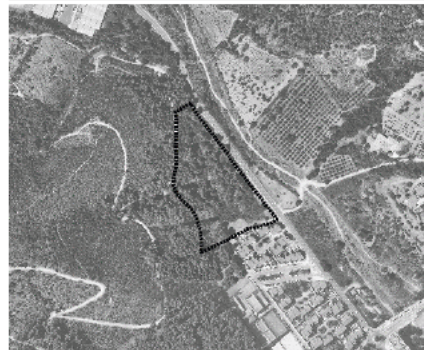


PLA ESPECIAL URBANÍSTIC

**ANNEX 9. DOCUMENT DE
COMPROMISOS I GARANTIES**



**EQUIPAMENT METROPOLITÀ A LA
CTRA. DE SANT CLIMENT**

Aprovació Inicial

Juliol 2025

Promotor:

Aspehof Spain SLU

Equip redactor:

OUA GAMMA
OUA-GAMMA, s.l.
c/Viladomat, 317 Ent. 08029 BCN

Firmado digitalmente
por JORDI
JORDI ARTIGAS
(R: B42929588)
ARTIGAS (R:
B42929588)
Fecha: 2025.07.18
10:43:56 +02'00'

Direcció tècnica

Jordi Artigas Masdeu Arquitecte
Mauro Mas Pujó, Arquitecte
Núria Noguer Pujadas, Arquitecta

Direcció i coordinació de processos GIS

Carles Cabellos Pruna, Arquitecte

Coordinació

Núria Noguer Pujadas, Arquitecta

Equip

Núria Noguer Pujadas, arquitecta
Ernest Sánchez Miranda, arquitecte
Clara Alvau Morales, urbanista
Marta Torres, advocada
Ramon Font, enginyer

Col·laboradors:

Avantprojecte d'arquitectura

OUA ARQUITECTURA
Andreu Franquesa, arquitecte
Jordi Framis, arquitecte
Marcos García, arquitecte

Avantprojecte d'urbanització

OUA CIAE
Marc Serrat, enginyer
Patricia Jiménez, enginyera
Guillermo Rodríguez, enginyer

Informe Ambiental, Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada,
Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística

TRAÇA Estudi de Serveis Ambientals
Enric de Bargas Sellarés, ambientòleg
Carles E. Casabona Ferré, ambientòleg

Estudi Històric

ATICS, SLP

Francesc Xavier Busquets Costa, arqueòleg

Estudi d'Impacte Acústic

Axioma Consultors Acústics

Jeroen Paymans, enginyer acústic

Olga Espadalé, enginyera acústica

Quim Matheu, enginyer acústic

CONTINGUT

El Pla Especial Urbanístic en l'àmbit de l'equipament a la ctra. de Sant Climent, al municipi de Viladecans, té el següent contingut:

ÍNDEX

1. ANTECEDENTS I OBJECTIUS	1
2. RELACIÓ DE PROPIETARIS QUE SUBSCRIUEN AQUEST DOCUMENT.....	1
3. COMPROMISOS QUE S'ADQUIREIXEN	1
3.1. EXECUCIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ I SERVEIS	1
3.2. EXECUCIÓ D'OBRES FORA D'ÀMBIT.....	1
3.3. CONSERVACIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ	1
3.4. SOL·LICITUD DE LICÈNCIA URBANÍSTICA MUNICIPAL	1
3.5. MANTENIMENT I ÚS.....	2
3.6. TRASLLAT DE COMPROMISOS	2
4. GARANTIES DE COMPLIMENT DELS COMPROMISOS.....	2

1. ANTECEDENTS I OBJECTIUS

Es redacta el document en compliment d'allò disposat a l'article 102.1 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, que determina, per als plans urbanístics derivats d'iniciativa privada, a més dels continguts establerts amb caràcter general, la documentació específica referida a:

- a) L'estructura de la propietat del sòl afectat
- b) La viabilitat econòmica de la promoció
- c) Els compromisos que s'adquireixen
- d) Les garanties de compliment de les obligacions concretes

Els punts a) i b); estructura de la propietat del sòl afectat i viabilitat econòmica de la promoció es desenvolupen al document del pla especial urbanístics en els següents apartats:

- L'estructura de la propietat del sòl afectat és justificada a l'apartat 1.5 Estructura de la propietat. L'annex 3. DOCUMENT DE COMPROMISOS i GARANTIES, conté a més;
 - o la nota simple de titularitat registral d'aquelles finques els titulars dels quals han aprovat i presenten a tràmit el pla especial urbanístic.
- La viabilitat econòmica de la promoció és justificada a l'annex 6. Estudi d'avaluació econòmica i a l'annex 7. Informe de sostenibilitat econòmica.

Els punts c) i d); compromisos que s'adquireixen i garanties de compliment de les obligacions concretes es contenen en el present annex.

