

CONVENI URBANÍSTIC DE CESSIÓ I COMPENSACIÓ D'EDIFICABILITAT

Manresa, 20 de març de 2017

REUNITS

El senyor Valentí Junyent Torras, alcalde president de l'AJUNTAMENT DE MANRESA, en nom seu i representació, en ús de les facultats que li atorga la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim local, i altres disposicions aplicables de règim local.

Els senyors **Lorenzo José** [redacted], amb DNI núm. [redacted], i **Luis** [redacted] [redacted] amb DNI núm. [redacted], actuant en nom i representació, en la seva condició d'administrador, de la companyia mercantil **ANIDA OPERACIONES SINGULARES, SA**, Unipersonal amb domicili, a efectes de notificacions, al carrer Sant Quirze número 4-18, Planta 3ª Sabadell (Barcelona).

Els senyors **Lorenzo José** [redacted], amb DNI núm. [redacted], i **Luis** [redacted] [redacted] amb DNI núm. [redacted], actuant en nom i representació, en la seva condició d'administrador, de la companyia mercantil **EIX IMMOBLES, SL**, Unipersonal amb domicili, a efectes de notificacions, al carrer Sant Quirze número 4-18, Planta 3ª Sabadell (Barcelona).

Les contradictori és compareixents reconeixen mútuament plena capacitat per a contractar i obligar-se, i lliurement

EXPOSEN

I. IDENTIFICACIÓ DE LES FINQUES.

ANIDA OPERACIONES SINGULARES, SA, és propietària en ple domini, per justos i legítims títols, de la finques amb la següent descripció segons consta al Registre de la Propietat:

[redacted]

A) Finca situada en la Carretera d'Igualada, Números 1 -9 (Barri de Vista Alegre)

Urbana: Porció de terreny situat en terme de la ciutat de Manresa, partida coneguda com a "Coll Manresa", de superfície total tres mil tres-cents vint-i-set metres setanta decímetres quadrats, dels quals, la superfície de vuitanta-cinc metres quadrats estan destinats a vial particular, sobre del qual es troben les edificacions següents: una casa, amb una planta baixa destinada un magatzem i dues plantes altes, destinades a habitatge, de superfície en planta baixa, cent vuitanta-nou metres quadrats, la planta primera, noranta-sis metres quadrats i la planta segona -on s'ubiquen dos habitatges-, cent vuitanta-cinc metres quadrats i dues naus industrials d'una sola planta i altell amb uns coberts annexes de superfície, tot junt, mil cent seixanta-dos metres cinquanta decímetres quadrats. Termeneja, tot junt: al Nord, amb la Carretera de Manresa a Barcelona, o Carretera d'Igualada, on es troba assenyalada amb els números 1, 3, 5 i 9; al Sud, amb la finca propietat de Don Antonio i Don Javier [REDACTED]; a l'Est, en part amb finca de Valentí [REDACTED], en part amb camí i una rasa i en part amb diversos propietaris; i a l'Oest, amb resta de la Maria [REDACTED] i Ignasi [REDACTED] i altres propietaris.

Inscrita en el Registre de la Propietat núm. 1 de Manresa, tom 2737, llibre 1366, foli 211 Finca 58173, Inscripció 5a.

Referència cadastral 1796511DG0119G0001RG 1796512DG0119G0001DG

Segons la fitxa urbanística, la finca té una superfície de 3.571,44 m²

Títol: ANIDA OPERACIONES SINGULARES, SA és titular del ple domini de la totalitat, per compravenda en escriptura autoritzada pel Notari de Madrid, Carlos Rives Gràcia, el 29 de juny de 2010, sota el número de Protocol 2093.

