



## CONVENI URBANÍSTIC

Assumpte : Pla Especial pel canvi d'ús d'equipament educatiu privat a Sanitari Assistencial de la finca ubicada Av. Torres Vilaró, 19 Begues

A Begues, a 11 de febrer de 2009.

### REUNITS

D'una banda, el senyor RAMON GUASCH VIÑAS, Il·ltre. Sr. Alcalde - President de l'Ajuntament de Begues, de qui s'omet el detall de les circumstàncies personals perquè compareix en representació del seu càrrec en nom de l'Ajuntament de Begues, assistit pel Secretari - Interventor acctal. de la Corporació Sr. Francesc Almansa Díez, als efectes de donar fe de l'acte.

D'una altra part, el Sr. Carles Pons Garcia, amb DNI núm 40.255.758-P, Conseller delegat de la companyia BEGUES WELFARE S.L. NIF B-64786692, amb domicili al carrer Mulet, nº 11, baixos de Barcelona, telf. 932019482, inscrita al Registre Mercantil de Barcelona, al tom 40273, foli 41, fulla nº B-361806, inscripció 1ª s'adjunta documentació acreditativa de la representació, com annex 1.

Ambdues parts intervenen en la representació amb la qual respectivament actuen, es reconeixen mútuament prou capacitat legal per obligar-se i subscriure aquest conveni que formalitzen a continuació, fent-hi constar els següents

### ANTECEDENTS

**PRIMER.-** Que la societat BEGUES WELFARE S.L. es propietària de la finca següent:

Descripció registral:

"FINCA URBANA:

PORCIÓ DE TERRENY situada en el terme municipal de Begues (Barcelona), enfront de la carretera de Gavà a Begues, que afecta la figura d'un rectangle. Té la superfície de tres mil cinc-cents dotze metres, noranta-nou decímetres quadrats, equivalents a noranta-dos mil nou-cents vuitanta-vuit pams, noranta-sis dècims de pam, també quadrats; en part de la qual es troba aixecada una casa torre de planta baixa i pis. i, Linda, al Nord amb el carrer del Maestro Muñoz; al Sud, amb la carretera de Gavà a Begues, avui dita en aquell punt avinguda de Torres Vilaró; a



Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació

c44901c5380f4ae7b9bdb54e5eb1b398001

Url de validació

<https://ovac.begues.cat/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSWeb/ASP/verificadorfirma.asp>

Metadades

Núm. Registre sortida: SALID 2021/3003 - Data Registre: 29/06/2021 9:37:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





l'Est, amb D<sup>a</sup> Maria Mas de les Valls Romagosa, avui successors de D. José Campamà; i a l'Oest, amb un carrer en projecte.

Inscrita en el Registre de la Propietat de l'Hospitalet de Llobregat en :

Tom 143, Finca 705, Foli 23, Llibre 16 de Begues.

Superfície registral i real : 3.590'29 m<sup>2</sup>

Ubicació: Avgda. Torres Vilaró núm. 19 - C/ del Bocsh - C/ Ferran Muñoz de Begues.

Adquirida a : GALVANY BUILDING S.L., mitjançant Escriptura Pública efectuada pel Notari Sr. Francesc Armas Omedes, núm. 308/08 de 4 de febrer.

Referència Cadastral : 0261601DF1706S0001ES

S'annexa un plànol indicatiu de la finca esmentada, així com còpia de l'Escriptura Pública acreditativa de la titularitat o certificat registral de la finca, annexes 2 i 3.

En aquesta finca existeix un edifici que s'ha de mantenir i preservar el seu caràcter arquitectònic, per estar en el pre-catàleg del Pla General Municipal.

**SEGON.-** Que en data 9-05-2007 l'empresa Galvany Building S.L. va presentar a l'Ajuntament de Begues una sol·licitud acompanyada de diversos exemplars per a la tramitació d'un PLA ESPECIAL de canvi d'ús, de la finca situada a l'Av. Torres Vilaró 19.

El Pla presentat proposava modificar els usos admesos en aquesta finca, actualment qualificada d'equipament privat educatiu, per tal d'incloure-hi l'ús sanitari - assistencial amb la finalitat de poder-la destinar a residència geriàtrica i atenció social al dependent, el que comportava un increment substancial de la superfície edificable.

Posteriorment, en data 15-05-2007 l'Ajuntament va subscriure un conveni amb aquesta empresa, per a la reserva permanent de quatre places (vuit llits) per a residents del municipi.

