

Codi de verificació 714D28446H4P0Z3Z09MZ	
Procediment 3045 Projectes d'urbanització (bàsics/executius o totals)	
Expedient núm. 1912/2021	Document 25855/2023

Carles Casellas i Ayén, secretari de l'Ajuntament de la Garriga, en reserva de l'aprovació de l'acta de la sessió i d'acord amb el que preveu l'article 206 del Reial decret 2568/1986, de 28 de novembre, del Reglament d'organització, funcionament i règim jurídic dels ens locals i en l'exercici de la funció que m'atribueix l'article 3.2.f) del Reial decret 128/2018, de 16 de març, pel que es regula el règim jurídic dels funcionaris d'Administració local amb habilitació de caràcter nacional,

CERTIFICO:

Que el Ple de l'Ajuntament en sessió ordinària del dia 22 de febrer de 2023 i segons consta a l'esborrany de l'acta, va prendre entre d'altres l'acord següent:

«ÀREA FUNCIONAL: Planejament i gestió urbanística Identificació

Modificació de les clàusules del conveni de gestió urbanística aprovat en sessió plenària de 27 d'abril de 2011 referit a la permuta de la fàbrica de Can Luna

ANTECEDENTS DE FET

1. En sessió plenària de 10 d'octubre de 2006 s'adoptà, entre d'altres, l'acord pel qual es va aprovar la minuta de l'escriptura pública de la permuta de la fàbrica de Can Luna.

Aquest acord plenari fou la culminació al procediment de permuta de béns entre l'Ajuntament de la Garriga i la mercantil Carlos Luna II, SA.

Aquest expedient tenia per objecte la permuta entre ambdues parts de les finques següents:

a) Per una banda, la finca aportada per la mercantil Carlos Luna II, S.A. de la descripció següent: solar de 2.479,01m², situat a la Carretera Nova número 38 i 40, on s'hi troba edificada la fàbrica de Can Luna, amb un sostre edificat total de 2.489,63m².

Inscrita al Registre de la Propietat Granollers-2, en el tom 2587, llibre 214 de la Garriga, foli 210, finca número 2086, inscripció 4^a.

Valoració pericial: 1.343.746,79 euros

b) Per una banda, la finca aportada per l'Ajuntament de la Garriga: solar de 4.979,66m² equivalents a una edificabilitat total de 6.971,2m² de sostre industrial i una ocupació màxima de 3.485,76m². Situat en el Polígon Industrial B-7 «Can Terrés». Bé patrimonial identificat amb el número IA-1.1 del sector.

Inscrita en el Registre de la Propietat de Granollers-2, en el tom 2613, llibre 220 de la Garriga, foli 66, finca número 12.512, inscripció 1^a.

Tal i com s'ha apuntat, en aquest acord plenari es va aprovar la minuta de l'escriptura pública notarial de segregació, donació i permuta en compliment de les obligacions convingudes per les parts en anteriors convenis urbanístics datats el 22 de març de 2000, i segons les clàusules

Codi de verificació

714D28446H4P0Z3Z09MZ

Procediment

3045 Projectes d'urbanització (bàsics/executius o totals)

Expedient núm.

1912/2021

Document

25855/2023

addicionals acordades el 6 de març de 2001 i el 12 de maig de 2003 entre les parts en els termes que es dirà més endavant.

2. En execució de l'esmentat acord plenari, les parts elevaren a escriptura pública el conveni en data 9 de novembre de 2006 davant el notari de la Garriga senyor Francesc Xavier Borrell Papaceit que formalitzà l'escriptura de segregació, donació i permuta en compliment de conveni urbanístic, mitjançant la escriptura amb el número 3.354 del seu protocol.

Actuà en representació de l'Ajuntament de la Garriga el que en aquell moment era el seu alcalde, el senyor Miguel Pujol Jordà, i en representació de la part particular de la permuta la senyora Maria Carmen Martín Falgueras, el senyor Alberto Luna Castillo, el senyor Jose María Luna Castillo i el senyor Roberto Florencio Domínguez, amb la capacitat i representació suficient de cada una d'aquestes persones segons el que consta acreditat en el document i que es dona per reproduït.

En síntesi l'escriptura elevà a públic la segregació en tres de la finca matriu inicialment aportada per la part privada de la permuta, i acordà la posterior cessió i transmissió en permuta a l'Ajuntament de la Garriga de la finca descrita en l'apartat anterior d'aquest document.

L'Ajuntament, en concepte de contraprestació de l'esmentada cessió en permuta, va cedir i transmetre en proindivís a la senyora Maria Carmen Martín Falgueras i als senyors Francisco Javier i Alberto Luna Castillo la finca del Polígon Industrial B-7 «Can Terrés» descrita també en l'anterior apartat d'aquest document.

Així mateix, cal destacar pel que es dirà més endavant que la CLÀUSULA CINQUENA de l'escriptura va establir que la senyora Maria Carmen Martín Falgueras i als senyors Francisco Javier i Alberto Luna Castillo assumirien les despeses d'urbanització corresponents a les finques 1 i 2 provinents de la cessió, actualment la finca de Can Luna pròpiament dita (Carretera Nova, 26-28) i la finca contigua a aquesta (Carretera Nova, 30).

3. Cinc anys més tard, en data 26 d'octubre de 2011 es formalitzà una segona escriptura davant el notari de la Garriga senyor Francesc Javier Borrell Papaceit.

Aquesta segona escriptura, amb número 1920 del seu protocol, va modificar en part la primera i fou formalitzada per una part per l'Ajuntament de la Garriga, representat per la senyora Meritxell Budó Pla en qualitat d'alcaldesa, i per l'altra part per la senyora Maria Carmen Martín Falgueras, el senyor Alberto Luna Castillo, la senyora Maria Dolores Luna Castillo i el senyor Francisco Javier Luna Castillo amb la capacitat i representació suficient de cada una d'aquestes persones segons el que consta acreditat en el document i que es dona per reproduït.

D'acord amb el que consta en el propi document l'objecte d'aquesta segona escriptura fou degut a la següent causa: << Que han sorgit discrepàncies entre els compareixents en la interpretació de determinades obligacions establertes front l'Ajuntament de la Garriga, en l'escriptura referida en l'expositiu anterior (en relació a l'escriptura de data 9 de novembre de 2006) (...) >> i que << (...) per salvar les esmentades discrepàncies s'han formalitzat successius escrits i propostes presentats al Registre d'entrada de l'Ajuntament de la Garriga, i resolucions del mateix Ajuntament (...) >>, i que << (...) finalment, s'ha aconseguit un complet acord entre totes les parts intervinents, que es concreta en l'estimació del Ple de l'Ajuntament en sessió ordinària celebrada el dia 27 d'abril de 2011, de les peticions de Carlos Luna II, SA i de la

Codi de verificació 714D28446H4P0Z3Z09MZ	
Procediment 3045 Projectes d'urbanització (bàsics/executius o totals)	
Expedient núm. 1912/2021	Document 25855/2023

senyora Maria Carme Martin Falgueras i dels senyors Alberto Luna Castillo i Francisco Javier Luna Castillo (...)>>

Per tot això mitjançant la signatura d'aquesta segona escriptura, i en execució del que es va acordar en la sessió plenària de 27 d'abril de 2011, les parts s'obligaren, expressada d'una manera molt sintètica i només en allò que ara interessa, a les següents estipulacions:

- a) A la novació de l'escriptura atorgada el 9 de novembre de 2006 única i exclusivament en els extrems que consten en l'escriptura de 26 d'octubre de 2011, quedant íntegrament subsistent tots els pactes d'aquella primera escriptura que no quedessin modificats per aquesta segona.
- b) A l'ampliació del termini a favor de la senyora Maria Carmen Martin Falgueras, el senyor Alberto Luna Castillo, la senyora Maria Dolores Luna Castillo i el senyor Francisco Javier Luna Castillo per al compliment de l'obligació d'urbanitzar (clàusula setena). En concret, l'Ajuntament de la Garriga va concedir una pròrroga, pel termini màxim de vuit anys, de l'obligació d'urbanitzar els vials colindants de les finques permutades, on es troba la fàbrica de Can Luna.
- c) A l'actualització de les garanties, en forma d'hipoteca i altres a favor de l'Ajuntament, a executar en cas d'incompliment de l'obligació (clàusula vuitena).
- d) A l'establiment d'un sistema d'arbitratge d'un especialista en dret administratiu que determinés si l'obligació d'urbanitzar els vials col·lindants a la fàbrica de Can Luna incloïa com a despesa d'urbanització, les afectacions i expropiacions que s'haguessin de realitzar per tal de procedir a la urbanització dels esmentats vials.