Càrregues: per La seva procedència:

- Finca servent, a la servitud constituïda mitjançant escriptura atorgada el 27.01.1965, pel Sr. Antonio Espona Boatella a favor de José María [REDACTED] amb la següent descripció: el Sr. [REDACTED] no podrà edificar a més alçada de baixos i primer pis el terreny d'aquesta total finca confrontant amb el nomenat Sr. [REDACTED], i que està situada a l'Est del camí que dona accés a dit senyor [REDACTED] a la Carretera d'Igualada; limitació que el Sr. [REDACTED] s'obliga igualment a imposar als futurs adquirents de la resta de la

finca. I que ni el mateix senyor [redacted] ni els seus successors no podran fer desaparèixer el pas dels abans esmentat, ja que es constitueix amb el caràcter de servitud real (inscripció 13a de la finca 7928 del foli 109 tom 283 de l'arxiu, llibre 66 Manresa)

- Subjecte a la limitació constituïda en l'escriptura de compravenda atorgada el 27.02.1959 davant el Notari de Manresa, Don Pedro Lluch Partegàs, entre Sr. Antoni [redacted], com a part venedora, i propietari de la finca 7928, i els consorts Daniel [redacted] i Pilar [redacted], com a part compradora, de la finca, número 12488, del foli 138 del tom 1112 de l'arxiu, llibre 307 de Manresa, amb la descripció següent: és pacte d'aquest contracte que en part de la resta de finca que queda propietat del venedor, i en una porció que mesura 10 metres d'ample per 4 de llarg o fons, situada a l'altre costat del Passatge i davant de la finca objecte d'aquest contracte, el Sr. Antonio [redacted], per si i els seus successors s'obliga a no edificar aquesta porció a més alçada de cinc metres a comptar del nivell del sòl, per tal que el solar abans venut pugui gaudir del dret de llum (inscripció 1a finca núm. 12.488, Foli 138 tom 112, llibre 307 de Manresa, i nota de segregació posada al marge de la inscripció 11a de la finca 7928).

Per si mateixa:

- Servitud de pas real sobre la finca d'aquest número com a predi servent a favor del número 57.624, del foli 65, tom 2701, com a predi dominant, constituïda mitjançant escriptura atorgada el 15.11.2006, davant el Notari de Manresa Sra. Cristina García Lamarca, amb la següent descripció: "servitud real de pas per a persones o vehicles que consisteix en el dret del titular o titulars del predi dominat a utilitzar el camí situat a l'extrem oest del predi servent, de 5 metres d'ample i de llarg, 27,42 metres del costat oest i 28,10 del costat est, que els permeti l'entrada i sortida des del predi dominant a la carretera de Manresa a Barcelona, coneguda també per carretera d'Igualada (Inscripció 1ª de la finca 58.173, foli 184, tom 2716, llibre 1345 de Manresa).

Règim d'ocupació: Les finques descrites es troben lliures d'arrendataris i ocupants.

EIX IMMOBLES, SL, és propietària, en ple domini, per justos i legítims: títols, de la finca amb la següent descripció segons el Registre de la Propietat

B) Finca situada al sector Concòrdia.

URBANA: Parcel·la assenyalada amb el número 1 del plànol d'adjudicació de parcel·les resultants del Projecte reparcel·lació del PLA PARCIAL CONCÒRDIA, situada en el terme de Manresa, de figura irregular, de superfície CINC MIL CINCENTS CINQUANTA-SET METRES, VUITANTA DECÍMETRES QUADRATS i una edificabilitat de vuit mil de tres-cents setanta-sis metres seixanta-sis decímetres quadrats de sostre. Termeneja: al Nord, amb la parcel·la resultant número 14 destinada a espais lliures; a l'Est, Sud i Oest, amb la parcel·la resultant número 8, destinada una vialitat del polígon.

Inscrita en el Registre de la Propietat núm. 1 de Manresa, Tom 2617, llibre 1246 foli 51, finca 55.639, inscripció 1a.

Referència cadastral 2716008DG0221A001HK

Títol: L'EIX IMMOBLES, S.L. és titular del ple domini del 84,30% per adjudicació en el Projecte de reparcel·lació del Pla parcial Concòrdia PAU 2 de Manresa, segons certificació expedida per l'Ajuntament de Manresa, a 6 d'abril del 2005.