La Junta de Govern Local en sessió celebrada el dia 16 de maig de 2007 va aprovar inicialment el PLA ESPECIAL de canvi d'ús de la finca situada a l'Avgda. Torres Vilaró 19, per permetre'n l'ús sanitari assistencial definit en l'art. 154 de les NNUU ( amb 0,6 m<sup>2</sup> sostre / m<sup>2</sup> sol), ordenant la incorporació de diverses prescripcions contingudes a l'informe emès pels Serveis Tècnics Municipals, així com el conveni esmentat. El Pla Especial va ser sotmès a informació pública juntament amb el conveni i l'informe de sostenibilitat ambiental (BOP: núm. 148, data 21/6/2007 i demés diaris de premsa periòdica), així com tramés als organismes oficials competents per a l'emissió de l'informe preceptiu corresponent, i en la mateixa data es va aprovar el conveni esmentat.

**TERCER.-** La classificació i qualificació urbanística vigent dels terrenys objecte del Pla Especial ve determinada pel Pla General de Begues aprovat definitivament el 15-10-97, així com les seves posteriors modificacions de les que cal assenyalar la modificació puntual del PG 3/2000 de determinats articles de les N.U. que comprèn els sòls que es dediquen a usos públics col·lectius, on s'admet la possibilitat de implantar equipaments d'ús residencial assistit en determinades parcel·les de gran tamany, prèvia qualificació de les necessitats de l'equipament, en la zona de ciutat jardí.



Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació

c44901c5380f4ae7b9bdb54e5eb1b398001

Url de validació

<https://ovac.begues.cat/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSWeb/ASP/verificadorfirma.asp>

Metadades

Núm. Registre sortida: SALID 2021/3003 - Data Registre: 29/06/2021 9:37:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





Les condicions d'ordenació vigents al PGM-1997 d'aquesta finca, són :

Classificació del sòl : Urbà consolidat  
Qualificació urbanística : 7b-E Equipament educatiu privat  
Condicions d'edificació : El tipus d'ordenació de la zona on s'implanta l'equipament.  
Edificabilitat : 0,35 m2st/m2s.

**QUART.-** Que la proposta d'ordenació del Pla Especial era de canviar la qualificació d'equipament educatiu a sanitari-assistencial, i estava emparada en les disposicions contingudes als articles 148 i següents de la normativa del PG vigent, que regula els sistemes d'equipaments (Clau 7), fixa a l'art. 153 les condicions d'edificació, establint l'edificabilitat neta per als nous equipaments d'acord amb els índex, segons els usos assignats, següents :

- a) Educatiu : 0'35 m2st/m2sl
- b) Sanitari - assistencial : 0'60 m2st/m2sl.

Així com, s'exigeix prèviament l'aprovació d'un Pla Especial respecte als canvis en les característiques de l'ordenació.

A més, li és d'aplicació la normativa urbanística vigent, i sobre tot pel que fa a l'augment de sostre edificable relatiu a la modificació de les figures de planejament (art. 94 LUC).

BEGUES WELFARE S.L, com a continuadora de la seva predecessora en el títol de propietat, ha demanat a l'Ajuntament de Begues que es flexibilitzi el paràmetre de la edificabilitat, de manera que es permeti la màxima actualment prevista (0,80 m2st/m2s sobre rasant) per les diferents especialitzacions d'equipaments dins del sòl urbà, segons les necessitats de cada projecte degudament justificades.

**CINQUÈ.-** Que l'Excm. Ajuntament de Begues ha aprovat inicialment en data 29-10-2008 una modificació del PGOU núm. 11, amb la finalitat, entre d'altres, de permetre que els esmentats índex d'edificabilitat dels terrenys destinats a equipaments, siguin públics o privats, situats dins del casc urbà, puguin superar-se de forma degudament justificada, i en funció de les necessitats del propi equipament, tenint en compte les edificabilitats existents a la zona, i mitjançant la tramitació d'un Pla Especial o un Pla de Millora Urbana. Aquesta modificació afectaria plenament al Pla Especial de canvi d'ús, de la finca situada a l'Av. Torres Vilaró, 19, que s'està tramitant.

**SISÈ.-** Que les necessitats pel correcte desenvolupament del projecte de la residència objecte d'aquest conveni, implica una certa modificació del projecte que fou objecte del Pla Especial inicialment aprovat, en el sentit d'haver d'ocupar part del buit sota teulada del edifici, com a nou nivell, a més de les zones en el subsòl que es diran, augmentant el total d'habitacions de la residència fins al nombre de 60 habitacions sense que això signifiqui cap increment en la ocupació del terreny, ni més volumetria.