A la data en que es redacta aquesta proposta les obres d'urbanització dels vials col·lindants a la fàbrica de Can Luna no estan executades.

4. A tall de resum dels antecedents exposats, les obres d'urbanització dels vials tantes vegades esmentades haurien d'haver finalitzat no mes tard de l'abril de l'any 2019 d'acord amb allò establert en l'escriptura notarial de 26 d'octubre de 2011.

En conseqüència, s'ha produït un incompliment de les obligacions per part de la senyora Maria Carmen Martin Falgueras i dels germans Luna.

No és menys cert però, que per a dur a terme aquestes obres d'urbanització del Passatge Congost calia primer disposar dels terrenys, i aquests terrenys no van estar a disposició fins que aquest Ajuntament, mitjançant el corresponent procediment expropiatori incoat a instàncies de l'anterior propietari, va procedir al pagament del justipreu i a la conseqüent presa de possessió dels terrenys que es produí, tot just, el mes de gener de 2019.

Les garanties aportades per la senyora Maria Carmen Martin Falgueras, el senyor Alberto Luna Castillo, la senyora Maria Dolores Luna Castillo i el senyor Francisco Javier Luna Castillo per al compliment de l'obligació d'urbanitzar, segons es dedueix de la documentació obrant a l'expedient, resulten també vençudes i procedeix, per tant, la seva actualització.

A més a més, tampoc s'ha procedit a fer l'arbitratge extern que venia previst en l'escriptura de 2011 tantes vegades esmentada.

Codi de verificació 714D28446H4P0Z3Z09MZ	
Procediment 3045 Projectes d'urbanització (bàsics/executius o totals)	
Expedient núm. 1912/2021	Document 25855/2023

Per altra banda, també cal informar que els serveis tècnics i jurídics de la corporació han mantingut diverses reunions amb els representants de la senyora Maria Carmen Martin Falgueras, el senyor Alberto Luna Castillo, la senyora Maria Dolores Luna Castillo i el senyor Francisco Javier Luna Castillo amb l'objectiu de poder arribar a fer efectiu el compliment de les obligacions pendents.

Fruit d'aquestes converses, s'han presentat al Registre general les propostes tècniques que han de detallar els criteris d'execució de les obres d'urbanització pendents, segons es procedeix a exposar a continuació.

5. En data 19 de desembre de 2022, amb registre d'entrada E/20885/2022, el senyor Alberto Luna Castillo, en representació de la Sra. Maria Dolores Luna Castillo, va presentar al Registre General d'aquest Ajuntament una proposta d'avantprojecte que havia de definir les condicions i característiques de les obres d'urbanització a realitzar en el tram de vial de la façana posterior de l'antiga fàbrica de Can Luna.

Aquesta proposta fou informada desfavorablement perquè estava mancada d'un nivell suficient de concreció en l'execució i en els detalls constructius.

6. En posterioritat, en data 5 de gener del corrent amb registre d'entrada E/232/2023, es presentà una segona proposta d'avantprojecte d'urbanització en aquesta ocasió més completa i definida.

En concret la proposta la presentà l'arquitecte senyor Albert Serradell Martin, en representació de Arquitectura Serradell que a l'hora diu actuar en nom de la part obligada a la urbanització, això és, la senyora Maria Carmen Martin Falgueras, el senyor Alberto Luna Castillo, la senyora Maria Dolores Luna Castillo i el senyor Francisco Javier Luna Castillo.

Aquesta proposta ha estat informada respectivament pels tècnics i tècniques municipals segons el que es transcriu a continuació:

a) Informe favorable de l'arquitecte municipal de data 1/02/2023, respecte l'avantprojecte presentat en data 5/01/2023, amb les següents consideracions:

«Fonaments de Dret

El Pla General de la Garriga estableix l'alineació del Passeig Congost en aquest tram, amb una amplada de 15 m.

El Pla Especial de Protecció del Patrimoni de la Garriga inclou la fàbrica de can Luna en el catàleg com a bé de protecció urbanística, amb el núm. 132.

L'article 6 del Reglament del Domini Públic Hidràulic determina que la zona de policia del riu Congost arriba fins a 100 m. del riu. L'article 9 del mateix RDPH determina que les construccions de qualsevol tipus situades en aquesta zona de policia necessiten autorització de l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA).

El Reglament d'Activitats i Serveis dels Ens Locals (ROAS), en el seu article, 21, regula l'objecte i contingut dels avantprojectes: (...)

Codi de verificació

714D28446H4P0Z3Z09MZ

Procediment

3045 Projectes d'urbanització (bàsics/executius o totals)

Expedient núm.

1912/2021

Document

25855/2023

(...) *L'avantprojecte presentat dona compliment a les prescripcions que constaven en el meu informe de 2 de gener d'enguany.*

Per tant, informo favorablement sobre el projecte d'urbanització del Passeig Congost (tram de la façana posterior de can Luna).»

b) Informe desfavorable de l'enginyer municipal de data 25/01/2023, respecte al projecte presentat en data 05/01/2023, pel que fa als serveis urbans, amb les següents prescripcions:

«L'avantprojecte presentat no es fa esment a quin tractament tindran les aigües pluvials. S'ha de presentar una proposta sobre el tractament de les aigües pluvials en el tram de vial.»

c) Informe desfavorable de l'enginyera tècnica municipal de data 25/01/2023, respecte al projecte presentat en data 05/01/2023, pel que fa als serveis urbans, amb les següents prescripcions:

«Els fanals que hi ha actualment en el tram de passeig Congost entre el c/ dels Horts i el c/ can Noguera són de vapor de sodi. Cal que els nous llums incorporin la tecnologia led.

Les noves llumeneres han de permetre la reducció de flux, i la temperatura de color ha de ser de 3000K.

Es considera que el nombre òptim de fanals en aquest tram és de 8 unitats.

Atès que els fanals es situaran en la zona de la rocalla, en el límit del carril bici, cal que s'instal·lin columnes amb dos braços per tal d'il·luminar ambdues bandes al mateix temps.

L'enllumenat cal que pengi de l'actual quadre núm. 40 línia 6, que es troba al c/ Torrent Plandiura.

Cal presentar un estudi lumínic, on es representi l'ample del vial d'ambdós carrils i la uniformitat final.

Es fa constar que seria convenient canviar l'enllumenat de la resta del passeig Congost, des de c/ Torrent de la Sínia fins a carretera Nova, a led i penjar-ho del mateix quadre, per poder mantenir tot el carrer en la mateixa línia i amb llumeneres menys contaminants.»

6. En data 10 de febrer del corrent, el secretari de la corporació emet informe jurídic favorable que consta a l'expedient.

Pel que interessa, la transcripció en part d'aquest informe és del literal següent :

<< FONAMENTS DE DRET

1. L'article 47 i següents de la Llei 40/2015, d' 1 d'octubre, del règim jurídic del sector públic preveu la potestat de les Administracions Públiques d'establir convenis amb subjectes de dret privat per a una finalitat d'interès comú de les parts, en tant que manifestació del principi de llibertat de pactes que empara l'actuació de les Administracions Públiques en general, i dels ens locals en particular.

Codi de verificació

714D28446H4P0Z3Z09MZ

Procediment

3045 Projectes d'urbanització (bàsics/executius o totals)

Expedient núm.

1912/2021

Document

25855/2023

En exercici d'aquesta potestat convencional, l'Ajuntament de la Garriga va aprovar un procediment de permuta de béns amb un seguit d'obligacions per les parts, segons els termes exposats anteriorment.

Pel que fa a la naturalesa de l'operació jurídica que es formula, cal informar que ens trobem davant un conveni urbanístic en tant que l'acord de voluntat entre l'Ajuntament i altres persones físiques i jurídiques ve adreçat a completar la urbanització d'un vial, el del passatge Congost, per tal que la finca permutada arribi a tenir la condició de solar d'acord amb el plantejament urbanístic vigent.

Com dèiem, és aquest conveni urbanístic que ara es proposa modificar, el que impulsa la urbanització d'aquest passatge que, per altra banda, no es troba inclòs en cap polígon, unitat d'actuació o sector urbanístic de gestió. Resulta aquest, per tant, un conveni urbanístic adreçat a la gestió urbanística.

2. Els convenis formalitzats per les parts, dels que van derivar els respectius acords plenaris primer i les corresponents escriptures públiques notariales després, poden estar sotmesos a canvis i modificacions durant el transcurs del temps.

