

**CONVENI URBANÍSTIC ENTRE L'AJUNTAMENT DE MANRESA I ENDESA
DISTRIBUCIÓ ELÈCTRICA PER A LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
DE MANRESA DINS DE L'AMBIT DEL "SEGRE"**

Manresa, -9 GEN. 2019

D'una banda el senyor Valentí Junyent i Torras, com a Alcalde-president de l'Ajuntament de Manresa.

I de l'altra el senyor Antonio [redacted] i la senyora Laura [redacted] com a apoderats d' ENDESA DISTRIBUCIÓ ELÈCTRICA, SLU

INTERVENEN

El senyor **Valentí Junyent i Torras**, intervé en raó del seu càrrec, en nom i representació de l'Ajuntament de Manresa. actua com a Alcalde-president de l'Ajuntament de Manresa i en virtut de les facultats que li atorga l'article 21.1.b) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases de Règim Local.

El senyor **Antonio** [redacted] en raó del seu càrrec d'apoderat en virtut d'escriptura d'apoderament núm. 1081 de 10/5/2013 davant el notari de Madrid Sr. Francisco Javier Gardeazábal, en la qual es recullen entre d'altres les següents facultats: comprar, vendre, permutar, cedir, substituir, adquirir, alienar, segregar, o agrupar.

La senyora **Laura** [redacted], en raó del seu càrrec d'apoderada en virtut d'escriptura núm. 2278 d'11/7/2017 davant el notari de Madrid Sr. Francisco Javier Gardeazábal, en la qual es recullen entre d'altres les següents facultats: comprar, vendre, permutar, cedir, substituir, adquirir, alienar, segregar, o agrupar.

Intervé el Sr. José Luis González Leal, secretari general de l'Ajuntament de Manresa, en la seva qualitat de fedatari públic, segons preveu l'article 3.2 i) del Reial decret 128/2018, de 16 de març, pel qual es regula el règim jurídic dels funcionaris d'Administració Local amb habilitació de caràcter nacional.

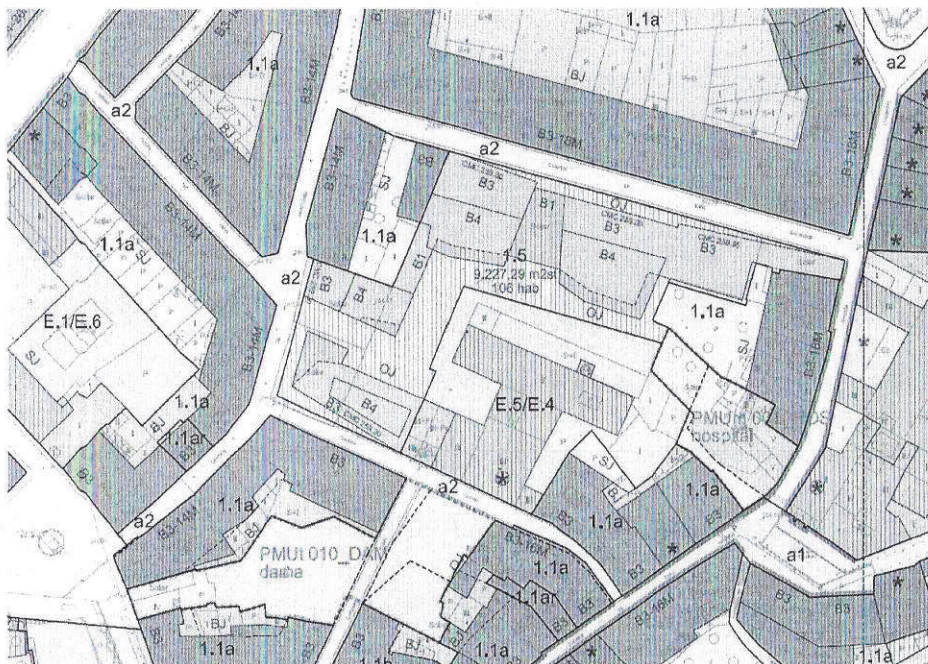


ANTECEDENTS

1. L'àmbit anomenat "Segre", corresponent als sòls anteriorment inclosos dins del Polígon d'actuació del mateix nom, amb projecte de reparcel·lació aprovat definitivament el 17 de juny del 2014, consta de 3 finques d'aprofitament privatiu, una de les quals és de propietat municipal -finca 3- i dues de Endesa Distribució Elèctrica, SLU -finques 1 i 2-.



