

DOCUMENT ANNEXE



I - CONDICIONS GENERALS

Clàusula 1a.- Objecte

L'objecte de la gestió directa és la construcció d'un aparcament subterrani per a vehicles en el subsòl dels terrenys de domini públic municipal per "Pro Nou Barris, S.A.", destinat a ésser utilitzat com aparcament públic per a residents, transmetent-los el dret individualitzat i exclusiu de l'ús de la plaça d'aparcament que els pertoca en règim de concessió demanial, i a explotar-ho en règim de rotació horària i/o abonaments.

Clàusula 2a.- Emplaçament

L'aparcament afectarà exclusivament als terrenys de domini públic municipal grafiats en el plànol adjunt.

Clàusula 3a.- Utilització de l'aparcament

1. L'aparcament es destinarà a vehicles tipus turisme, motocicletes, ciclomotors i bicicletes, excepte camions, de no disposar d'aquest tipus de places, segons les característiques de cada plaça.
2. No podrà habilitar-se l'interior de l'aparcament per a altres serveis, encara que siguin complementaris per a l'usuari, ni destinar-lo a altres finalitats, si no és amb prèvia autorització municipal.

Clàusula 4a.- naturalesa de la relació dels adquirents del dret a l'ús de la plaça d'aparcament i l'Ajuntament

Una vegada s'ha transmès a les persones interessades la titularitat jurídica del dret individualitzat i exclusiu a l'ús de la plaça d'aparcament que els pertoca, la naturalesa de la relació que vincularà aqueixos amb la Corporació municipal, serà la pròpia d'una concessió administrativa sobre l'ús d'un bé de domini públic en el que s'ha construït un aparcament.

L'exercici dels drets concedits a "Pro Nou Barris, S.A.", així com als usuaris concessionaris, no implicarà en cap moment l'atorgament per part de l'Ajuntament de Barcelona de drets o facultats demaniales.

Clàusula 5a.- Duració de l'explotació i de la concessió demanial

El termini de l'explotació de l'aparcament per part de "Pro Nou Barris, S.A." i de la concessió que s'esdevingui en favor de les persones a les que l'esmentada Societat els adjudiqui el dret a l'ús serà de cinquanta anys a partir de l'acabament de les obres de l'aparcament, és a dir, des de l'acta de conformitat de les obres i instal·lacions de l'aparcament al projecte aprovat.

Clàusula 6a.- Comunitat d'usuaris

"Pro Nou Barris, S.A." i els titulars del dret a l'ús d'una plaça d'aparcament constituïran una comunitat per al govern i administració de l'aparcament, regint-se pels estatuts aprovats per l'Ajuntament de Barcelona.

A la comunitat esmentada s'haurà de preveure la representació municipal, que podrà ser assumida per "Pro Nou Barris, S.A."

II - GESTIO DIRECTA

A) CONDICIONS TÈCNIQUES

Clàusula 7a.- Normes tècniques

Tots els elements, tant estructurals com d'acabats i instal·lacions de totes classes, incloses les de seguretat, acompliran les normatives tècniques vigents.

Clàusula 8a.- Construcció - instal·lacions i serveis

1. "Pro Nou Barris, S.A." assumirà, al seu càrrec exclusiu, la totalitat de les obres i instal·lacions precises per a la construcció i habilitació de l'aparcament, així com les necessàries per a desviar les línies, cables, conduccions, clavegueres i altres canalitzacions i serveis afectats per les obres, inclòs el cost de quantes llicències no municipals fos precis d'obtenir.

2. En cas d'ésser indispensable, a judici dels serveis tècnics de l'Ajuntament, la construcció d'alguna galeria subterrània per a ubicar les conduccions de serveis abans indicades, l'Ajuntament assumirà el pagament que li pertorqui en quant a la millora que això presenti, prèvia la pertinent valoració.

Clàusula 9a.- Elements urbanístics

"Pro Nou Barris, S.A." procedirà al compliment dels acords establerts prèviament per l'Ajuntament de Barcelona en quant als elements urbanístics que afectin a l'aparcament.