S'adjunta com annex 4 el nou avantprojecte actualitzat de la residència proposada.

Aquestes modificacions de la construcció projectada s'ajusten a la Modificació núm. 11 del Pla General Municipal, esmentada a l'apartat anterior.



Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació

c44901c5380f4ae7b9bdb54e5eb1b398001

Url de validació

<https://ovac.begues.cat/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSWeb/ASP/verificadorfirma.asp>

Metadades

Núm. Registre sortida: SALID 2021/3003 - Data Registre: 29/06/2021 9:37:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





**SETÉ.-** Que la implantació d'un equipament privat com el que és objecte d'aquest conveni ha de permetre, sense inversió pública, no solament dotar al municipi de Begues d'un servei de creixent utilitat per la gent gran, començant pels veïns de Begues, si no que també comportarà la creació d'un nombre significatiu de llocs de treball, tan directes com indirectes.

**VUITÉ.-** Les parts contractants han mantingut reiterades reunions per tal de concretar els interessos concurrents de cada part, doncs per l'empresa "Begues Welfare, S.L." el seu objectiu és la implantació d'un equipament privat que prestarà el servei sociosanitari assistencial, dedicat preferentment a la gent gran i a persones dependents; i a l'Ajuntament li interessa gaudir d'una reserva de sis habitacions de dos llits com a mínim cadascuna pels habitants de Begues, empadronats amb cinc anys d'antiguitat i d'acord als preus aprovats per la Generalitat de Catalunya anualment, i en les mateixes condicions que la resta d'usuaris, a disposició de l'Ajuntament.

Ambdues parts, de conformitat, han arribat a uns acords que comporten certes modificacions referides al conveni signat i aprovat abans esmentat, i d'algunes determinacions del Pla Especial inicialment aprovat per l'Ajuntament, per la qual cosa d'acord amb allò que estableix l'art. 98.4 del D.L. 1/2005, de 26 de juliol, text refós de la Llei d'Urbanisme, subscriuen un nou conveni que substitueix l'anterior de data 15-05-2007, amb subjecció a les següents :

## CLAUSULES

### PRIMERA.- OBJECTE DEL CONVENI.

L'objecte del present conveni és ratificar l'interès d'ambdues parts en la implantació d'un centre sanitari assistencial privat, preferentment dedicat a la gent gran, als efectes de satisfer les necessitats d'atenció integral de les persones grans i persones dependents en la Residència Geriàtrica i d'atenció social al dependent projectada per l'empresa BEGUES WELFARE S.L, que també pugui prestar un servei públic a veïns necessitats del municipi. Aquest centre estarà integrat per l'edifici actualment existent i el de nova construcció, que es possibilitarà amb la modificació del planejament actualment en tràmit.

### SEGONA.- TRAMITACIÓ DE MODIFICACIÓ DEL POUM

L'Ajuntament de Begues es compromet a tramitar, fins obtenir l'aprovació definitiva, una modificació del PGOU vigent, mitjançant la qual es permetrà i determinarà que l'índex d'edificabilitat dels solars destinats a equipaments privats, vingui fixada i determinada per un Pla Especial o Pla de Millora Urbana, que serà necessari tramitar en cada cas.



Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació	c44901c5380f4ae7b9bdb54e5eb1b398001
Url de validació	<a href="https://ovac.begues.cat/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSWeb/ASP/verificadorfirma.asp">https://ovac.begues.cat/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSWeb/ASP/verificadorfirma.asp</a>
Metadades	Núm. Registre sortida: SALID 2021/3003 - Data Registre: 29/06/2021 9:37:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original







Així doncs, l'edificabilitat no estarà limitada pels paràmetres fins ara establerts a l'article 153 del PGM i abans esmentats, si no als que resultin de la modificació puntual del PGM, sempre i quan amb l'aprovació d'un Pla Especial, a què es referirà el pacte que segueix, es pugui implantar al solar descrit a l'encapçalament, propietat de BEGUES WELFARE S.L, el centre sociosanitari assistencial que resulta de l'avantprojecte que s'adjunta com annex núm. 4.