3. D'acord amb els aquests antecedents, procedeix modificar en part el conveni vigent per tal de donar resposta a les noves circumstàncies. Concretament les clàusules a modificar i les objectius a aconseguir són els següents:

a) Clàusula setena i vuitena, als efectes d'establir un nou termini per a realitzar les obres d'urbanització del tram de vial de la façana posterior de l'antiga fàbrica de Can Luna, actual passeig Congost, i actualitzar les garanties que emparen el compliment d'aquesta obligació.

b) Clàusula setena, als efectes de determinar gràficament i per escrit quin és l'abast de les obres d'urbanització del carrer, així com les condicions tècniques mínimes de qualitats exigibles a aquestes obres.

c) Clàusula novena, als efectes de desistir de mutu acord a l'arbitratge que havia de determinar si l'obligació d'urbanitzar els vials col·lidants a la fàbrica de Can Luna incloïa com a despesa d'urbanització, les afectacions i expropiacions que s'haguessin de realitzar per tal de procedir a la urbanització dels esmentats vials (clàusula novena)

Com alternativa a l'arbitratge, l'Ajuntament es compromet a instruir i resoldre el procediment que analitzarà i determinarà el subjecte responsable de l'obligació de pagament de l'expropiació d'aquests terrenys. Del que se'n derivi s'eleva a proposta al Ple de l'Ajuntament que serà convenientment notificada a les parts.

d) Clàusula desena, en última instància cal ajustar a les noves circumstàncies els efectes que havia de produir el resultat del laude arbitral (clàusula desena).

En els propers apartats d'aquest informe es procedeix a analitzar amb més detall aquests canvis i s'aporta el nou redactat proposat.

Codi de verificació 714D28446H4P0Z3Z09MZ	
Procediment 3045 Projectes d'urbanització (bàsics/executius o totals)	
Expedient núm. 1912/2021	Document 25855/2023

4. Abans d'entrar a analitzar el contingut de les modificacions que es proposa introduir en les clàusules, cal fer un aclariment en relació a la tramitació administrativa del projecte d'urbanització del tram de vial del passeig Congost.

Segons determina l'article 9.2 del Decret 179/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals (ROAS), es qualifiquen com a obres d'urbanització aquelles que tingui aquest caràcter d'acord amb la legislació urbanística.

En base a aquesta remissió legal, trobem la naturalesa i finalitat de les obres a realitzar en l'article 72 apartat 1 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU) en tant que estableix que: << Els projectes d'urbanització són projectes d'obres que tenen per finalitat posar en pràctica l'execució material de les determinacions dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels plans urbanístics derivats en els àmbits d'actuació urbanística.>>

Efectivament, amb aquesta urbanització es donarà compliment al que estableix el Pla General d'Ordenació Municipal de la Garriga en el sentit que s'estableix conforme l'alienació viària del passeig Congost en aquest tram és d'una amplada de 15 metres.

Pel que fa a la tramitació d'aquest tipus de projectes cal remetre's al que preveu l'article 89.6 del TRLU en relació a l'aprovació de projectes d'urbanització complementaris.

Establert aquest règim, i per a major seguretat jurídica, és procedent que l'Ajuntament de la Garriga a través del seu òrgan plenari doni conformitat a les línies principals del projecte tècnic que posteriorment hauran de redactar els obligats a la urbanització. Aquestes línies mestres venen contingudes en el document aportat en data 5 de gener del corrent al que es fa esment en els Antecedents de fet d'aquest informe. Així mateix, per tal de completar els criteris als que caldrà donar compliment, s'han transcrits els informes tècnics municipals emesos als efectes.

5. Analitzant, ara sí, les modificacions que es pretenen introduir en la escriptura pública formalitzada el 26 d'octubre de 2011, s'informa que el redactat actual de la clàusula setena que és del següent literal:

SETÈ.- L'Ajuntament de la Garriga, en compliment dels apartats 4 i 4.1 de la part dispositiva de l'acord del Ple de l'Ajuntament de 27 d'abril de 2011, concedeix una pròrroga pel termini màxim de vuit anys de l'obligació d'urbanitzar els vials colindants a les finques permutades on es troba ubicada la fàbrica de Can Luna (amb referències cadastrals 0454607DG4105S0001ZH i 0454601DG4105S0001DH), assumida pels Srs. Alberto i Francisco Javier Luna Castillo i Maria Carme Martín Falgueras, en la clàusula cinquena de l'escriptura de permuta atorgada davant meu, en data nou de novembre de dos mil sis, amb número de protocol 3554. Aquesta pròrroga quedarà sense efectes en el cas que amb anterioritat, els Srs. Alberto i Francisco Javier Luna Castillo o tercer interessat amb autorització escrit de qualsevol dels 2 anteriors, sol·licitin i obtinguin llicència d'edificació de la finca amb referència cadastral 0454608DG4105S0001UH, situada a la Carretera Nova, número trenta-dos, coneguda com l'Hort de Can Luna, supòsit en que s'haurà d'edificar i urbanitzar de forma simultània els terrenys confrontants a aquesta finca i a més els confrontants a les finques donada i permutada amb referències cadastrals 0454607DG4105S0001ZH i 0454601DG4105S0001DH respectivament.

La modificació que es proposa aprovar és la següent (en negreta els canvis que s'introdueixen):

Codi de verificació 714D28446H4P0Z3Z09MZ	
Procediment 3045 Projectes d'urbanització (bàsics/executius o totals)	
Expedient núm. 1912/2021	Document 25855/2023

SETÈ.- L'Ajuntament de la Garriga atorga una pròrroga **de 15 mesos** de l'obligació d'urbanitzar els vials colindants a les finques permutades on es trobava ubicada l'antiga fàbrica de Can Luna (amb referències cadastrals 0454607DG4105S0001ZH i 0454601DG4105S0001DH) segons el que consta en la clàusula cinquena de l'escriptura de permuta atorgada davant el notari de la Garriga senyor F. Javier Borrell Papaceit en data nou de novembre de dos mil sis, amb el seu número de protocol 3554.

El termini de 15 mesos s'inicia a comptar de l'endemà de la formalització de la present escriptura.

Així mateix, sempre dins els 15 mesos de termini atorgats per a l'execució íntegra de les obres d'urbanització, s'estableixen obligacions de compliment parcial. En concret les següents:

- a) **Dos mesos per a la presentació de la documentació administrativa, projecte d'urbanització complementari i la resta de la preceptiva documentació, al Registre General de l'Ajuntament per a la seva instrucció i aprovació, d'acord amb el que preveu l'article 89.6 del TRLU.**
- b) **Un mes, a comptar de l'endemà de la notificació per a la redacció, si s'escau de la refosa de la documentació inicialment aportada on vinguin esmenades les deficiències tècniques, jurídiques o administratives que es recullin en l'expedient per a la seva aprovació.**
- c) **Tres mesos per a la contractació de les obres, la signatura de l'acta d'inici de les obres i el començament de les mateixes.**
- d) **Sis mesos per a l'execució i la finalització de les obres, la signatura de l'acta de recepció per part dels Serveis Tècnics municipals de l'Ajuntament i l'obertura del vial a la ciutadania.**
- e) **Tres mesos de marge per a qualsevol incidència o retard que pugui aparèixer en la planificació prevista.**

El termini de 15 mesos restarà suspès per tota la durada del temps que l'Agència Catalana de l'Aigua empri fins a la resolució dels informes, permisos o autoritzacions que hagi d'emetre al respecte de les obres a executar. Aquesta suspensió s'iniciarà a comptar de l'endemà de data de presentació al Registre de la dita Agència de la o de les sol·licituds que correspongui demanar pels obligats a urbanitzar.

L'obligació d'urbanitzar inclou l'assumeix del propi cost de les obres i de les que se'n derivin directa o indirectament de la mateixa, la redacció per tècnic competent del projecte tècnic que la normativa vigent estableixi en cada moment, la direcció tècnica i seguiment de les obres, la tramitació de les autoritzacions i permisos davant altres administracions, així com la corresponent presentació al Registre general de l'Ajuntament d'un exemplar del projecte tècnic per a la corresponent revisió, conformitat i aprovació per la Junta de govern local de la corporació.