Càrregues: Per si mateixa:

- GRAVADA amb la HIPOTECA constituïda sobre la participació del 84,30% d'aquesta finca, per la companyia L'EIX IMMOBLES, SL, a favor de CAIXA D'ESTALVIS DE SABADELL, en garantia d'un préstec de 2.779.000,00 €, al pagament dels interessos ordinaris de 108.381,00 €, interessos per mora de 433.524,00 € i 162.050,00 € per costes i despeses. Hipoteca modificada en escriptura atorgada el 28.04.2011, davant el notari de Sabadell Sr. Enric Ruiz De Bustillo Pont.

En relació a les càrregues urbanístiques derivades de la reparcel·lació del sector, consten les mateixes satisfetes, fins a la liquidació definitiva del Projecte.

gim d'ocupació: Les finques descrites es troben Lliures d'arrendataris i ocupants.

II. DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT

Situació Urbanística vigent

PLA GENERAL D'ORDENACIÓ DE APROVAT DEFINITIVAMENT 23.05.1997

Finca A)

Sòl Urbà no consolidat. Zona d'Eixample (Clau 1.3)

Sistema d'ordenació per alineació de vial. PB + 3 PP

Estudi de Detall aprovat Definitivament 19.03.2007; Sostre màxim 6.794,87 m2, amb deure de cessió de vialitat i urbanització

Finca B)

El Pla General de 1997 va incloure la finca dins un Programa d'Actuació Urbanística (PAU 2) Unitat Integrada Concòrdia, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en Sessió de 12.02.2003. El Projecte de reparcel·lació del Pla Parcial Concòrdia PAU2 es va aprovar definitivament el 24.09.2004, les obres d'urbanització de han estat rebudes i el compte de liquidació definitiva aprovat.

Qualificació urbanística: Zona d'ordenació en Volums Especials (clau 1.6.a).

Pla d'ordenació urbanística municipal en Tràmit (POUM).

El Ple de l'Ajuntament, en Sessió de 19 de març de 2015, va aprovar inicialment el Pla d'ordenació urbanística municipal de Manresa, que revisa les determinacions a l'àmbit de Vista Alegre, passant a classificar-les com a sòl no urbanitzable Clau 11, Zona de protecció paisatgística de Balços i costers.

Pel que fa a la finca situada al sector Concòrdia, el POUM manté íntegrament les determinacions del Planejament actual, inclosa la modificació aprovada definitivament el 17.07.2015.

III

Durant el tràmit d'informació pública del Pla d'ordenació urbanística municipal, ANIDA OPERACIONES SINGULARES, SA va presentar un escrit d'al·legacions manifestant, bàsicament, la disconformitat amb l'alteració de la classificació del sòl en l'àmbit de Vista Alegre, en allò que afectava la seva finca, al·legant diversos motius:



- Els Antecedents urbanístics i l'ordenació vigent: el Planejament històric contemplava aquesta zona com d'expansió ciutadana, primerament com a ciutat jardí, zona de baixa intensitat; fins a la darrera del Pla General de 1997 com a zona d'eixample, Clau 1.3; per tant, com a sòl urbà
- La classificació i qualificació actual, així com l'aprovació definitiva de l'Estudi de Detall del sector de Vista Alegre (Carretera de Manresa a Igualada, 1-9), i la signatura de conveni entre l'Ajuntament de Manresa i l'anterior propietària en el qual es partia de la consideració de sòl urbà no consolidat, ambdós documents del març de 2007.
- Manca de justificació en la classificació de com a sòl rústic, i especialment, l'absència de valors a protegir

IV

A la Memòria del POUM es justifica la incorporació del sòl del nucli perifèric de Vistalegre-Camí de les Pedreres com a sòl no urbanitzable, zona de protecció paisatgística de balços i costers (Clau 11) per la seva ubicació i orografia, i a la vegada en coherència amb l'estratègia de creixement que determina el Pla Territorial Parcial de les Comarques Centrals per a la ciutat de Manresa.