S'haurà de vetllar de manera especial, per la subsistència de l'arbrat existent, i a tal efecte, la Societat proposarà les modificacions pertinents en aquest sentit, així com un plànol detallat de l'estat de la zona de arbrat un cop acabades les obres.

B) EXECUCIÓ

Clàusula 10a.- Projecte

Les obres i instal·lacions s'executaran amb estricta subjecció als projectes tècnics aprovats per l'Ajuntament, i al programa de posta en servei que s'acordi entre "Pro Nou Barris, S.A." i el constructor.

Clàusula 11a.- Sondetjos i prospeccions

"Pro Nou Barris, S.A." podrà realitzar els sondetjos o prospeccions encaminades a l'estudi de totes les circumstàncies que puguin influir en la formulació del pla d'obres.

Clàusula 12a.- Començament de les obres

Les obres hauran de començar dins el termini de 20 dies hàbils següents a la comprovació del replanteig dels projectes aprovats pels serveis tècnics municipals als que correspongui la inspecció de les obres, que estendran la corresponent acta de comprovació.

Clàusula 13a.- Inspecció i personal facultatiu

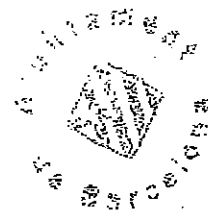
1. El seguiment i control de les obres quedarà a càrrec dels serveis tècnics municipals.
2. "Pro Nou Barris, S.A." designarà, al seu càrrec, al director facultatiu de les obres de l'aparcament, que serà responsable de la direcció de les obres, amb independència que compti amb col·laboradors, i assumirà la responsabilitat final de l'execució del projecte.
3. L'esmentada Societat designarà, així mateix, el coordinador en matèria de seguretat i salut que preveu el Reial decret 1627/1997, que restarà integrat dins de la direcció facultativa.

Clàusula 14a.- Responsabilitats

"Pro Nou Barris, S.A." assumirà la plena responsabilitat del bon fi de les obres, i en serà l'únic responsable, tant davant l'Ajuntament com a tercers, dels danys, perjudicis i accidents que puguin ocasionar-se durant la seva realització dels que legalment hagin de respondre.

Clàusula 15a.- Programa de treball

1. "Pro Nou Barris, S.A." presentarà abans de l'inici de les obres un programa de treball amb planificació detallada de l'execució de cadascuna de les diverses fases i la seva quantia, en què es realitzaran els treballs, tenint en compte que, durant la seva realització, no es permetran altres interrupcions, restriccions o molèsties al trànsit de vianants i vehicles, i als accessos als edificis, que els estrictament indispensables, acomplint les indicacions que els assenyalin els serveis tècnics municipals.
2. "Pro Nou Barris, S.A." està obligada a garantir en tot moment, el normal funcionament dels serveis públics afectats per les obres. Quan sigui imprescindible alguna interrupció per a portar a termini les obligacions fixades, s'haurà de sol·licitar prèviament l'autorització a l'Administració municipal, la qual fixarà l'abast i durada d'aquella.



Clàusula 16a.- L'abandonament de l'obra

Si durant el període de construcció s'abandonés l'execució de l'aparcament, "Pro Nou Barris, S.A." haurà de deixar la superfície i els serveis en les mateixes condicions en què es trobava abans de l'inici de les obres.

Clàusula 17a.- Comprovació de les obres i instal·lacions

Dins del termini d'un mes següent a la finalització de les obres de l'aparcament, s'ha d'estendre acta de conformitat de les obres i instal·lacions de l'aparcament al projecte aprovat.