L'Ajuntament de la Garriga es compromet a donar compliment al termini màxim per a resoldre i notificar la tramitació del projecte presentat i, en tot cas, en un termini no

Codi de verificació 714D28446H4P0Z3Z09MZ	
Procediment 3045 Projectes d'urbanització (bàsics/executius o totals)	
Expedient núm. 1912/2021	Document 25855/2023

superior als dos mesos des de la presentació d'acord amb les disposicions de règim local i del procediment administratiu comú aplicable al procediment

Així mateix, per a una major concreció de l'abast i el detall de les obres d'urbanització que ha de recollir el projecte d'urbanització complementari que s'ha de redactar, s'adjunta al present conveni la documentació següent:

- Avantprojecte d'urbanització del tram de vial del passeig Congost corresponent a la façana de l'antiga fàbrica Luna, signat per l'arquitecte senyor Albert Serradell i que fou presentat al Registre general de l'Ajuntament de la Garriga el 5 de gener de 2023 amb entrada E/232/2023.

A més a més, aquest projecte tècnic d'urbanització haurà de donar compliment als termes i condicions establerts en els informes tècnics municipals que s'incorporen a aquesta escriptura i que són del detall següent:

- Informe tècnic de l'enginyera municipal de data 13 de gener de 2023.

- Informe tècnic de l'enginyer municipal de data 25 de gener de 2023.

- Informe tècnic de l'arquitecta municipal de data 1 de febrer de 2023.

6. Pel que fa a l'anàlisi de les modificacions a introduir en la clàusula vuitena de l'escriptura pública formalitzada el 26 d'octubre de 2011, el redactat actual d'aquesta clàusula que és del literal següent:

VUITÈ.- En compliment de la condició establerta a l'apartat 4.2 de la part dispositiva de l'acord del Ple de l'Ajuntament de 27 d'abril de 2011, i, concretament, per tal de garantir l'obligació d'urbanització estipulada en la clàusula cinquena de la tan referida escriptura de nou de novembre de dos mil sis, amb les modificacions establertes en aquesta escriptura, es constitueix a favor de l'Ajuntament de la Garriga les següents hipoteques que en conjunt garanteixen un import inicial de tres-cents mil euros (300.000,00 €), que es distribuirà de la forma següent:

** Cent vint-i-tres mil euros (123.000,00 €) el senyor Alberto Luna Castillo.*

** Cent vint-i-tres mil euros (123.000,00 €) el senyor Francisco Javier Luna Castillo.*

** Cinquanta-quatre mil euros (54.000,00€) la senyora Maria Carmen Martín Falgueras.*

Així, les dues parts fan constar que l'incompliment per part dels Srs. Maria Carmen Martín Falgueras, Alberto i Francisco Javier Luna Castillo, de l'obligació d'urbanitzar en el termini estipulat en aquesta escriptura, donarà lloc a l'execució de les hipoteques que seguidament s'indiquen, constituïdes a favor de l'Ajuntament de la Garriga, per import o capital de tres-cents mil euros (300.000,00 €).

Les hipoteques que es constitueixen son les següents: -----

a).- En garantia del pagament d'una part d'aquest import, i fins la quantitat de cent setanta set mil euros (177.000,- €), més la quantitat de disset mil set-cents euros (17.700 €) en concepte d'interessos, més la quantitat de disset mil set-cents euros (17.700 €) més, en concepte de costes i despeses, els legítims representants dels senyors Alberto Luna Feliu i la senyora Maria

Codi de verificació 714D28446H4P0Z3Z09MZ	
Procediment 3045 Projectes d'urbanització (bàsics/executius o totals)	
Expedient núm. 1912/2021	Document 25855/2023

Carmen Martín Falgueras, constitueixen hipoteca a favor de l'Ajuntament de La Garriga, que l'accepta, sobre la següent finca: ----

URBANA.- Porció de terreny situada en el terme de Santa Maria de Seva, de cabuda cinquanta-cinc àrees vuitanta centiàrees sis decímetres quadrats, després de les segregacions i les alienacions que es prevenen en el Pla de la població, si bé segons segregació efectuada de set-cents dinou metres quadrats que consta en la nota posada al marge de l'anterior inscripció 5a, la superfície de la finca d'aquest número segons el Registre és de quaranta-vuit àrees seixanta i una centiàrees sis decímetres quadrats. Al seu interior s'aixeca un edifici destinat a fàbrica integrat per: una nau central només de planta baixa destinada al procés d'elaboració de teixits que ocupa una superfície de sis-cents quaranta-dos metres ja que té vint-i-un metres quaranta centímetres d'ample per trenta de fons; una altra nau situada a la dreta de l'anterior paral·lelament a ella però no unida, també de planta baixa només, destinada a magatzem i treballs preparatoris, que ocupa una superfície de quatre-cents metres quadrats, ja que té deu metres trenta centímetres d'ample per quaranta de fons; i una altra nau situada a l'esquerra d'aquella primerament descrita, paral·lela a ella però no unida, de planta baixa només destinada a magatzem i secció d'acabats de superfície tres-cents seixanta me-tres quadrats ja que té nou metres d'ample per quaranta de fons; existint així mateix entre aquella nau central i les dues laterals, unes dependències que determinen la connexió parcial de les tres, de superfície cent cinquanta-cinc metres, destinades a magatzem, despatx, sanitaris i vestidors. Contigu en el seu conjunt: pel seu front Sud carrer Barcelona i finques segregades; dreta entrant est, part amb Pedro Portet i part amb finca segregada; per l'esquerra Oest amb carrer Ronda i part amb finca segregada; i pel fons, Nord, part amb resta que es va segregar i part amb carrer projectat. -----

REFERÈNCIA CADASTRAL: 0222003DG4302S0001MZ -----

S'incorpora a la present escriptura fotocòpia, estesa en l'anvers i revers d'un foli de paper comú, del corresponent document relatiu a l'Impost sobre Béns Immobles, d'on resulta la referència cadastral.

TITULO: Pertany una participació indivisa del cinquanta-vuit enters cinquanta-tres centèsimes per cent a l'Alberto Luna Feliu i els quaranta-un sencers quaranta-set centèsimes per cent a la senyora Maria Carme Martín Falgueras, en virtut de l'escriptura d'adjudicació, autoritzada pel Notari de Barcelona, l'Antonio López-Cerón Cerón, el dia trenta-un de desembre de dos mil tres, protocol 6.069. -----

REGISTRE: Inscrita en el Registre de la Propietat número tres de Vic, al tom 2.436, llibre 75 de Seva, foli 20, finca número 642, inscripció 6a. -----

CÀRREGUES, GRAVAMENES, LIMITACIONS I SITUACIÓ ARRENDATÍCIA: D'acord amb allò disposat a l'article 175 del Reglament Notarial, jo, el Notari, he obtingut informació registral, via telefax, del Registre de la Propietat número tres de Vic, de data vint-i-quatre d'octubre del corrent any, dos folis de la qual estan protocol·litzats amb la present. D'aquesta informació registral resulta, fins a l'esmentat dia, que la descrita finca es troba: -----

Lliure de càrregues i gravàmens. -----

Així mateix de la citada informació registral resulta que la titularitat i descripció de la citada finca coincideix amb la qual figura exposada. -----

Aquests extrems (quant a titularitat, descripció i càrregues) s'han fet saber amb caràcter previ als atorgadors i els ratifica expressament en aquest acte la part transmissent, qui així mateix manifesta, sota la seva responsabilitat, que la descrita finca està lliure d'altres càrregues, així com d'arrendataris, ocupants i precaristes, i al corrent en el pagament d'impostos i contribucions. -----

Codi de verificació

714D28446H4P0Z3Z09MZ

Procediment

3045 Projectes d'urbanització (bàsics/executius o totals)

Expedient núm.

1912/2021

Document

25855/2023

No obstant això l'anterior, jo, el Notari, adverteixo expressament als atorgadors que sobre la informació obtinguda prevaldrà la situació registral existent amb anterioritat a la presentació de la còpia autoritzada de la present escriptura en el Registre de la Propietat. -----

DURACIO O VENCIMENT DE L'HIPOTECA: La duració de l'hipoteca serà fins el dia vint-i-set d'abril de dos mil vint-i-u (27/04/2021), data a partir de la qual quedarà extingida. -----

VALOR DE TASSACIÓ A EFECTES DE SUBASTA: CINQ-CENTS CINQUANTA-CINC MIL VINT-I-UN EUROS (555.021 €).