2. El POUM de Manresa, publicada la seva aprovació definitiva el 26 d'octubre del 2017, va incorporar l'ordenació urbanística prevista en el planejament anterior vigent, que va venir determinada per la modificació puntual del pla General de Manresa del 1997, aprovada definitivament el 26 de gener del 2011. Aquesta modificació preveia una ordenació de l'edificació que, bo i mantenint l'edifici originari de la Companyia Anònima Manresana d'Electricitat, actualment qualificat com a equipament i que va ser seu de les instal·lacions d'Endesa, mantenia l'edificabilitat global de l'àmbit i permetia conformar un espai d'ús públic al voltant d'aquest amb millor connectivitat dels diferents carrers que conformen l'illa. Amb aquest objectiu, el planejament va establir un espai d'ús públic a l'interior d'illa, format tant per espais lliures dins la zona d'equipament, com per una zona de servitud d'ús públic en finca privada.



Imatge 1. POUM de Manresa

3. Situació urbanística actual

El règim urbanístic de les finques que formaven part de l'antiga UA14 Segre i que són objecte del present conveni, és el següent:

- Planejament vigent: POUM Manresa
- Projecte de reparcel·lació aprovat definitivament el 17/06/2014

ZONA 1.5 ÀMBIT SEGRE	ZONA 1.5 ÀMBIT SEGRE-	
ÀMBIT U. A. SEGRE	7.154,46	100,00
SÒL PÚBLIC	2.810,59	39,28
ESPais LLIBRES	0,00	0,00
VIARI	75,13	1,05
EQUIPAMENT	2.735,46	38,23
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	4.343,87	60,72
SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE	9.227,29	100,00
EDIFICABILITAT BRUTA	1,29	
COMERCIAL	1.833,58	19,87
HABITATGE	7.393,71	80,13
DENSITAT D'HABITATGE	106	st res/70

El sostre màxim edificable distribuït per cadascuna de les parcel·les d'acord el projecte de repartel·lació, és el següent:

SOSTRE			
	RESIDENCIAL	NO RESIDENCIAL	TOTAL
FINCA 1	2.711,76	530,00	3.241,76
FINCA 2	3911,95	1088,58	5.000,53
FINCA 3	770,00	215,00	985,00
			9.227,29

4. Dades registrals i cadastrals

Les dades registrals i referència cadastral de les finques situades a l'illa delimitada pels carrers Llussà, St. Andreu, Hospital, St. Salvador i Puigterrà de Dalt, són les següents.

FINCA	TITULAR	FINCA REGISTRAL	REF. CATASTRAL
1	ENDESA DISTRIBUCIÓ ELÉCTRICA, SLU	Finca 64.357; Volum 2969 Llibre 1598; Folio 71	2602028DG0220A0001EQ
2	ENDESA DISTRIBUCIÓ ELÉCTRICA, SLU	Finca 64.358; Volum 2969 Llibre 1598; Folio 76	2602029DG0220A0001SQ
3	AJUNTAMENT DE MANRESA	Finca 64.359; Volum 2969 Llibre 1598; Folio 81	2602030DG0220A0001JQ

EXPOSEN

1. En els darrers anys s'han dut a terme diferents anàlisis i treballs per a la recuperació del Centre Històric. El Pla local de l'Habitatge (2017) i el mateix Pla d'Ordenació Urbanística Municipal; els quals coincideixen a proposar mecanismes i programes d'actuació per aturar la degradació del barri, fomentar la revitalització social, la rehabilitació física i funcional, així com reduir l'alt percentatge d'edificis buits i recuperar l'activitat econòmica.
2. Endesa Distribució Elèctrica, SLU és propietària de les finques identificades amb els números 1 i 2 en el projecte de reparcel·lació UA Segre i que s'han relacionat en l'apartat 4 dels antecedents, les quals, en aquests moments, estan sent comercialitzades per la mateixa propietat (s'adjunten notes simples de les finques registrals).
3. L'Ajuntament de Manresa, en compliment dels objectius marcats al punt 1 anterior, ha vist l'oportunitat de modificar el planejament en aquest àmbit amb l'objectiu de:
 - a. possibilitar l'esponjament de l'entorn de l'antiga fàbrica de l'Anònima, situada en un punt del Centre Històric de la ciutat amb alta densitat edificatòria i on, tot i les millores d'ordenació operades en els planejaments anteriors, convindria la presència d'un espai lliure de majors dimensions.