Clàusula 18a.- Obligacions durant les obres

"Pro Nou Barris, S.A." durant la realització de les obres resta obligada a:

1. Dur a terme la vigilància i proporcionar les condicions de seguretat i protecció de l'obra d'acord amb la legislació vigent, essent de la seva responsabilitat, i a càrrec seu, les despeses originades, incloses les derivades del Reial decret 1627/1997.
2. Realitzar les preses provisionals i col·locar les tanques d'obra, que aniran al seu càrrec. Igualment, definir totalment de nit qualsevol obstacle amb llums vermelles i tanques reflectants.
3. Les instal·lacions d'aigua, gas i electricitat hauran de ser executades per instal·ladors autoritzats. A tal fi, caldrà que acreditin estar en possessió del corresponents títols expedits per l'Administració competent.
4. Col·locar, a càrrec seu, els cartells informatius de l'obra, així com els senyals de desviament de trànsit o de mobilitat de les persones amb el text i característiques que li indiqui l'Administració.
5. Amb independència dels assaigs i estudis geotècnics, hidràulics, etc., que puguin aportar-se al projecte, "Pro Nou Barris, S.A." haurà de realitzar quants estudis, assaigs i informes siguin necessaris per a la correcta

6. execució de les obres, que seran de la seva total responsabilitat.
7. Tots els elements metàl·lics de la instal·lació que estiguin a l'abast tant dels transeünts com del personal que els hagi de manipular hauran de connectar-se amb presa de terra segons les instruccions MI-BT-039 del Reglament Electrotècnic per a la Baixa Tensió (Decret 2413/1973 de 20 de setembre B.O.E. 242 de data 9 d'octubre de 1973 i modificacions posteriors).
8. Anirà al seu càrrec i responsabilitat la redacció de tots els documents (projecte, certificació i butlletins) i la realització dels tràmits necessaris per a la legalització de les instal·lacions davant els Serveis d'Indústria de la Generalitat de Catalunya, havent de gestionar amb els Serveis d'Enllumenat de l'Ajuntament de Barcelona les instàncies de sol·licitud d'aprovació i posta en servei necessàries. La instal·lació no es considerarà conclosa fins que els esmentats tràmits estiguin totalment complimentats.
9. Respectar la normativa d'abocament i eliminació de residus vigent, així com prendre les mesures necessàries per evitar la contaminació de la natura i molt especialment dels rius, llacs i dipòsits d'aigua.
10. Garantir en qualsevol moment i circumstància el normal funcionament dels serveis públics afectats per les obres.
11. Elaborar el projecte fi d'obra o "AS BUILT", d'acord amb les condicions establertes al plec de condicions tècniques aprovat pel Consell Plenari d'aquest Ajuntament el 10 de març de 1995 (Gasetta Municipal de 20-10-95).
12. Acomplir les prescripcions del "Manual de qualitat de les obres. Implantació i incidència en l'àmbit de domini públic", aprovat per decret de l'Alcaldia de 17 de maig de 1999.

Clàusula 19a.- Senyalització

Es disposarà de la senyalització adequada per a orientar degudament sobre l'ocupació i la circulació de vehicles i vianants en l'interior de l'aparcament, així com també en els accessos.

Clàusula 20a.- Aparcament i funcionalitat

La distribució de les places d'aparcament i la situació de les instal·lacions i serveis, serà la més adequada per tal que, tant les operacions d'entrada o sortida com les de control, s'efectuïn amb la millor comoditat i amb el menys temps possible.

C) EXPLOTACIÓ

Clàusula 21a.- Transmissió de l'ús de les places d'aparcament

1. "Pro Nou Barris, S.A." podrà transmetre a cadascuna de les persones interessades el dret individualitzat i exclusiu a l'ús de la plaça d'aparcament que li correspongui, atorgant-se la pertinent concessió en règim d'indivisió entre tots els titulars d'ella.
2. L'ordre de prioritat per a l'adjudicació del dret exclusiu a l'ús de places d'aparcament el següent: els veïns d'una zona de 150 metres de radi al voltant de l'aparcament tindran preferència per optar a una primera plaça d'aparcament durant els dos primers mesos de promoció, i a partir d'aquest segon mes els veïns que es trobin fins a 300 metres de radi. Transcorregut el termini de tres mesos de promoció, podrà optar lliurement a una plaça qualsevol persona interessada.
3. Les places d'aparcament s'adjudicaran per "Pro Nou Barris, S.A." a les persones físiques o jurídiques interessades, d'acord amb l'ordre cronològic de sol·licituds rebudes a les seves oficines, fins el nombre i localització que tingui destinades per aquesta finalitat, i en la forma i l'ordre de pagaments que disposi amb caràcter general per cada fase de promoció de l'aparcament.