No obstant això, també és cert que l'Ajuntament de Manresa va aprovar l'Estudi de Detall del sector de Vista Alegre (Carretera de Manresa a Igualada, 1-9), on es determinava el caràcter de sòl urbà no consolidat de l'àmbit, pendent d'efectuar cessions de sòl per tal de regularitzar l'alineació prevista en el Planejament, i assumir unes despeses d'urbanització que havien de contemplar l'adequació de les infraestructures existents i la millora de la connexió per a vianants entre els barris de Bellavista, Tres Creus i entorn de Santa Caterina amb la ciutat. A aquest efecte es signava un conveni amb l'anterior propietària, ARRAIZ, SA, en el que es concretava l'àmbit d'urbanització necessari que havia de permetre l'adquisició de la condició de solar de la finca de referència.

Els terrenys s'han de classificar de sòl urbà quan compleixen les condicions que determina la legislació urbanística per aquesta classe de sòl; actualment els articles 26 i 27 del Text refós de la Llei d'Urbanisme. La condició de sòl urbà doncs, té caràcter reglat

A partir dels antecedents esmentats, i amb la finalitat última de complir amb els objectius definits en el POUM de compleció dels nuclis perifèrics i de preservació dels valors ecològics i paisatgístics dels terrenys més propers a la ciutat, es proposa la incorporació de les següents determinacions en el POUM abans de la seva aprovació definitiva:

1. Classificació de com a sòl urbà no consolidat del sòl situat a la carretera de Manresa a Igualada, Barri Vistalegre-Camí de les Pedreres, seguint la delimitació del Pla General d'Ordenació de l'any 1997.
2. Preveure en la part central d'aquest àmbit de sòl urbà, una zona verda que permeti complir amb els objectius del POUM quant a la preservació dels valors paisatgístics del sòl més proper a la ciutat.
3. Transferir el sostre de la parcel·la qualificada com a sistema, a una localització més adequada de sòl urbà consolidat, amb la incorporació de l'excedent de sostre; recollint aquestes determinacions en el POUM, si bé en aplicació del principi de repartiment equitatiu de beneficis i càrregues, deduir les càrregues urbanístiques que li corresponen com a sòl urbà no consolidat.
4. Determinar que el sostre a transferir és de 1.315m²st, a situar en la parcel·la U1 del Pla Parcial Concòrdia PAU2.
5. Cedir a l'Ajuntament de Manresa el sòl corresponent a la zona verda de l'àmbit de Vistalegre, totalment lliure de construccions, restes d'edificacions així com d'ocupants i amb les obres d'adequació executades, que com a mínim, inclouran una plantació de jardineria i arbrat i la recollida d'aigües pluvials, a fi de que quedi obert al públic i apte per al seu ús.

Tenint en compte tot allò exposat fins ara, els compareixents

ACORDEN

PRIMER Objecte del conveni urbanístic

L'objecte d'aquest conveni urbanístic és establir l'ordenació del sòl situat a la zona de Vistalegre - Camí de les Pedreres compatibilitzant-ho amb els objectius fixats en el Pla d'ordenació urbanística municipal que està en tràmit d'aprovació.

Això comporta un increment d'aprofitament en el sector de la Concòrdia, en la forma que es recull en el present conveni.

SEGON Ordenació del sòl en l'Àmbit de Vistalegre - Camí de les Pedreres

El Pla d'ordenació urbanística municipal en la redacció que es sotmetrà a aprovació provisional, inclourà dins de la trama de sòl urbà, els terrenys situats a la zona de Vistalegre - Camí de les Pedreres, tal i com havia estat reconegut en el Pla General d'Ordenació aprovat l'any 1997.

La proposta d'ordenació a incloure en el POUM és la que resulta en el plànol que s'adjunta com Annex 1 d'aquest document, que inclou una franja de terreny a la part central, com a zona verda, clau D.3; coincidint amb la delimitació de l'àmbit de l'Estudi de Detall Aprovat el 19.03.2007 i al qual s'ha fet esment en els Antecedents.