DOMICILI DEL DEUTOR A EFECTES DE NOTIFICACIONS: El domicili del Sr. Alberto Luna Feliu es troba situat al Carrer Padró, número set. -----

El domicili de la Sra. Maria Carmen Martín Falgueras es troba situat a la Carretera Nova, número 10, de La Garriga. -----

El Sr. Alberto Luna Feliu i la Sra. Maria Carmen Martín Falgueras, amb l'expressa acceptació de l'Ajuntament de La Garriga, pacten i acorden que en el supòsit que es produís la divisió d'aquest immoble comú, la dissolució de comunitat i extinció del pro-indivís, adjudicant-se les finques resultants individualment als propietaris, l'hipoteca que s'acaba de constituir gravarà exclusivament la finca dividida propietat de la persona hipotecant. O sigui la finca que s'adjudiqui la Sra. Martín Falgueras, respondrà únicament del import per la seva part de la garantia, d'import cinquanta-quatre mil euros (54.000 euros) de capital, interessos i costes corresponents; i la que s'adjudiqui el Sr. Luna Feliu garantirà l'import de cent vint-i-tres mil euros (123.000 euros) de capi-tal, interessos i costes corresponents, en compliment de l'obligació del seu fill Alberto Luna Castillo. ---

b).- I en garantia del pagament d'una part de la garantia esmentada, fins la quantitat de cent vint-i-tres mil euros (123.000,- €), mes la quantitat de dotze mil tres-cents euros (12.300 €) en concepte d'interessos i dotze mil tres-cents euros (12.300 €) en concepte de costes i despeses, el senyor Francisco Javier Luna Castillo constitueix hipoteca a favor de l'Ajuntament de La Garriga, que l'accepta, sobre la següent finca: -----

URBANA.- Casa assenyalada amb el número trenta-un, del Passeig, de La Garriga, composta de planta baixa i pis, amb el seu pati en la seva part posterior, ocupant el conjunt, una superfície de cent dos metres, cinquanta decimetres quadrats, dels quals cinquanta-cinc metres quadrats corresponen a la part edificada, que té cinc metres d'ample, per onze de llarg o fons. Contigu pel seu front, Orient, amb l'esmentat Passeig; per l'esquena, Ponent, amb la casa número set del carrer de la Crehueta de Don Sebastián Bosch; per la dreta entrant, Nord, amb la Senyora Glòria Bosch Mestre; i per l'esquerra, Sud, amb la casa número trenta-tres del mateix Passeig, de Mercedes Bosch. -----

REFERÈNCIA CADASTRAL: 0847702DG4104N0001BF. ----

S'incorpora a la present escriptura fotocòpia, estesa en l'anvers i revers d'un foli de paper comú, del corresponent document relatiu a l'Impost sobre Béns Immobles, d'on resulta la referència cadastral.

TITOL: Li pertany al senyor Francisco Javier Luna Castillo per compra a la companyia "Obres i Administracions, S.A.", mitjançant escriptura autoritzada per l'infrascrit Notari, el dia vint de novembre de dos mil dos, número dos mil nou-cents vuitanta-quatre de protocol. -----

REGISTRE: Inscrita en el Registre de la Propietat número dos de Granollers, al tom 2.006, llibre 101 de La Garriga, foli 51, finca registral 1.355, inscripció 7a. -----

Codi de verificació 714D28446H4P0Z3Z09MZ	
Procediment 3045 Projectes d'urbanització (bàsics/executius o totals)	
Expedient núm. 1912/2021	Document 25855/2023

CÀRREGUES, GRAVAMENES, LIMITACIONS I SITUACIÓ ARRENDATÍCIA: D'acord amb allò disposat a l'article 175 del Reglament Notarial, jo, el Notari, he obtingut informació registral, via telefax, del Registre de la Propietat número dos de Granollers, de data vint-i-quatre d'octubre del corrent any, dos folis de la qual protocol·litzo amb la present. D'aquesta in-formació registral resulta, fins a l' esmentat dia, que la descrita finca es troba: -----

Lliure de càrregues i gravàmens. -----

Així mateix de la citada informació registral resulta que la titularitat i descripció de la citada finca coincideix amb la qual figura exposada. -----

Aquests extrems (quant a titularitat, descripció i càrregues) s'han fet saber amb caràcter previ als atorgadors i els ratifica expressament en aquest acte la part hipotecant, qui així mateix manifesta, sota la seva responsabilitat, que la descrita finca està lliure d'altres càrregues, així com d'arrendataris, ocupants i precaristes, i al corrent en el pagament d'impostos i contribucions. -----

No obstant això l'anterior, jo, el Notari, adverteixo expressament als atorgadors que sobre la informació obtinguda prevaldrà la situació registral existent amb anterioritat a la presentació de la còpia autoritzada de la present escriptura en el Registre de la Propietat. -----

CARACTER DE LA VIVENDA: La part disponent, a l'ampar de lo disposat a la legislació vigent, mani-festa sota la seva responsabilitat que la finca objecte de la present escriptura no té el caràcter de vi-venda familiar ni comú de cap unió estable de pare-lla. -----

DURACIO O VENCIMENT DE L'HIPOTECA: La duració de l'hipoteca serà fins el dia vint-i-set d'abril de dos mil vint-i-u (27/04/2021), data a partir de la qual quedarà extingida. -----

Els interessos de demora es meritran a partir del dia vint-i-vuit d'abril de dos mil dinou . -----

VALOR DE TAXACIÓ A EFECTES DE SUBASTA: QUATRE-CENTS CINQUANTA MIL EUROS. -----

En cas que el preu de la finca en la subhasta no cobreixi l'import garantit, els Srs. Luna Castillo i Martin Falgueras, haurà d'abonar a l'Ajuntament la diferència. En cas que el preu de la subhasta excedeixi de l'import garantit, l'Ajuntament haurà de re-tornar al Sr. Luna la diferència entre l'import avalat i el preu de la venda. -----

DOMICILI DEL DEUTOR A EFECTES DE NOTIFICACIONS: El domicili del deutor és l'indicat a la compareixença. -----

Als efectes de determinar el compliment o incompliment de la obligació de urbanitzar, les parts pacten i acorden que els Serveis Tècnics de l'Ajuntament de La Garriga a petició dels obligats i dins del termini establert verificaran la total urbanització del vial als efectes de la seva recepció. Un cop recepcionat els hipotecants podran cancel·lar anticipada-ment les respectives hipoteques indicades en aquesta clàusula. -----

La modificació que es proposa aprovar és la següent (en negreta els canvis que s'introdueixen):

VUITÈ.- Per tal de garantir l'obligació d'urbanització estipulada en l'apartat anterior, es constitueix a favor de l'Ajuntament de la Garriga les següents hipoteques que en conjunt



Codi de verificació 714D28446H4P0Z3Z09MZ	
Procediment 3045 Projectes d'urbanització (bàsics/executius o totals)	
Expedient núm. 1912/2021	Document 25855/2023

garanteixen un import inicial de tres-cents mil euros (300.000,00 €), que es distribuirà de la forma següent:

- * Cent vint-i-tres mil euros (123.000,00 €) el senyor Alberto Luna Castillo.
- * Cent vint-i-tres mil euros (123.000,00 €) el senyor Francisco Javier Luna Castillo.
- * Cinquanta-quatre mil euros (54.000,00€) la senyora Maria Carmen Martín Falgueras.

Així, les dues parts fan constar que l'incompliment per part dels Srs. Maria Carmen Martín Falgueras, Alberto i Francisco Javier Luna Castillo, de l'obligació d'urbanitzar en el termini estipulat en aquesta escriptura, **ja sigui el termini total per l'execució com els seus terminis parcials**, donarà lloc a l'execució de les hipoteques que seguidament s'indiquen, constituïdes a favor de l'Ajuntament de la Garriga, per import o capital de tres-cents mil euros (300.000,00 €).

Les hipoteques que es constitueixen son les següents: -----

a).- En garantia del pagament d'una part d'aquest import, i fins la quantitat de cent setanta set mil euros (177.000,- €), més la quantitat de disset mil set-cents euros (17.700 €) en concepte d'interessos, més la quantitat de disset mil set-cents euros (17.700 €) més, en concepte de costes i despeses, els legítims representants dels senyors Alberto Luna Feliu i la senyora Maria Carmen Martín Falgueras, constitueixen hipoteca a favor de l'Ajuntament de La Garriga, que l'accepta, sobre la següent finca: --- URBANA.- Porció de terreny situada en el terme de Santa Maria de Seva, de cabuda cinquanta-cinc àrees vuitanta centiàrees sis decímetres quadrats, després de les segregacions i les alienacions que es prevenen en el Pla de la població, si bé segons segregació efectuada de set-cents dinou metres quadrats que consta en la nota posada al marge de l'anterior inscripció 5a, la superfície de la finca d'aquest número segons el Registre és de quaranta-vuit àrees seixanta i una centiàrees sis decímetres quadrats. Al seu interior s'aixeca un edifici destinat a fàbrica integrat per: una nau central només de planta baixa destinada al procés d'elaboració de teixits que ocupa una superfície de sis-cents quaranta-dos metres ja que té vint-i-un metres quaranta centímetres d'ample per trenta de fons; una altra nau situada a la dreta de l'anterior paral·lelament a ella però no unida, també de planta baixa només, destinada a magatzem i treballs preparatoris, que ocupa una superfície de quatre-cents metres quadrats, ja que té deu metres trenta centímetres d'ample per quaranta de fons; i una altra nau situada a l'esquerra d'aquella primerament descrita, paral·lela a ella però no unida, de planta baixa només destinada a magatzem i secció d'acabats de superfície tres-cents seixanta me-tres quadrats ja que té nou metres d'ample per quaranta de fons; existint així mateix entre aquella nau central i les dues laterals, unes dependències que determinen la connexió parcial de les tres, de superfície cent cinquanta-cinc metres, destinades a magatzem, despatx, sanitaris i vestidors. Contigu en el seu conjunt: pel seu front Sud carrer Barcelona i finques segregades; dreta entrant est, part amb Pedro Portet i part amb finca segregada; per l'esquerra Oest amb carrer Ronda i part amb finca segregada; i pel fons, Nord, part amb resta que es va segregat i part amb carrer projectat. -----