### TERCERA.-TRAMITACIÓ D'UN PLA ESPECIAL DE CANVI D'ÚS.

L'Ajuntament de Begues es compromet a tramitar i aprovar de nou inicialment, si s'escau, i provisionalment el PLA ESPECIAL de canvi d'ús de la finca ubicada a la Avgda. Torres Vilaró núm. 19 - C/ del Bosch- C/ Ferran Muñoz, de Begues, descrita a l'expositiu primer, d'acord amb el procediment legalment establert i fins la seva aprovació definitiva per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, amb la finalitat de la transformació de l'ús d'aquest terreny, classificat i qualificat actualment de sol urbà, 7b-E equipament educatiu privat, amb una edificabilitat de 0'35 m2st/m2s, per canviar-lo a ús sanitari assistencial, que eleva l'índex d'edificabilitat d'acord amb el que resulta de l'avantprojecte annexat amb el núm. 1, segons l'antecedent SISE, per tal d'implantar el Centre sociosanitari assistencial, preferentment dedicat la gent gran als efectes de satisfer les necessitats d'atenció integral de les persones grans i persones dependents en la Residència Geriàtrica i d'atenció social al deponent. Dins del Pla Especial es farà constar l'ús exclusiu a aquesta activitat.

La vigència i efectivitat del Pla Especial citat, estarà supeditada a l'aprovació definitiva de la Modificació Puntual del Pla General Municipal esmentada a la clàusula anterior.

A més, caldrà donar compliment allò disposat a l'article 47 de la Constitució Espanyola, de que la comunitat participarà en les plus - vèlues que generi l'acció urbanística; i en el mateix sentit ho regula l'art. 4 del DL 1/2005, de 26 juliol, Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya; i tenint en compte el disposat a l'art. 94.5 de l'esmentat text refós de la LUC relatiu a la obligació de complir amb les reserves mínimes.

### CUARTA.- COMPENSACIONS de les PLUS - VÈLUES / RESERVES MÍNIMES.

Ambdues parts han manifestat el seu interès en dur endavant aquesta modificació que comporta una transformació dels usos preexistents de la citada finca, i d'acord amb el que s'ha exposat als antecedents.

En compliment dels preceptes esmentats, i bàsicament en la participació de la comunitat en les plus-vèlues que aquest increment de sostre ha comportat pels interessats, i d'acord amb al que disposa l'article 94.5 del text refós LUC respecte a les reserves mínimes exigides per la llei a causa de l'increment del sostre edificable o de la densitat, que s'haurien d'emplaçar en el mateix àmbit, si bé per raons d'impossibilitat material, es poden substituir per l'equivalent del seu valor econòmic que l'Ajuntament ha de destinar a nodrir un fons constituït per adquirir espais lliures o equipaments de nova creació en el municipi.

La dificultat per interpretar l'augment de sostre que s'obté amb la modificació de l'ús, i la necessitat de reserva per a les possibles demandes de serveis, s'ha traduït a superfície de sol l'increment d'aprofitament, que es compensarà per part del promotor, atesa la inviabilitat de fer les cessions, en la seva totalitat, en el mateix solar, i de la forma que es descriurà tot seguit.



Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació

c44901c5380f4ae7b9bdb54e5eb1b398001

Url de validació

<https://ovac.begues.cat/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSWeb/ASP/verificadorfirma.asp>

Metadades

Núm. Registre sortida: SALID 2021/3003 - Data Registre: 29/06/2021 9:37:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





Per fer efectiva aquesta compensació, i que ha sigut degudament valorada pels serveis tècnics municipals segons els informes emesos que obren a l'expedient del Pla Especial citat; així com per l'Ajuntament donades les connotacions històriques i socials que l'edifici existent en aquesta finca té pel poble de Begues, ubicat en el nucli antic del municipi i amb un valor tipològic i tradicional que fan necessari la seva preservació i conservació; les parts de mutu acord han arribat a uns pactes, pel que es comprometen al compliment de les condicions següents :

1).- L'edificació actualment existent, donat que consta en el pre - catàleg del Pla General Municipal de 1997, serà preservada i integrada formant part d'un conjunt únic, en el Projecte arquitectònic que es sotmeti a Llicència, de manera que el paisatge urbà de Begues es valori amb aquest element. Es preveu que l'edifici existent es destinarà a zones d'esbarjo i serveis complementaris (per exemple, sales de rehabilitació, hidroteràpia o gimnàs)

2).- En el centre es reservaran sis habitacions (es a dir un mínim de 12 places) per a l'Ajuntament, que proposarà els usuaris, que hauran de ser veïns del municipi, empadronats amb cinc anys d'antiguitat, i d'acord amb l'informe emès pels serveis socials. El preu d'aquestes places reservades pels usuaris serà el cost total que per cada situació fixi la Generalitat de Catalunya cada any, i es destinaran a les persones més necessitades del municipi. El Centre s'encarregarà, al seu càrrec, d'efectuar tota la gestió i tramitació dels documents necessaris per a l'obtenció dels ajuts i subvencions pertinents per tal de cobrir els costos de l'estada d'aquests usuaris, sens perjudici de què pugui descomptar les subvencions que s'hagin pogut obtenir per aquests allotjaments, si s'escau, de totes les factures emeses.