TERCER Cessió i urbanització del sòl destinat a Sistemes urbanístics.

ANIDA OPERACIONES SINGULARES, SA, cedirà el ple domini i lliure de càrregues i gravàmens la finca situada al Barri de Vistalegre - Camí de les Pedreres, que ha quedat identificada a l'Antecedent I lletra A), amb Referència cadastral 1796511DG0119G0001RG i 1796512DG0119G0001DG

La cessió dels terrenys es produirà lliure de qualsevol tipus d'edificacions i d'ocupants, acordant que serà a càrrec d'ANIDA l'adequació de la parcel·la. Aquestes obres d'adequació, que comprendran l'espai qualificat com a zona verda, Clau D.3, places i jardins urbans, com mínim inclouran, plantació de jardineria i arbrat i la recollida d'aigües pluvials, sense que formi part de les mateixes el tancat de la finca, atès que aquesta haurà de quedar oberta al públic. Aquestes obres d'adequació que es valoren com màxim en 12.000 € (exclòs IVA), hauran d'executar-se amb anterioritat a la cessió de la parcel·la, en coordinació i amb la supervisió dels tècnics municipals.

La cessió, amb l'adequació de parcel·la executada, s'efectuarà en el termini màxim d'un any a comptar des de la data de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva del Pla d'ordenació urbanística municipal, quedant facultat l'Ajuntament de Manresa a compel·lir a ANIDA OPERACIONES SINGULARES, SA o qui' fora propietari del terreny, a efectuar la cessió aquí convinguda; amb rescabament dels danys i perjudicis que poguessin causar-se partir del venciment del termini que determina la

present clàusula, sempre i quan el retard de l'esmentat compliment de les obligacions d'adequació i cessió de la parcel·la no siguin per causa imputable directament a l'Administració local.

QUART Compensació de l'edificabilitat

El Pla d'ordenació urbanística municipal que es sotmetrà a aprovació provisional inclourà també una nova ordenació de l'illa U1 del Pla Parcial Concòrdia PAU 2, completant l'edificació prevista en forma de "L" fins a l'alineació amb el carrer Concòrdia en la forma que es recull a l'Annex 2. Això suposarà un reconeixement d'un sostre igual a **1.315 m² st** resultat de la ponderació de valors del sostre inicialment previst en l'àmbit de Vistalegre amb el sostre ubicat a la zona del carrer Concòrdia, i deduint les despeses d'urbanització previstos en l'Estudi de Detall del sector de Vista Alegre - Carretera de Manresa a Igualada, 1-9 (inclòs l'enderroc de les construccions existents), així com l'adequació de la parcel·la i actuacions necessàries per a l'ús del sòl del acord l'ús de zona verda, clau D. 3, amb els límits fixats en la clàusula anterior; tot això de conformitat amb l'informe emès pels tècnics de l'Ajuntament

L'increment de sostre que es preveu reconèixer en l'àmbit del Pla Parcial Concòrdia PAU 2, Unitat d'edificació U1, serà patrimonialitzable exclusivament per part d'ANIDA OPERACIONES SINGULARES, SA o el seu successor, per la qual cosa es procedirà a la parcel·lació de la Unitat d'Edificació 1 en la forma que vingui regulada en la Modificació Puntual del Pla Parcial Concòrdia PAU 2, Unitat 1 (aprovada definitivament el 7 de gener de 2016) i que ve recollida també a l'Annex 2 abans dit. Per tenir dret a aquesta patrimonialització, serà condició prèvia que s'hagi procedit a la cessió de la finca descrita en l'Antecedent I lletra A) amb els requisits pactats en l'acord Tercer; condició aquesta que haurà de constar de forma expressa en qualsevol transmissió que es produeixi de la finca situada al sector de la Concòrdia, i serà inscrivible en el Registre de la Propietat mentre no s'hagi produït aquella obligació (art. 1114 Codi Civil). La inscripció de dita condició es produirà d'ofici per part de l'Ajuntament d'acord amb allò que disposa el Reial Decret 1093/1997, una vegada s'hagi produït l'aprovació definitiva del nou Pla General d'Ordenació de Manresa conforme a les determinacions pactades en el present conveni, per la qual cosa el present document serveix de consentiment exprés de la propietat, per a la pràctica de dita inscripció. En aquest sentit, l'Ajuntament de Manresa es compromet a suportar les despeses i impostos que, en el seu cas, suposés la inscripció registral, així com l'aixecament de dita càrrega un