- b. plantejar una reordenació de l'àmbit amb l'increment dels sòls destinats a ús públic vinculats al carrer de Puigterrà i carrer Sant Salvador, la qual cosa millorarà la relació urbana entre l'equipament (fàbrica de l'Anònima) i els nous espais lliures, en donar-li major presència, visibilitat i permetent que les seves activitats s'estenguin vers aquests espais.
 - c. millorar la integració urbana de les noves edificacions en sòl privat.
 - d. garantir l'execució d'un aparcament actualment previst en el subsòl.
4. En base a aquests objectius, l'Ajuntament de Manresa, ha plantejat una proposta de nova ordenació a concretar en una modificació puntual del POUM en base als següents criteris:
- a. Reordenació de l'edificació reduint l'edificabilitat global de les finques 1 i 2 propietat de d'Endesa Distribució Elèctrica, SLU en 3.910'77 m² (segons projecte de reparcel·lació), resultant una edificabilitat global de 5.500 m² per al conjunt de les tres finques relacionades a l'apartat 3 anterior. Aquest sostre es concretaria en una unitat d'edificació conjunta vinculada al carrer de Sant Salvador, suprimint així les edificacions previstes al POUM de la parcel·la actual núm. 1.
 - b. Alhora es proposa crear un nou espai públic qualificat de zona verda –clau D.3– de 1.224,00 m² que s'emplaçaria a l'actual parcel·la 1, entre l'equipament del Segre i els carrers de Puigterrà de Dalt i Dama.
 - c. Ampliar l'espai d'equipament –clau E4/E5– en 92,44 m² de sòl per tal de possibilitar l'execució de nous accessos o altres necessitats derivades de l'ús públic de l'edifici.
 - d. Mantenir, tal com ja preveu el planejament vigent, una servitud d'ús públic en superfície sobre una porció de sòl privat de les parcel·les actuals 1 i 2, que doni continuïtat al nou espai públic vers el carrer Sant Salvador pel costat oest. El subsòl es podrà destinar a aparcament privatiu i garantir les reserves d'aparcament de la futura edificació de l'àmbit.
 - e. Definir una unitat d'edificació conjunta entre les actuals parcel·les 2 i 3, garantint una continuïtat de façana al carrer de Sant Salvador i als nous espais d'ús públic de l'interior d'illa. Es preveu també la dotació d'un local en planta baixa, que faci possible la implantació d'activitats distintes del residencial.
5. Per tal de dur a terme la modificació del planejament amb els objectius determinats en el punt anterior i en base a la proposta prèvia d'ordenació de l'àmbit, Endesa Distribució Elèctrica, SLU aporta a l'Ajuntament de Manresa una oferta econòmica del valor dels sistemes públics que aquesta modificació puntual preveurà –equipament i sistema d'espais lliures–, amb un valor global de 442.535,31 euros, desglossats en 31.074,69 euros per la finca d'equipament –clau E4/E5– de 92.44 m², i de 411.460,62 euros per a la finca destinada a sistema d'espais lliures –clau D3–, de 1.224,00 m².
6. Els serveis tècnics han emès informe considerant que l'esmentat valor no supera el de la finca d'acord amb els criteris de valoració del sòl.

7. Ambdues parts subscriuen el present conveni que es regularà pels següents:

ACORDS

PRIMER. OBJECTE

L'objecte d'aquest conveni urbanístic és establir les pautes d'una nova proposta d'ordenació dels terrenys que havien format part del polígon d'actuació UA14 SEGRE, seguint els objectius establerts en l'expositiu d'aquest conveni, la qual cosa implica un increment de sòl públic, una disminució de l'aprofitament privat i l'establiment de les compensacions econòmiques corresponents.

