l'estat d'execució de les obres i de les incidències de les mateixes.

Els criteris que s'hauran de seguir per a la selecció de contractistes o per a la incorporació d'empreses urbanitzadores, seran els següents:

1. L'execució de les obres d'urbanització es portarà a terme per l'empresa urbanitzadora o contractista adient que designi la Junta de Concertació prèvia concurrència de tres ofertes presentades per empreses o contractistes que designi la pròpia Junta. Es valoraran positivament les propostes que incorporin el pagament en sostre com part del preu de licitació.

2. Si a la Junta de Concertació s'hagués incorporat alguna empresa urbanitzadora per a urbanitzar el sòl, l'execució de l'obra podrà realitzar-se directament per l'esmentada empresa, essent d'aplicació els principis de contractació assenyalats anteriorment.

3. En qualsevol cas, en el contracte d'execució de les obres es garantirà el compliment de les següents circumstàncies, a més de les que configuren el contingut típic d'aquests contractes:

- a) Compromís de l'empresa constructora de realitzar les obres de total conformitat amb el Projecte d'Urbanització del sector.
- b) L'obligació de l'empresa de facilitar l'acció inspectora de l'Administració actuant.

- c) Aquells supòsits d'incompliment que poden donar lloc a la resolució del contracte, així com les indemnitzacions que corresponguin per la inobservància de les característiques tècniques de les obres o dels terminis d'execució.
- d) La retenció que, de cada pagament parcial a compte, hagi d'efectuar la Junta, en garantia de la correcta execució de les obres, que es retindran fins a la recepció de les obres per part de l'Administració.
- e) El mode i terminis per l'abonament per la Junta de quantitats a compte en funció de l'obra realitzada.

NOVENA – Factors per la fixació de preus. (Art.175.g) del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme).

Els factors que es tindran en compte per a la fixació dels preus de venda o lloguer dels solars resultants o de les edificacions a construir, seran per a l'habitatge protegit el que marqui la normativa d'aplicació, i per a la resta d'habitatges, seran preus lliures.

Els impulsors de les presents bases i, posteriorment, la resta de propietaris que s'adhereixin a la Junta de Concertació, assumeixen el compromís, de construir un sostre destinat a habitatge de protecció pública equivalent a un 40% del sostre total destinat a habitatge. De l'esmentat percentatge, un 20% es destinarà a habitatge de protecció oficial de règim general i de règim especial i l'altre 20 % a habitatge amb protecció oficial de preu concertat o altres noves tipologies.

S'ha de fer esment, que es té la voluntat de complir amb el conveni signat amb la Direcció General d'habitatge per la construcció de 200 habitatges per a ús dotacional.

DESENA – Conservació de l'àmbit objecte del present projecte de bases de concertació. (Art.175.h) del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme).

Les obligacions de conservació de l'àmbit que s'executa seran les que determini el planejament aprovat.

Els impulsors, i en tot cas els adherits a les presents bases, es comprometen a constituir una junta de conservació i assumir aquestes obligacions, durant el termini de 5 anys a comptar des de la recepció definitiva de les obres per part de l'Ajuntament de Viladecans, tot i que poden ser estudiades fórmules substitutives d'aquesta junta de conservació, mitjançant la prestació d'altres garanties que permetin assegurar la conservació del Sector.

Amb independència de l'exposat i per tal de garantir la conservació de l'àmbit, la obtenció de llicències de primera ocupació es condicionarà a l'avançament per part del sol·licitant de part de les despeses de conservació que es prevegin necessàries mitjançant la imposició d'un cànon que a tal efecte fixi l'Ajuntament.

ONCENA – Garanties.

Els impulsors, com a propietaris que exerceixen la iniciativa, presenten com a garantia de compliment, carta de compromís de que portaran a terme l'execució del sector, d'acord amb el contingut de les presents bases.

DOTZENA – Retribucions dels gestors de l'actuació urbanística concertada. (Art.175.j) del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el RLUC).

L'empresa pública VIMED, SA, serà l'encarregat de la gestió urbanística del Sector i a tal efecte la retribució per a VIMED, SA, com a gestor urbanístic de l'actuació serà del 2% del cost total del Projecte d'urbanització.

Es podrà consultar l'edicte a la pàgina web de l'Ajuntament de Viladecans: <http://www.viladecans.cat>

**EL Tinent D'ALCALDE DE
L'ÀREA DE PLANIFICACIÓ TERRITORIAL
per delegació,**

José Luis Nicolás Arocas

Viladecans, 4 de setembre de 2009