Clàusula 22a.- Drets de "Pro Nou Barris, S.A."

1. Percebre dels usuaris-concessionaris l'import de la transmissió del dret a l'ús de les places d'aparcament.

2. Explotar en règim de rotació horaria o pupil·latge les places d'aparcament que no siguin objecte de transmissió a tercers o no hagin estat transmeses, i a percebre tarifes que com a màxim seràn les que té fixades l'ajuntament amb caràcter general per a la resta d'aparcaments en règim de concessió, així com les d'abonament que es fixin.
3. Utilitzar les superfícies dels espais públics necessaris per a l'execució de les obres.
4. Proposar a l'Ajuntament totes les modificacions que consideri indispensables, com ara millores en la prestació de l'explotació o d'aquelles altres no previstes.

Clàusula 23a.- Obligacions de "Pro Nou Barris, S.A."

1. Construir o fer construir, a càrrec de les seves prestacions, l'aparcament d'acord amb el projecte aprovat per l'Ajuntament.
2. Fer les adjudicacions del dret a l'ús de places d'aparcament als interessats, d'acord amb aquest document.
3. Mentre sigui titular de la gestió directa, vetllar pel manteniment de l'aparcament en bones condicions d'ús, conservació i neteja.
4. Acomplir les funcions de control del bon ús que facin els usuaris de l'aparcament, inclosa la conservació i manteniment de l'immoble, i de que les transmissions a tercers compleixin el que s'ordena en aquest document.

III - CONCESSION DE MANIAL

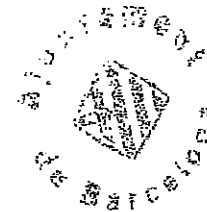
Clàusula 24a.- Drets de l'usuari-concessionari

1. Aparcar un vehicle de la seva propietat, o de la persona a la que l'hagi llogat, en l'espai que tingui reservat dins de l'aparcament i usar els elements comuns del mateix.

2. Transmetre, previ compliment dels requisits assenyalats en aquest document, el seu dret concessional a una altra persona física o jurídica, sense perjudici del dret de tempteig que gaudeix l'Ajuntament de Barcelona, que podrà exercitar mitjançant "Pro Nou Barris, S.A."
3. Llogar la plaça d'aparcament de la que és titular a tercers, donant compte a l'Ajuntament de Barcelona, a través de "Pro Nou Barris, S.A." En aquest cas entrarà en el règim d'explotació i haurà d'abonar anyalment a l'Ajuntament, mentre duri aquesta modalitat, el cànon màxim que regeix per als altres aparcaments municipals en règim de concessió.
4. Formar part de la comunitat d'usuaris amb veu i vot, podent estar representat a les reunions de la comunitat d'usuaris que se celebrin.
5. Ser elector i elegit per als càrrecs de la comunitat d'usuaris.

Clàusula 25a.- Obligacions de l'usuari-concessionari

1. Comunicar per escrit a l'Ajuntament de Barcelona, a través de "Pro Nou Barris, S.A.", la intenció de transmetre el seu dret concessional, indicant les circumstàncies personals del futur adquirent i el preu convingut, a l'objecte d'exercir per sí o a través de l'esmentada Societat el dret de tempteig en el termini de quinze dies hàbils.
2. Les transmissions de la titularitat del dret a l'ús de les places d'aparcament s'hauran de formalitzar en escriptura pública.
3. Mantenir l'aparcament en bones condicions d'ús, conservació i neteja, fent les reparacions que calguin i pagar les quotes corresponents per aconseguir-ho.
4. Fins que no es facin les comunicacions que obliga l'apartat 1) anterior, el cedent i cessionari seran solidàriament responsables de les al·ludides quotes; responent aquest últim de totes les degudes, si es porta a terme la transmissió i no es troba el cedent al corrent del pagament.
5. Satisfer els consums d'aigua, electricitat i altres subministraments, així com les primes d'assegurances i servei de vigilància, cas que disposi l'aparcament d'aquest servei, d'acord amb la seva participació.