cop produïda l'esmentada cessió, la qual cosa quedarà reflectida com a acte entre les parts en l'escriptura de cessió que en seu moment es formalitzi.

CINQUÈ Tramitació i aprovació del conveni.

La tramitació i aprovació del present conveni urbanístic s'ajustarà a allò que disposen els articles 8 i 104 TRLU (DL 1/2010, de 3 d'agost), així com el que estableixen els articles 25 i 26 del Decret 305/2006, pel que aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, amb submissió al principi de publicitat.

En aquest sentit, el conveni s'incorporarà al Pla d'ordenació urbanística municipal que es troba en aquests moments en tràmit, de manera que el document que se sotmetrà a aprovació provisional introduirà els paràmetres que s'han fixat en els pactes anteriors, en tot allò que li correspongui com a instrument d'ordenació integral del territori, de conformitat amb els articles 57 i 58 del Text refós de la Llei d'Urbanisme.

Això s'estén també a la resta d'obligacions i compromisos pel que fa als terminis d'urbanització i cessió.

L'Ajuntament de Manresa s'obliga a dur a terme totes les gestions i tramitacions administratives que siguin necessàries per assolir de l'òrgan competent de la Generalitat l'acord d'aprovació definitiva del nou POUM en els termes de l'ordenació aquí convinguts, tan pel que fa a la zona de Vistalegre – Camí de les Pedreres, com al sector de Concòrdia, així com qualsevol actuació administrativa necessària per a què pugui formalitzar-se definitivament la transferència d'aprofitament a la finca receptora.

SISÈ Incorporació del conveni a les transmissions.

ANIDA OPERACIONES SINGULARES, SA, incorporarà el present conveni en tota transmissió que es pugui produir de les finques a les quals s'ha fet esment en els Antecedents, com a condició inherent als pactes de la compra venda, de conformitat amb l'article 27.3 del Reglament de la Llei d' Urbanisme.

SETÈ Determinacions per al supòsit que no s'aprovés el POUM en la forma convinguda en aquest document.

En el cas que el Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) que es troba en tràmit, no aconseguís l'aprovació definitiva ANIDA OPERACIONES SINGULARES, SA no rebrà cap tipus d'indemnització que pogués derivar-se de la signatura del conveni. Tampoc generarà dret a indemnització si s'obtingués l'aprovació d'aquests instruments però de forma substancialment diferent a les determinacions aquí convingudes i amb les quals ANIDA OPERACIONES SINGULARES, SA mostrés la seva disconformitat.

En qualsevol d'aquests supòsits, les dues parts quedaran totalment alliberades de donar compliment a allò acordat en el present conveni sense que tinguin res a reclamar respectivament i, consegüentment, ANIDA OPERACIONES SINGULARES, SA podrà dur a terme totes les actuacions administratives i judicials que tingui per convenient pel que fa al POUM.

VUITÈ Naturalesa del conveni

El present conveni té caràcter jurídic administratiu, i s'incorporarà a la documentació integrant del Pla d'ordenació urbanística municipal, de conformitat amb la normativa urbanística que li és d'aplicació.

I perquè consti, i als efectes oportuns, signo el present conveni, per triplicat d'exemplar, en el dia i hora que figuren a l'encapçalament.