3) - Els titulars de l'activitat hauran de gestionar i tramitar tota la documentació necessària per obtenir subvencions dels ens públics o privats per l'estada en el centre dels usuaris proposats per l'Ajuntament, els quals gaudiran dels mateixos serveis que la resta d'usuaris que s'allotgin en el centre, i en les mateixes condicions (com és el manteniment alimentari, allotjament, serveis sanitaris i demés serveis compresos en les estades dels demés usuaris dels serveis del centre), sense cap cost per la gestió i tramitació per aquests ni per l'Ajuntament.

Aquestes places reservades per l'Ajuntament podran destinar-se a altres clients en cas de no ocupació, si bé el centre es compromet a deixar-les lliures en el termini màxim de UN MES I MIG a favor dels usuaris proposats per l'Ajuntament, a comptar de la rebuda de notificació en aquest sentit.

Es crearà una comissió en la que estaran representades ambdues parts, dos representants dels titulars i/o propietaris de l'activitat i de l'equipament del centre soci - sanitari i l'Ajuntament de Begues, amb l'assistència de l'Alcalde de Begues o persona en qui delegui, i d'un encarregat dels Serveis Socials municipals, als efectes de tractar les qüestions relacionades amb el compliment del present conveni.

La persona titular de l'activitat es compromet a que el personal o empresa que hagi de contractar pel funcionament i gestió dels serveis del centre serà preferentment resident o domiciliada al municipi de Begues.

4) - En el document del Pla Especial, que es tramiti novament, es preveurà l'atorgament de la divisió horitzontal de la total edificació referida a l'edifici existent (d'una superfície de 230 m2 de sostre) i al nou edifici previst construir (d'una superfície sobre rasant de 2.526 m2 de sostre). La divisió horitzontal també ha de preveure i descriure la superfície sota rasant, segons el



Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació

c44901c5380f4ae7b9bdb54e5eb1b398001

Url de validació

<https://ovac.begues.cat/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSASWeb/ASP/verificadorfirma.asp>

Metadades

Núm. Registre sortida: SALID 2021/3003 - Data Registre: 29/06/2021 9:37:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





quadre incorporat a l'Avantprojecte, annex núm. 4, altrament no quedaria completa la descripció d'obra nova i divisió horitzontal.

La descripció de l'edifici existent és la següent : Edifici de planta baixa i un pis, de 10,55 metres d'amplària i 10,90 metres de fondària, amb una superfície de 115 m2 cadascuna i una superfície total de 230 m2:•

La superfície del solar, no ocupada per les edificacions, destinada a jardí, serà element comú.

5)- Aprovat definitivament el Pla Especial i vigent, un cop atorgada la llicència d'obres per l'Ajuntament i abans de l'inici de les mateixes, es procedirà pel propietari, en el mateix acte, a l'atorgament de l'Escriptura de Divisió Horitzontal (en dues entitats que correspondran als dos edificis de la finca, de l'existent i de la nova construcció), i de Cessió a favor de l'Ajuntament de l'entitat resultant on s'ubica l'edifici existent, lliure de càrregues i gravàments llevat de la limitació d'ús que s'estableix en aquest conveni i vinculada al funcionament de l'activitat, conforme l'art. 553-11-1 b) del Codi Civil Català -L-5/2006 de 10 de maig -, que incorporaran els Estatuts i el Reglament de Règim Interior, de la forma que tot seguit es dirà , i es contindran els pactes que es subscriuen en el present conveni.

Aquesta entitat resultant de la divisió horitzontal ( edifici actualment existent) passarà a formar part de l'inventari del patrimoni municipal.

L'Ajuntament concedirà la Llicència, en el cas de ser necessària per a la Divisió Horitzontal; i tal Llicència, en el seu cas, serà sense cost pel promotor, tota vegada que la seva finalitat exclusiva es permetre la cessió abans esmentada.