REFERÈNCIA CADASTRAL: 0222003DG4302S0001MZ -----

S'incorpora a la present escriptura fotocòpia, estesa en l'anvers i revers d'un foli de paper comú, del corresponent document relatiu a l'Impost sobre Béns Immobles, d'on resulta la referència cadastral.

TITULO: Pertany una participació indivisa del cinquanta-vuit enters cinquanta-tres centèsimes per cent a l'Alberto Luna Feliu i els quaranta-un sencers quaranta-set centèsimes per cent a la senyora Maria Carme Martín Falgueras, en virtut de l'escriptura d'adjudicació, autoritzada pel Notari de Barcelona, l'Antonio López-Cerón Cerón, el dia trenta-un de desembre de dos mil tres, protocol 6.069. -----

**Codi de verificació**

714D28446H4P0Z3Z09MZ

Procediment

3045 Projectes d'urbanització (bàsics/executius o totals)

Expedient núm.

1912/2021

Document

25855/2023

REGISTRE: Inscrita en el Registre de la Propietat número tres de Vic, al tom 2.436, llibre 75 de Seva, foli 20, finca número 642, inscripció 6a. -----

CÀRREGUES, GRAVAMENES, LIMITACIONS I SITUACIÓ ARRENDATÍCIA: D'acord amb allò disposat a l'article 175 del Reglament Notarial, jo, el Notari, he obtingut informació registral, via telefax, del Registre de la Propietat número tres de Vic, de data vint-i-quatre d'octubre del corrent any, dos folis de la qual estan protocolitzats amb la present. D'aquesta informació registral resulta, fins a l'esmentat dia, que la descrita finca es troba: -----

Lliure de càrregues i gravàmens. -----

Així mateix de la citada informació registral resulta que la titularitat i descripció de la citada finca coincideix amb la qual figura exposada. -----

Aquests extrems (quant a titularitat, descripció i càrregues) s'han fet saber amb caràcter previ als atorgadors i els ratifica expressament en aquest acte la part transmissor, qui així mateix manifesta, sota la seva responsabilitat, que la descrita finca està lliure d'altres càrregues, així com d'arrendataris, ocupants i precaristes, i al corrent en el pagament d'impostos i contribucions. -----

No obstant això l'anterior, jo, el Notari, adverteixo expressament als atorgadors que sobre la informació obtinguda prevaldrà la situació registral existent amb anterioritat a la presentació de la còpia autoritzada de la present escriptura en el Registre de la Propietat. -----

DURACIÓ O VENCIMENT DE LA HIPOTECA: La duració de la hipoteca serà fins el dia 1 d'agost de dos mil vint-i-quatre (01/08/2024), data a partir de la qual quedarà extingida.

L'Ajuntament de la Garriga, sempre i quan així ho sol·licitin els obligats a la urbanització dels vials i acreditada l'obligació que es garanteix, durà a terme les accions administratives i notariales que correspongui per a resolució anticipada de la hipoteca.

VALOR DE TASSACIÓ A EFECTES DE SUBASTA: CINQ-CENTS CINQUANTA-CINC MIL VINT-I-UN EUROS (555.021 €).

DOMICILI DEL DEUTOR A EFECTES DE NOTIFICACIONS: El domicili del Sr. Alberto Luna Feliu es troba situat al Carrer Padró, número set. -----

El domicili de la Sra. Maria Carmen Martín Falgueras es troba situat a la Carretera Nova, número 10, de La Garriga. -----

El Sr. Alberto Luna Feliu i la Sra. Maria Carmen Martín Falgueras, amb l'expressa acceptació de l'Ajuntament de La Garriga, pacten i acorden que en el supòsit que es produís la divisió d'aquest immoble comú, la dissolució de comunitat i extinció del pro-indivís, adjudicant-se les finques resultants individualment als propietaris, l'hipoteca que s'acaba de constituir gravarà exclusivament la finca dividida propietat de la persona hipotecant. O sigui la finca que s'adjudiqui la Sra. Martín Falgueras, respondrà únicament del import per la seva part de la garantia, d'import cinquanta-quatre mil euros (54.000 euros) de capital, interessos i costes corresponents; i la que s'adjudiqui el Sr. Luna Feliu garantirà l'import de cent vint-i-tres mil euros (123.000 euros) de capital, interessos i costes corresponents, en compliment de l'obligació del seu fill Alberto Luna Castillo. ---

b).- I en garantia del pagament d'una part de la garantia esmentada, fins la quantitat de cent vint-i-tres mil euros (123.000,- €), mes la quantitat de dotze mil tres-cents euros (12.300 €) en concepte d'interessos i dotze mil tres-cents euros (12.300 €) en concepte de costes i despeses, el senyor Francisco Javier Luna Castillo constitueix hipoteca a favor de l'Ajuntament de La Garriga, que l'accepta, sobre la següent finca: -----

Codi de verificació

714D28446H4P0Z3Z09MZ

Procediment

3045 Projectes d'urbanització (bàsics/executius o totals)

Expedient núm.

1912/2021

Document

25855/2023

URBANA.- Casa assenyalada amb el número trenta-un, del Passeig, de La Garriga, composta de planta baixa i pis, amb el seu pati en la seva part posterior, ocupant el conjunt, una superfície de cent dos metres, cinquanta decímetres quadrats, dels quals cinquanta-cinc metres quadrats corresponen a la part edificada, que té cinc metres d'ample, per onze de llarg o fons. Contigu pel seu front, Orient, amb l'esmentat Passeig; per l'esquena, Ponent, amb la casa número set del carrer de la Crehueta de Don Sebastián Bosch; per la dreta entrant, Nord, amb la Senyora Glòria Bosch Mestre; i per l'esquerra, Sud, amb la casa número trenta-tres del mateix Passeig, de Mercedes Bosch. -----

REFERÈNCIA CADASTRAL: 0847702DG4104N0001BF. ----

S'incorpora a la present escriptura fotocòpia, estesa en l'anvers i revers d'un foli de paper comú, del corresponent document relatiu a l'Impost sobre Béns Immobles, d'on resulta la referència cadastral.

TITOL: Li pertany al senyor Francisco Javier Luna Castillo per compra a la companyia "Obres i Administracions, S.A.", mitjançant escriptura autoritzada per l'infrascrit Notari, el dia vint de novembre de dos mil dos, número dos mil nou-cents vuitanta-quatre de protocol. -----

REGISTRE: Inscrita en el Registre de la Propietat número dos de Granollers, al tom 2.006, llibre 101 de La Garriga, foli 51, finca registral 1.355, inscripció 7a. -----

CÀRREGUES, GRAVAMENES, LIMITACIONS I SITUACIÓ ARRENDATÍCIA: D'acord amb allò disposat a l'article 175 del Reglament Notarial, jo, el Notari, he obtingut informació registral, via telefax, del Registre de la Propietat número dos de Granollers, de data vint-i-quatre d'octubre del corrent any, dos folis de la qual protocol•litzo amb la present. D'aquesta in-formació registral resulta, fins a l' esmentat dia, que la descrita finca es troba: -----

Lliure de càrregues i gravàmens. -----

Així mateix de la citada informació registral resulta que la titularitat i descripció de la citada finca coincideix amb la qual figura exposada. -----

Aquests extrems (quant a titularitat, descripció i càrregues) s'han fet saber amb caràcter previ als atorgadors i els ratifica expressament en aquest acte la part hipotecant, qui així mateix manifesta, sota la seva responsabilitat, que la descrita finca està lliure d'altres càrregues, així com d'arrendataris, ocupants i precaristes, i al corrent en el pagament d'impostos i contribucions. -----

No obstant això l'anterior, jo, el Notari, adverteixo expressament als atorgadors que sobre la informació obtinguda prevaldrà la situació registral existent amb anterioritat a la presentació de la còpia autoritzada de la present escriptura en el Registre de la Propietat. -----

CARACTER DE LA VIVENDA: La part disponent, a l'ampar de lo disposat a la legislació vigent, mani-festa sota la seva responsabilitat que la finca objecte de la present escriptura no té el caràcter de vi-venda familiar ni comú de cap unió estable de pare-lla. -----

DURACIÓ O VENCIMENT DE LA HIPOTECA: La duració de la hipoteca serà fins el dia 1 d'agost de dos mil vint-i-quatre (01/08/2024), data a partir de la qual quedarà extingida.