Per ANIDA Operaciones Singulares, SA

Per l'Ajuntament de Manresa

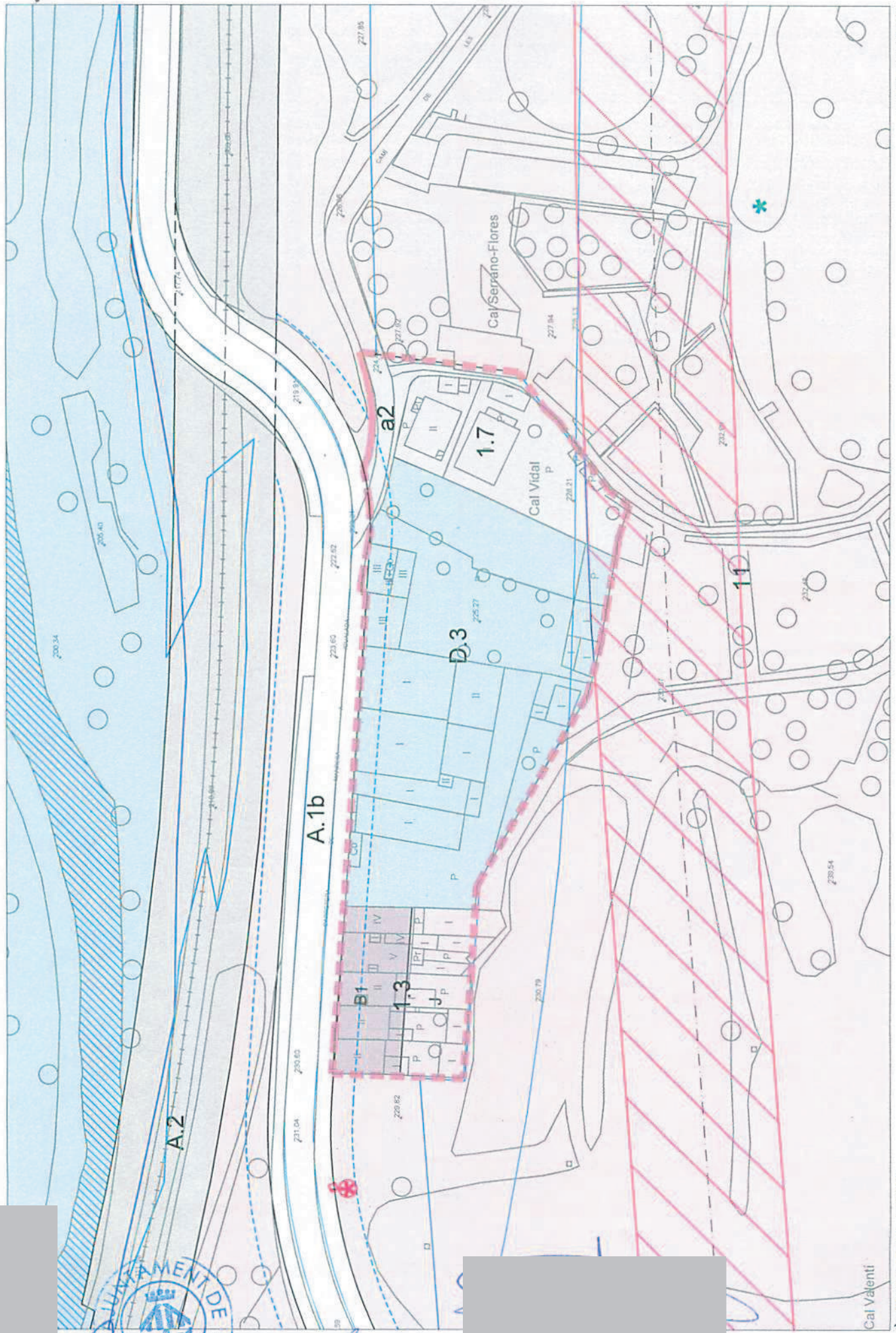
L'Alcalde

Per l'Eix Immobles, SL