6. Indemnitzar els danys i perjudicis que es poguessin ocasionar als usuaris del servei, als seus vehicles o a terceres persones, i que fossin provocats per culpa o negligència.
7. Usar l'aparcament de forma que no impedeixi l'ús dels altres usuaris.
8. Abonar a l'Ajuntament el cànon màxim que regeix per als altres aparcaments municipals en règim de concessió, de llogar la plaça d'aparcament de la qual és titular.
9. Tant per al cas d'arrendament com de cessió, i per al bon govern de l'aparcament, l'arrendador o cedent haurà de comunicar les dades corresponents de l'arrendatari o nou titular a l'Ajuntament de Barcelona, a través de "Pro Nou Barris, S.A.", en els quinze dies següents a la signatura del corresponent document, del qual es lliurarà una còpia a l'Administració.
10. De transmetre el dret a una comunitat, serà obligat que els comuns designin únicament a un d'ells, el qual respondrà individualment front a l'Administració.

Clàusula 26a.- Causes de resolució

Són causes específiques de resolució dels drets a l'ús de places d'aparcament:

1. Finalització del termini establert de cinquanta anys.
2. Causar greus molèsties als altres usuaris.
3. Posar en perill les instal·lacions i serveis de l'aparcament.
4. Llogar o cedir l'ús a tercers sense respectar el disposat en aquest document.
5. Incomplir greument qualsevol prescripció d'aquest document o de les establertes en els estatuts de la comunitat d'usuaris.

IV - FACULTATS DE L'AJUNTAMENT

Clàusula 27a.- Facultats

L'Ajuntament tindrà les facultats següents:

1. Revertir les places i instal·lacions de l'aparcament en finalitzar la duració de l'explotació i de la concessió demanial.
2. Ordenar discrecionalment les modificacions que aconselli l'interès públic.
3. Fiscalitzar la concessió demanial de l'aparcament, les accions dels concessionaris-usuaris, així com de la comunitat d'usuaris.
4. Imposar les correccions procedents per les infraccions que s'acometin.
5. Exercir el dret de tempteig en les transmissions entre titulars del dret a l'ús i tercers en el termini de quinze dies hàbils, a comptar des de la comunicació establerta en la clàusula 26,1.

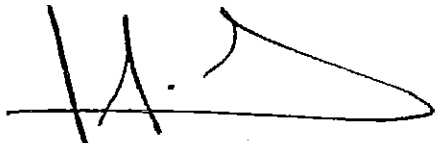
V - JURISDICCIO

Clàusula 28a.- Jurisdicció competent

L'ordre jurisdiccional contenciós administratiu és el competent per a resoldre les controvèrsies que sorgeixin entre l'Ajuntament i els titulars dels drets a l'ús, un cop esgotada la via administrativa, amb expressa submissió als jutjats i als tribunals de Barcelona.

Barcelona, novembre de 2002

El Secretari de la Comissió d'aparcaments,



PLACES QUE ES CEDEIXEN A REGESA APARCAMENTS, S.A.**SOTERRANI -1**

PLAÇA	PREU (sense IVA)	IVA	TOTAL
1 a 78	14.800	2.368	17.168
	1.154.400	184.704	1.339.104

SOTERRANI -4

PLAÇA	PREU (sense IVA)	IVA	TOTAL
258	12.600	2.016	14.616
259	13.000	2.080	15.080
260	13.000	2.080	15.080
261	13.000	2.080	15.080
262	13.000	2.080	15.080
263	13.000	2.080	15.080
264	13.000	2.080	15.080
265	13.000	2.080	15.080
266	13.000	2.080	15.080
267	13.000	2.080	15.080
268	13.000	2.080	15.080
269	13.000	2.080	15.080
270	12.600	2.016	14.616
271	12.600	2.016	14.616
272	13.000	2.080	15.080
273	12.600	2.016	14.616
274	12.600	2.016	14.616
275	13.000	2.080	15.080
276	12.600	2.016	14.616
277	14.200	2.272	16.472
278	12.600	2.016	14.616
	271.400	43.424	314.824

TOTAL	1.425.800	228.128	1.653.928
--------------	------------------	----------------	------------------