2. RELACIÓ DE PROPIETARIS QUE SUBSCRUEIXEN AQUEST DOCUMENT

- Innova Igualada S.L.
- Constructora d'Aro S.A.
- Promociones Pintado Cruz S.L.

3. COMPROMISOS QUE S'ADQUIREIXEN

3.1. Execució de les obres d'urbanització i serveis

Els propietaris del sòl inclòs en l'àmbit del pla especial urbanístic executaran al seu càrrec les obres d'urbanització i la implantació de serveis necessaris tal i com es defineixen en els projectes d'obres i d'activitats.

Aquest compromís inclou, amb el cost de les obres d'urbanització, el cost de projectes, legalitzacions i drets de connexió de les xarxes públiques.

3.2. Execució d'obres fora d'àmbit

Els propietaris del sòl inclòs en l'àmbit del Pla Especial Urbanístic a la carretera de Sant Climent procediran a sufragar i a executar

- Front de la carretera de la superfície de cessió obligatòria gratuïta (1.180m²). Inclouent el pas de vianants, la senyalització vertical i els guials necessaris per a la connexió de l'Equipament amb l'altre banda de la carretera.

El projecte i execució de les obres serà competència de l'administració competent.

3.3. Conservació de les obres d'urbanització

Els propietaris del sòl inclòs en l'àmbit del Pla Especial Urbanístic a la carretera de Sant Climent conservaran, al seu càrrec, la senyalització d'avertiment i/o de perill a la carretera de Sant Climent.

3.4. Sol·licitud de Llicència Urbanística Municipal

Sol·licitar la Llicència Urbanística Municipal, un cop aprovat definitivament el pla especial, del projecte d'obres i d'activitats necessaris, sense perjudici de les demés autoritzacions i informes precedents d'acord amb la mateixa legislació urbanística i amb la legislació sectorial aplicable.

3.5. Manteniment i ús

Els propietaris del sòl inclòs en l'àmbit del Pla Especial Urbanístic a la carretera de Sant Climent, es comprometen a:

1. Realitzar el manteniment de la nova infraestructura/instal·lació objecte del present Pla Especial, conservar-la en les adequades condicions de seguretat i salubritat, funcionalitat i ornat, així com solucionar en el mínim temps possible els incidents que puguin esdevenir.
2. Respondre davant les sancions que es puguin interposar per infraccions en l'execució de les obres.
3. Destinar el sòl a l'ús previst per l'ordenació urbanística i el present Pla Especial.
4. Conservar i mantenir el sòl i quants valors en ell concorrin en les condicions requerides per l'ordenació urbanística i la legislació específica que li sigui d'aplicació.
5. Assegurar la preservació del sòl i adoptar les mesures precises per a corregir la seva incidència urbanística, territorial i ambiental i garantir el manteniment de la qualitat i funcionalitat de la infraestructura/instal·lació corresponent.
6. Garantir la restauració de les condicions ambientals paisatgístiques dels terrenys i el seu entorn ambiental.

3.6. Traslats de compromisos

Els propietaris del sòl inclòs en l'àmbit del Pla Especial Urbanístic a la carretera de Sant Climent, es comprometen a informar i fer constar els compromisos inclosos en aquest document en totes les transmissions de terrenys que es duguin a terme, en quin cas, el nou adquirent se subrogarà en els drets i obligacions de l'antic propietari.

4. GARANTIES de compliment dels compromisos

Per assegurar el compliment de les obligacions concretes pel promotor d'aquest Pla especial urbanístic, es constituirà una garantia per una quantia equivalent al 12% del cost estimat de les inversions necessàries per exercir l'activitat que prevegi l'estudi econòmic d'aquest mateix pla. Tal com estableixen els articles 106.3 i 107.3 del TRLU, aquesta garantia és un requisit per a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva dels plans urbanístics derivats i dels projectes d'urbanització d'iniciativa privada i és condició d'eficàcia de la seva executivitat.

La garantia respondrà també de les sancions que es puguin imposar per raó d'infraccions urbanístiques en matèria d'execució d'obres d'urbanització i de les indemnitzacions que correspongui eventualment de satisfer, i s'actualitzarà, si escau, en funció del pressupost dels projectes complementaris d'urbanització. En el supòsit que sigui executada, aquesta garantia serà reposada.

Aquesta garantia es constituirà per mitjà de qualsevol dels instruments previstos legalment i es podrà cancel·lar segons els supòsits i condicions previstos legalment. La garantia serà cancel·lada en qualsevol cas quan finalitzi l'execució de la urbanització. La garantia serà retornada, en qualsevol cas, quan l'Ajuntament hagi dut a terme la recepció de les obres d'urbanització, en els termes regulats per l'article 169 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

- Barcelona, 1 de juliol de 2025