Dono fe, el secretari general

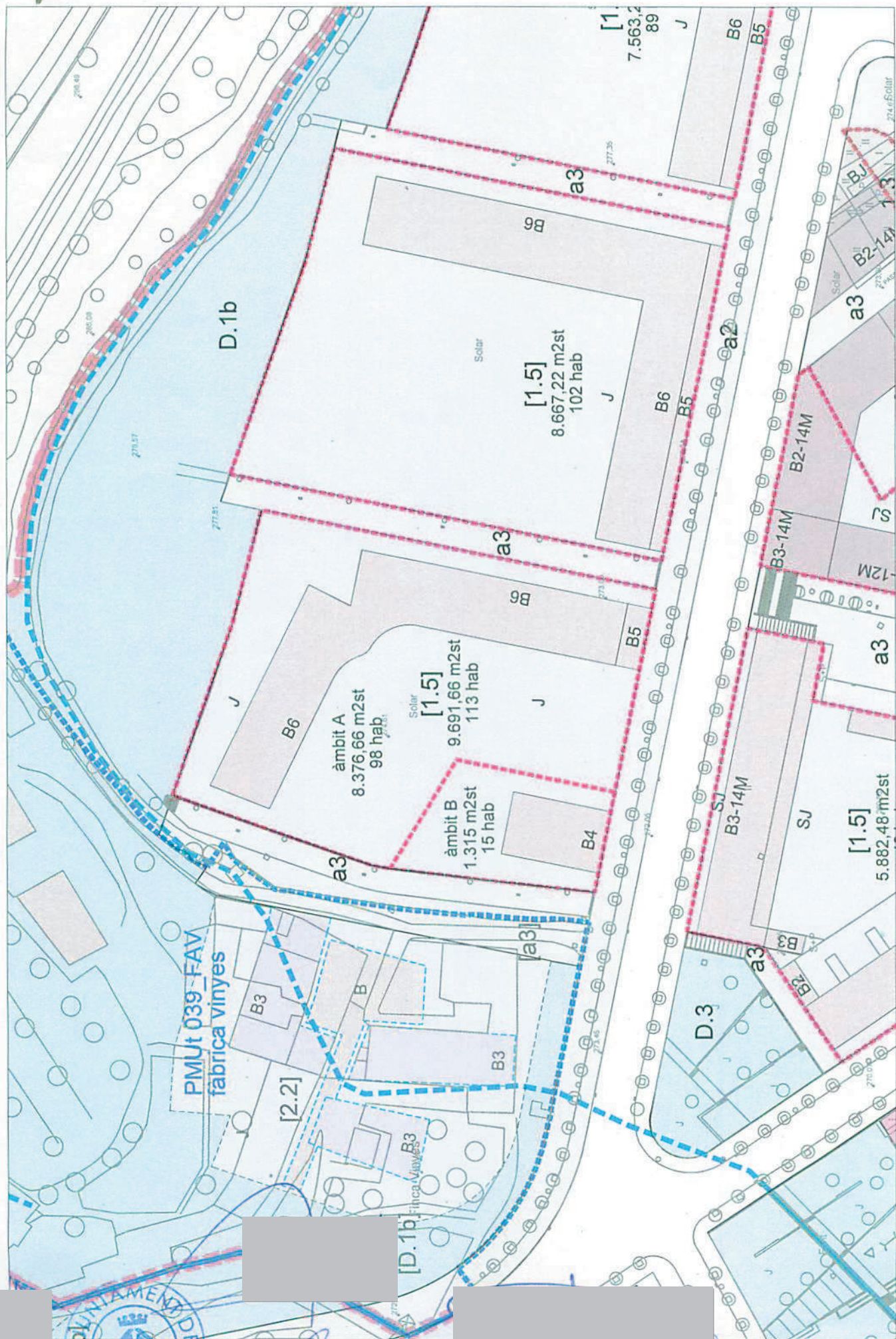
Annex 1



escala: 1/1000

ÀMBIT VISTALEGRE

Annex 2



escala: 1/1000

ÀMBIT CONCÒRDIA