L'Ajuntament de la Garriga, sempre i quan així ho sol·licitin els obligats a la urbanització dels vials i acreditada l'obligació que es garanteix, durà a terme les accions administratives i notariales que correspongui per a resolució anticipada de la hipoteca.

VALOR DE TAXACIÓ A EFECTES DE SUBASTA: QUATRE-CENTS CINQUANTA MIL EUROS. -----

Codi de verificació

714D28446H4P0Z3Z09MZ

Procediment

3045 Projectes d'urbanització (bàsics/executius o totals)

Expedient núm.

1912/2021

Document

25855/2023

En cas que el preu de la finca en la subhasta no cobreixi l'import garantit, els Srs. Luna Castillo i Martin Falgueras, haurà d'abonar a l'Ajuntament la diferència. En cas que el preu de la subhasta excedeixi de l'import garantit, l'Ajuntament haurà de re-tornar al Sr. Luna la diferència entre l'import avalat i el preu de la venda. -----

DOMICILI DEL DEUTOR A EFECTES DE NOTIFICACIONS: El domicili del deutor és l'indicat a la compareixença. -----

Als efectes de determinar el compliment o incompliment de la obligació de urbanitzar, les parts pacten i acorden que els Serveis Tècnics de l'Ajuntament de La Garriga a petició dels obligats i dins del termini establert verificaran la total urbanització del vial als efectes de la seva recepció. Un cop recepcionat els hipotecants podran cancel·lar anticipada-ment les respectives hipoteques indicades en aquesta clàusula. -----

7. Pel que fa a les modificacions a introduir en la clàusula novena de l'escriptura pública formalitzada el 26 d'octubre de 2011, el redactat actual d'aquesta clàusula és del literal següent:

NOVÈ. - En compliment de la condició establerta a l'apartat 5 de la part dispositiva del reiterat acord del Ple de l'Ajuntament de 27 d'abril de 2011, s'accepta la petició dels Srs. Alberto Luna Castillo i Maria Carmen Martín Falgueras i del Sr. Francisco Javier Luna Castillo, de sotmetre a un arbitratge d'un especialista en dret administratiu, la interpretació de la clàusula cinquena de l'escriptura de permuta atorgada davant meu, en data nou de novembre de dos mil sis, amb número de protocol 3554, concretament en l'extrem de si l'obligació d'urbanitzar els vials colindants a la fàbrica de Can Luna inclou com a despesa d'urbanització, les afectacions i expropiacions que hagin de realitzar-se per tal de procedir a la urbanització dels esmentats vials .

- Els intervinents acorden nomenar àrbitre a l'advocat, Sr. Josep M. Llauredó Olivella, i substituïts, per aquest ordre, els advocats, Sr. Joan Recasens i Calvo i Sr. Ferran Foix Carbó. -----*
- El laude arbitral que en resulti serà d'obligat compliment per les parts corresponents. - -----*
- Així mateix es pacta que el cost de l'arbitratge serà a càrrec de l'Ajuntament de la Garriga en quant al cinquanta per cent (50 %) i en quant a l'altre cinquanta per cent (50 %) anirà a càrrec dels senyors Alberto i Francisco Javier Luna Castillo i Maria Carmen Martín Falgueras, en la seva respectiva participació.*

La modificació que es proposa aprovar és la següent (en negreta els canvis que s'introdueixen):

*NOVÈ. – **Les parts acorden renunciar** a l'arbitratge d'un especialista en dret administratiu al respecte de la interpretació de la clàusula cinquena de l'escriptura de permuta de data nou de novembre de dos mil sis, amb número de protocol 3554, concretament en l'extrem de si l'obligació d'urbanitzar els vials colindants a la fàbrica de Can Luna inclou com a despesa d'urbanització, les afectacions i expropiacions que hagin de realitzar-se per tal de procedir a la urbanització dels esmentats vials.*

Així mateix les parts acorden que, per tal de resoldre definitivament aquesta qüestió, el Ple de l'Ajuntament de la Garriga, a la vista dels informes tècnics i jurídics obrants en el corresponent expedient, adoptarà un acord al respecte d'aquesta qüestió i dels efectes que se'n derivin.

Codi de verificació 714D28446H4P0Z3Z09MZ	
Procediment 3045 Projectes d'urbanització (bàsics/executius o totals)	
Expedient núm. 1912/2021	Document 25855/2023

L'acord plenari, un cop adoptat, serà notificat als interessats d'acord amb la legislació vigent amb el corresponent peu de recurs indicant les vies d'impugnació que correspongui.

8. Pel que fa a les modificacions a introduir en la clàusula desena de l'escriptura pública formalitzada el 26 d'octubre de 2011, el redactat actual d'aquesta clàusula és del literal següent:

DESE.- En el supòsit que el laude arbitral sigui favorable al que sostenen els Srs. Luna Castillo i la Sra. Martín Falgueras, (que l'obligació d'urbanització no inclou les expropiacions), l'import de la garantia hipotecària en concepte de capital, a la qual fa referència el pacte vuitè anterior, quedaria reduïda a cent cinquanta mil euros (150.000,- €), a distribuir de la forma següent: -----

•Seixanta-un mil cinc-cents euros (61.500,- €) el Sr. Alberto Luna Castillo. -----

--

•Seixanta-un mil cinc-cents euros (61.500,- €) el Sr. Francisco Javier Luna Castillo. -----

•Vint-i-set mil euros (27.000,- €) la Sra. Maria Carmen Martín Falgueras. -----

L'Ajuntament hauria d'acceptar la modificació de la hipoteca constituïda, amb reducció de l'import garantit amb els respectius imports indicats. -----

Pel contrari, en el supòsit que el laude arbitral sigui favorable al que sosté l'Ajuntament de La Garriga (que l'obligació d'urbanització inclou l'obligació d'assumir el cost de les afectacions i expropiacions com a partida d'urbanització) la garantia o import en concepte de capital a la qual fa referència el pacte vuitè anterior, quedaria fixada en quatre-cents cinquanta mil euros (450.000,- €), és a dir s'hauria d'ampliar la garantia hipotecària en l'import de cent cinquanta mil euros (150.000,- €), quedant distribuïda de la forma següent: -----

•Cent vuitanta-quatre mil cinc-cents euros (184.500,- €) el Sr. Alberto Luna Castillo. -----

•Cent vuitanta-quatre mil cinc-cents euros (184.500,- €) el Sr. Francisco Javier Luna Castillo.

•Vuitanta-un mil euros (81.000,- €) la Sra. Maria Carmen Martín Falgueras. -----

Els Srs. Luna Castillo i Martín Falgueras haurien d'ampliar, en el termini màxim de 60 dies, la garantia constituïda a favor de l'Ajuntament per la diferència, és a dir pels imports següents: --

•Seixanta-un mil cinc-cents euros (61.500,- €) el Sr. Alberto Luna Castillo. -----

•Seixanta-un mil cinc-cents euros (61.500,- €) el Sr. Francisco Javier Luna Castillo. ---

•Vint-i-set ml euros (27.000,- €) la Sra. Maria Carmen Martín Falgueras

La modificació que es proposa aprovar és la següent (en negreta els canvis que s'introdueixen):

DESE.- En el supòsit que l'acord del Ple de l'Ajuntament de la Garriga a adoptar al respecte de la interpretació de la clàusula cinquena de l'escriptura de permuta de data nou de novembre de dos mil sis, sigui favorable al que sostenen els Srs. Luna Castillo i la Sra. Martín Falgueras, (que l'obligació d'urbanització no inclou les expropiacions), l'import de la garantia hipotecària en concepte de capital, a la qual fa referència el pacte vuitè anterior, quedaria reduïda a cent cinquanta mil euros (150.000,- €), a distribuir de la forma següent: -----