En la pròpia escriptura de Divisió Horitzontal s'incorporaran els corresponents Estatuts i Reglament de Regim Interior, que recolliran els presents acords en allò que sigui de transcendència a tal efecte, i en especial els compromisos següents:

a)- La destinació estatutària de les dues entitats resultants serà concretament a Centre sociosanitari assistencial privat preferentment dedicat a la gent gran, amb l'objecte de satisfer les necessitats d'atenció integral de les persones grans i persones dependents, es a dir Residència geriàtrica i d'atenció social al dependent. A tal efecte queda exclosa qualsevol altre activitat, a l'empara d'allò que estableix l'article 553-11-2-e) del Llibre Vè del Codi.

b)- L'entitat resultant constituïda per l'edifici actualment existent, tindrà limitat l'ús privatiu vinculat a l'explotació i funcionament de l'activitat prevista, el que s'estableix com a càrrega a l'empara d'allò que disposa l'article 553-11-b) del Llibre Vè del Codi, de manera que la seva explotació, organització funcional i utilització, correspondrà a qui sigui titular de l'altre Entitat resultant de la Divisió Horitzontal, per assegurar que l'explotació i el funcionament del Centre com a un únic Centre integrat, que ocuparà les dues entitats resultants de la divisió, tingui unitat de gestió.

c)- L'entitat resultant constituïda per l'edifici actualment existent, tindrà un coeficient de participació en l'edifici objecte de Divisió Horitzontal, del 8,35% o aquell que resulti de les superfícies del projecte definitiu.

d)- L'entitat resultant constituïda per l'edifici actualment existent, mentre es mantingui la limitació de l'ús privatiu, estarà exonerada de satisfer les despeses de conservació i manteniment a que es refereix l'article 553-11-2-b) del Codi, així com la resta de despeses procedents dels elements



Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació	c44901c5380f4ae7b9bdb54e5eb1b398001
Url de validació	<a href="https://ovac.begues.cat/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSWeb/ASP/verificadorfirma.asp">https://ovac.begues.cat/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSWeb/ASP/verificadorfirma.asp</a>
Metadades	Núm. Registre sortida: SALID 2021/3003 - Data Registre: 29/06/2021 9:37:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





comuns, tampoc dels tributs i demés despeses de reparacions, rehabilitacions, construccions, etc. i en tot cas no participarà en els beneficis (ni ingressos) ni en les pèrdues (ni en les despeses) de l'explotació del Centre, sense perjudici d'allò establert en els pactes que precedeixen.

Es preveu que l'edifici existent es destinarà a zones d'esbarjo i serveis complementaris (per exemple : administració general, sales de rehabilitació, hidroteràpia o gimnàs, etc.).

6).- L'entitat resultant constituïda per l'edifici actualment existent, que s'adjudicarà a l'Ajuntament de Begues, en règim de divisió horitzontal, i aquest es compromet a no alienar aquesta propietat mentre l'activitat del Centre Sociosanitari assistencial que s'implantarà continuï en funcionament i prestant els serveis pactats i propis d'aquest centre.

7)- En el moment en que cessi l'activitat del Centre, i acreditat mitjançant actes d'inspecció tècniques aixecades per l'Ajuntament i pel Departament corresponent de la Generalitat de Catalunya, i si s'escau, aleshores l'Ajuntament podrà vendre la seva propietat si ho considera oportú, i d'acord amb la legislació administrativa del Patrimoni Local. Aquest ens local haurà de convocar el concurs públic corresponent, comproment-se a establir en el plec de clàusules administratives que hagin de servir de base per a la licitació un "dret de tanteig i retracte" a favor del titular de l'altre entitat resultant de la divisió horitzontal, es a dir la que tindrà la quota del 91,65% o aquell que resulti del projecte definitiu.

8).- Els estatuts de la comunitat resultant de la divisió horitzontal establiran com a facultat de la Junta Rectora de la mateixa, i en especial del seu President, la de poder acordar amb tercers qualsevol forma de gestió, arrendament, dret d'us, cens o similar respecte de les dues entitats, per la explotació del centre, com a unitat de gestió i explotació integrada per les dues entitats resultants de la divisió horitzontal, els quals hauran d'assumir el compliment dels compromisos adoptats en el present conveni que els afecti, i per tant hauran de respectar sempre els presents acords i imposar el respecte a l' eventual tercer, per tal de possibilitar la gestió de l'activitat i destinació estatutàriament convinguda.

9) - L'empresa BEGUES WELFARE SL. o la persona que se li subroguí, en contraprestació al dret privatiu d'us de l'edifici existent pactat, satisfarà un canon mensual a l'Ajuntament de 360 Euros que s'actualitzarà cada any amb l'IPC oficial de Catalunya, i s'ingressaran dins dels primers cinc dies de cada mes a la dipositaria municipal, sense necessitat de previ avís, a partir de l'obtenció del permís de posta en funcionament i obertura del Centre citat.