•Seixanta-un mil cinc-cents euros (61.500,- €) el Sr. Alberto Luna Castillo. -----

--

Codi de verificació 714D28446H4P0Z3Z09MZ	
Procediment 3045 Projectes d'urbanització (bàsics/executius o totals)	
Expedient núm. 1912/2021	Document 25855/2023

•Seixanta-un mil cinc-cents euros (61.500,- €) el Sr. Francisco Javier Luna Castillo. -----

•Vint-i-set mil euros (27.000,- €) la Sra. Maria Carmen Martín Falgueras. -----

L'Ajuntament hauria d'acceptar la modificació de la hipoteca constituïda, amb reducció de l'import garantit amb els respectius imports indicats. -----

Pel contrari, en el supòsit que **l'acord del Ple de l'Ajuntament de la Garriga a adoptar al respecte de la interpretació de la clàusula cinquena de l'escriptura de permuta de data nou de novembre de dos mil sis**, sigui favorable al que sosté l'Ajuntament de La Garriga (que l'obligació d'urbanització inclou l'obligació d'assumir el cost de les afectacions i expropiacions com a partida d'urbanització) la garantia o import en concepte de capital a la qual fa referència el pacte vuitè anterior, quedaria fixada en quatre-cents cinquanta mil euros (450.000,- €), és a dir s'hauria d'ampliar la garantia hipotecaria en l'import de cent cinquanta mil euros (150.000,- €), quedant distribuïda de la forma següent: -----

•Cent vuitanta-quatre mil cinc-cents euros (184.500,- €) el Sr. Alberto Luna Castillo. -----

•Cent vuitanta-quatre mil cinc-cents euros (184.500,- €) el Sr. Francisco Javier Luna Castillo.

•Vuitanta-un mil euros (81.000,- €) la Sra. Maria Carmen Martín Falgueras. -----

Els Srs. Luna Castillo i Martín Falgueras haurien d'ampliar, en el termini màxim de 60 dies, la garantia constituïda a favor de l'Ajuntament per la diferència, és a dir pels imports següents: --

•Seixanta-un mil cinc-cents euros (61.500,- €) el Sr. Alberto Luna Castillo. -----

•Seixanta-un mil cinc-cents euros (61.500,- €) el Sr. Francisco Javier Luna Castillo. ---

•Vint-i-set ml euros (27.000,- €) la Sra. Maria Carmen Martín Falgueras.

9. Pel que fa a la tramitació del procediment, en tant que ens trobem davant una modificació d'un conveni urbanístic de gestió, a elevar posteriorment a escriptura pública, procedeix donar compliment a allò previst en l'article 25.1 del Text refós de la Llei del sòl, en l'article 8.3 del TRLU i l'article 26 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

En conseqüència, en aplicació de la remissió al termini previst en l'article 83 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú (LPAP), s'ha de sotmetre l'aprovació inicial de la modificació del conveni a un termini general de 20 dies hàbils d'informació i exposició pública, previ anunci al BOP de Barcelona, i edicte a publicar a la seu electrònica del web municipal i al tauler d'anuncis electrònic de l'Ajuntament.

A la vista de les al·legacions que s'hagin presentat, procedirà la seva resolució i l'aprovació definitiva de les modificacions introduïdes en el conveni tantes vegades esmentat, i la posterior elevació a escriptura pública.

10. L'òrgan competent per a l'adopció de l'acord que es proposa adoptar és el Ple Municipal, en exercici de la competència que li atribueix l'article 52.1.k) del Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, aprovat per Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, en relació a l'exercici de les accions administratives i judicials sobre actes i acords adoptats pel propi Ple Municipal.

FONAMENTS DE DRET

Codi de verificació 714D28446H4P0Z3Z09MZ	
Procediment 3045 Projectes d'urbanització (bàsics/executius o totals)	
Expedient núm. 1912/2021	Document 25855/2023

- Els preceptes de la Llei 39/2015 d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú (LPAC) i Llei 40/2015 d'1 d'octubre, del règim jurídic del sector públic (LRJSP) que s'esmenten en aquest informe.

- L'article 47 i següents de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, del règim jurídic del sector públic

- L'article 11 del Reial decret legislatiu 781/1986 del 18 d'abril pel que s'aprova el Text Refós de la Legislació vigent de Règim Local (TRLRL)

- L'article 52 del Decret Legislatiu 2/2003 del 28 d'abril pel que s'aprova el Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya (TRLMLRC) en relació a la competència del Ple Municipal.

- Les disposicions del Decret 179/1995 del 13 de juny pel què s'aprova el Reglament d'Obres, Activitats i Serveis dels Ens Locals de Catalunya (ROAS)

- L'article 25.1 del Text refós de la Llei del sòl

- Els articles 8.3, 89.6 i 119.2 del Decret Legislatiu 1/2010 del 3 d'agost pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme (TRLU).

- L'article 25 i següents del Decret 305/2006 del 18 de juliol pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLUC)

Per tot això, es proposa al Ple l'adopció de següent

ACORD:

Primer. Aprovar inicialment les modificacions de les clàusules setena, vuitena, novena i desena del conveni de gestió urbanística aprovat en sessió plenària de 27 d'abril de 2011 referit a la permuta de la fàbrica de Can Luna.

Les modificacions aprovades són les que consten transcrites en la part expositiva del present acord provinents de l'informe jurídic del secretari.

Segon. Sotmetre les modificacions inicialment aprovades en l'apartat anterior a un tràmit d'informació i exposició pública per un termini de 20 dies hàbils a comptar de l'endemà de la publicació del corresponent edicte en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona.

L'expedient es podrà consultar telemàticament a la seu electrònica del web municipal i al tauler d'anuncis electrònic de l'Ajuntament de la Garriga.

També podrà ser consultada i, si s'escau obtenir-ne còpies, de forma presencial en les oficines de Secretaria (Plaça de l'Església número 2, planta baixa, de la Garriga) de les 9:00 a les 13:30 hores en dies laborables. Caldrà que l'interessat/ada sol·liciti cita prèvia al telèfon 93 860 50 50.

Durant aquest termini les persones interessades podran presentar els escrits i les al·legacions que, si s'escau, considerin oportú aportar respecte l'aprovació inicial d'aquest acord.

En el cas que en el termini d'informació i exposició pública no es presenti cap al·legació l'acord quedarà aprovat definitivament.

Codi de verificació 714D28446H4P0Z3Z09MZ	
Procediment 3045 Projectes d'urbanització (bàsics/executius o totals)	
Expedient núm. 1912/2021	Document 25855/2023

Tercer. Donar conformitat, en els termes exposats en la part expositiva, a l'avantprojecte d'urbanització del tram de vial del passeig Congost corresponent a la façana de l'antiga fàbrica Luna, signat per l'arquitecte senyor Albert Serradell i que fou presentat al Registre general de l'Ajuntament de la Garriga el 5 de gener de 2023 amb entrada E/232/2023.

Aquest avantprojecte, així com les consideracions contingudes en els informes tècnics municipals que consten en el cos d'aquest acord, hauran d'aplicar-se en la redacció del projecte d'urbanització que defineixi els treballs a realitzar en el tram del passatge Congost tantes vegades referit.

Quart. Facultar l'alcaldeessa tan àmpliament com en dret sigui possible per tal de garantir l'executivitat del present acord.

Cinquè. Notificar el present acord a les persones interessades en el procediment: la senyora Maria Carmen Martin Falgueras, el senyor Alberto Luna Castillo, la senyora Maria Dolores Luna Castillo i el senyor Francisco Javier Luna Castillo.

Vots a favor (12): Dolors Castellà Puig, Lluís Marco Sanclement, Neus Marrodán Torrents, Lluís Rodríguez Piñol, Meritxell Catalan Baldich i Jordi Musquera Marcos (ERC-Acord-AM), Josep Tarradas Dulcet i Irene Puig Rocher (CUP-AMUNT), Jordi Pubill Sauquet (Regidor no adscrit), Joan Esteban Sans (Regidor no adscrit), Xavier Bernaldo Cararach (Regidor no adscrit) i Júlia Grau Gil (Regidora no adscrita).

Vots en contra (5): Montserrat Llobet Llonch i Carlota Torné Navarro (JUNTS), Alejandro Valiente Almazán i Carlos Martín Fernández (PSC-CP) i Àngel Guillén Deu (CS)

S'adopta l'acord amb la majoria que requereix la Llei.»

I, perquè consti, expedeixo aquest certificat amb el vistiplau de la senyora Alcaldessa.

La Garriga,

Vist i plau,