10) - L'empresa Begues Welfare S.L. o la persona que se li subroguí, destinarà els edificis d'aquesta finca a l'establiment d'un "Centre sociosanitari assistencial privat, per persones grans i persones dependents en la Residència Geriàtrica i d'atenció social al dependent". Aquesta estarà obligada a fer front a totes les despeses generades pel centre, així com de les derivades de l'entitat resultant constituïda per l'edifici existent, de la qual en tindrà l'ús privatiu, i aniran a càrrec d'aquesta societat o de la persona titular tant les despeses privatives com les generals de la comunitat, així com les quotes derivades de despeses especials, si n'hi ha. Dins d'aquestes despeses s'inclouen les de conservació i manteniment de l'edifici, reparacions, reforma, rehabilitació, tributs de tota mena, obres d'adequació o rehabilitació de l'edifici existent, es a dir totes aquelles necessàries pel seu degut condicionament i funcionament del Centre a implantar, etc.



Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació	c44901c5380f4ae7b9bdb54e5eb1b398001
Url de validació	<a href="https://ovac.begues.cat/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp">https://ovac.begues.cat/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSAWeb/ASP/verificadorfirma.asp</a>
Metadades	Núm. Registre sortida: SALID 2021/3003 - Data Registre: 29/06/2021 9:37:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original







sempre que mantinguin l'ús privatiu d'aquesta, així com totes les despeses derivades de les dotze places reservades a l'Ajuntament pels habitants de Begues.

Amb el compliment d'aquestes condicions - compensacions per part del particular - promotor del "Pla Especial de canvi d'ús", s'entendran compensades les obligacions derivades de la transformació d'aquest equipament.

**QUINTA.- INCORPORACIÓ d'aquest CONVENI DINS DEL PLA ESPECIAL DE CANVI D'ÚS.**

El present Conveni serà incorporat dins de la documentació del Pla Especial de canvi d'ús previst a la clàusula TERCERA, el qual substitueix a l'anterior conveni, i s'exposarà al públic d'acord amb el procediment legalment previst.

Es volentat de totes les parts que subscriuen el present conveni abreujar el màxim possible la durada de la tramitació urbanística interessada.

Es complimentaran els tràmits que disposi la legislació urbanística vigent, continguts als articles D.Add. 9èna. de la Llei 8/2007 estatal, 98.4 TRLUC, 25 i 26.3 del Decret 305/2006 RLUC.

**SISENA.- SUBROGACIÓ DELS NOUS ADQUIRENTS AL PRESENT CONVENI.**

En el cas de que els actuals propietaris BEGUES WELFARE S.L. es trametin la finca objecte del Pla Especial de canvi d'ús, i descrita als antecedents, es compromet a fer constar expressament en el títol de transmissió l'existència del present conveni i l'obligació dels adquirents de l'assumpció de tots els drets i obligacions dimanants del mateix, subrogant-se en la posició dels transmissors.

**SETENA.- VALIDESA I EFICÀCIA D'AQUEST CONVENI.**

El present Conveni Urbanístic serà elevat al Ple de l'Ajuntament de Begues conjuntament amb l'aprovació del Pla Especial al qual s'incorpora, un cop signat per les parts, i en aplicació del procediment que procedeixi.

Aquest serà sotmès a informació pública i incorporat al Pla Especial de canvi d'ús, del qual porta causa, d'acord amb el que disposa l'article 98 del Reglament de l Llei d'Urbanisme.

Ambdues parts es sotmeten al compliment de les condicions següents :

A) - El present conveni resta subjecte a les CONDICIONS SUSPENSIVES següents :

- a) Al compliment de les compensacions de les plus - vales i/o reserves mínimes establertes a la clàusula quarta d'aquest conveni, de la manera allà establerta.
- b) A l'aprovació definitiva del PLA ESPECIAL de canvi d'ús de la finca situada a l'Av. Torres Vilaró núm. 19, per la Comissió Territorial d'Urbanisme i posterior publicació.



Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació

c44901c5380f4ae7b9bdb54e5eb1b398001

Url de validació

<https://ovac.begues.cat/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSWeb/ASP/verificadorfirma.asp>

Metadades

Núm. Registre sortida: SALID 2021/3003 - Data Registre: 29/06/2021 9:37:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





B) - Un cop estigui vigent el present conveni, i com a garantia de seu compliment, les parts es sotmeten a les CONDICIONS RESOLUTÒRIES següents :

- a) A la construcció i rehabilitació en un termini màxim de 36 mesos des de la concessió de la llicència d'obres, i la posta en funcionament en un termini màxim de 12 mesos més; a més del manteniment i conservació de l'activitat del CENTRE SOCIOSANITARI ASSISTENCIAL privat (que comprendrà els dos edificis), preferentment dedicat a la gent gran, als efectes de satisfer les necessitats d'atenció integral de les persones grans i persones dependents en la Residència Geriàtrica i d'atenció social al dependent, que també pugui prestar un servei públic a veïns necessitats del municipi.
- b) Al compliment de la reserva de SIS habitacions corresponent a UN MÍNIM DE DOTZE places pels veïns de Begues, proposats per l'Ajuntament, d'acord a les condicions fixades a la clàusula quarta.
- c) A satisfer totes les despeses que se'n derivin del Centre sociosanitari assistencial que s'implantarà, abans esmentades.
- d) A destinar els dos edificis existents a la finca a la mateixa activitat, objecte del present conveni.
- e) A satisfer el cànon pactat, com a contraprestació de l'ús privatiu de l'entitat resultant cedida a l'Ajuntament, en règim de proindivís.
- f) Que l'activitat del Centre Sociosanitari que s'implantarà estigui en permanent funcionament i explotació, llevat de causa de força major degudament acreditada.

Els efectes de l'incompliment de qualsevol d'aquestes condicions facultarà per :

- La cancel·lació i l'extinció de les limitacions d'ús de l'art. 553-11.1 b), constituït a favor dels propietaris actuals o futurs titulars, adquirint l'Ajuntament la plena propietat de la seva entitat resultant, de l'edifici actualment existent. Els quals faculden en aquest acte a l'Ajuntament per que, de forma unilateral, previ requeriment i notificació, pugui a elevar a escriptura pública la cancel·lació per extinció d'aquest dret d'ús privatiu i per tal d'inscriure a nom de l'Ajuntament la plena propietat podent gaudir de l'ús i la possessió del bé transmès.

- Aquests efectes s'hauran de fer constar a l'Esctura Pública de cessió i de constitució d'aquest dret.

- Aquesta cancel·lació es durà a terme prèvia audiència de 30 dies hàbils als interessats.

- Aleshores, tanmateix l'Ajuntament de Begues estarà facultat per a tramitar una modificació puntual del planejament relativa a l'ús d'aquesta entitat ( edifici actual), per tal d'adequar-la a les necessitats del poble, atesa que per la vigència del Pla Especial queda vinculada al funcionament de l'activitat d'aquest Centre, i sense que en cap cas pugui operar la reversió de les cessions efectuades.

Així mateix el conveni quedarà resolt a instància de qualsevol de las parts, si en un termini de 20 mesos no queda aprovat definitivament el Pla especial, d'acord amb les previsions d'aquest conveni.

### VUITÈNA.- NATURALESA JURÍDICA DEL PRESENT CONVENI.

La naturalesa jurídica del present Conveni urbanístic és de caràcter administratiu. Les parts accepten expressament sotmetre's a la jurisdicció contenciosa-administrativa per a la



Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació

c44901c5380f4ae7b9bdb54e5eb1b398001

Url de validació

<https://ovac.begues.cat/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSWeb/ASP/verificadorfirma.asp>

Metadades

Núm. Registre sortida: SALID 2021/3003 - Data Registre: 29/06/2021 9:37:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





substanciació de les incidències que puguin sorgir a conseqüència del compliment o incompliment del conveni o de la interpretació de les seves clàusules.

En prova de conformitat amb tot allò convingut, se signa aquest conveni per duplicat, en el lloc i data indicats a l'encapçalament.

Del fet que els compareixents coneixen aquest conveni, del caràcter amb què obren i del tot el contingut d'aquest, en dono fe com a Secretari acctal de l'Ajuntament de Begues.

Per l'Ajuntament,

Sr. Ramon Guasch Viñas  
Alcalde - President

Per l'empresa Begues  
WELFARE, S.L.

Sr. Carles Pons Garcia  
Conseller Delegat

El Secretari - Interventor acctal de l'Ajuntament  
Francesc Almansa Díez

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web		
Codi Segur de Validació	c44901c5380f4ae7b9bdb54e5eb1b398001	
Url de validació	<a href="https://ovac.begues.cat/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSASWeb/ASP/verificadorfirma.asp">https://ovac.begues.cat/ABSIS/IDI/ARX/IDIARXABSASWeb/ASP/verificadorfirma.asp</a>	
Metadades	Núm. Registre sortida: SALID 2021/3003 - Data Registre: 29/06/2021 9:37:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	