SEGON. MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM

La modificació puntual del POUM en l'àmbit SEGRE tindrà en compte els aspectes següents:

- a. L'ordenació de l'àmbit seguirà els criteris i determinacions exposats al punt quart de l'apartat expositiu.
- b. La creació d'una nova zona verda entre l'equipament i els carrers Puigterrà de Dalt i Dama.
- c. L'ampliació del sòl destinat a equipament
- d. Manteniment d'un sostre edificable d'aprofitament privatiu, com a mínim, **5.500 m²**, en una única unitat d'edificació.
- e. Manteniment d'una planta baixa amb ús no residencial, per a la implantació d'activitats que puguin esdevenir també dinamitzadores de l'entorn.
- f. Establir una regulació normativa de la zona d'aprofitament privat, que permeti una certa flexibilitat en l'ordenació del volum dels edificis i de les servituds de pas en planta baixa, per adaptar-se millor a les possibles necessitats d'un projecte concret de nova edificació.
- g. La normativa reguladora de la zona serà la que estableix el POUM per a la zona d'ordenació de volums –clau 1.5-.
- h. Com a normativa particular de la zona, s'establirà el següent:
 - Que el manteniment de la zona servitud de pas públic en sòl privat anirà a càrrec de l'Ajuntament de Manresa, i que inclourà tots els elements constructius fins a la capa d'impermeabilització del sostre de soterrani.
 - Que es garantiran les condicions normatives i d'ordenació per garantir la plena autonomia d'execució dels aprofitaments en



sòl privat sense necessitat d'estar condicionat a l'execució de la urbanització dels sòls destinats a sistemes, que anirà a càrrec de l'Ajuntament de Manresa.

- La normativa relativa als diferents usos residencials possibles i als corresponents paràmetres de densitat.

S'incorpora com a ANNEX 1 del present conveni, la proposta indicativa de l'ordenació de l'àmbit a fi de fer visible els objectius bàsics de la nova ordenació a concretar en el document de modificació puntual del POUM a redactar per part de l'Ajuntament de Manresa segons l'Acord Primer.

TERCER. VALORACIÓ ECONÒMICA

1. S'estableix com un valor econòmic global dels nous sistemes urbanístics que actualment s'assenten sobre terreny propietat d'Endesa Distribució Elèctrica, SLU en QUATRE-CENTS QUARANTA-DOS MIL CINC-CENTS TRENTA-CINC EUROS AMB TRENTA UN CÈNTIMS (442.535,31€), d'acord amb l'oferta econòmica presentada per dita societat i validada pels Serveis tècnics municipals, i que es desglossen de la manera següent:
 - a. 31.074,69 euros per la finca d'equipament -clau E4 /E5- de 92,44 m2.
 - b. 411.460,62 euros per a la finca destinada a sistema d'espais lliures -clau D3-, de 1.224,00 m2.
2. Per la seva banda, els serveis tècnics també han valorat la finca propietat municipal, identificada amb el número 3 en els antecedents, amb un valor de 176.367,53 euros.

QUART. OBLIGACIONS DE L'AJUNTAMENT DE MANRESA

1. L'Ajuntament de Manresa redactarà i tramitarà una modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Manresa (POUM), que abastarà a les finques descrites a l'antecedent quart i amb el contingut de l'acord segon.
2. Les despeses associades a la redacció de la modificació puntual del POUM a la qual es refereix aquest conveni, seran assumides per l'Ajuntament de Manresa
3. Un cop aprovada definitivament la modificació puntual del POUM –i sens perjudici que es pugui realitzar alguns tràmits de forma paral·lela–, l'Ajuntament de Manresa es compromet a les següents obligacions:



- a. Realitzar tots els treballs tècnics i jurídics que siguin necessaris per ajustar les finques existents a les noves determinacions del planejament, i fer-ho constar així al Registre de la Propietat, amb les agregacions, agrupacions i segregacions corresponents, quedant plenament autoritzada per part d'Endesa Distribució Elèctrica, SLU o qui la succeeixi, per a dur a terme dites operacions, la qual cosa pot requerir la presència del representant d'aquesta societat davant de Notari o altre fedatari públic. Les despeses derivades d'aquests ajustos seran a càrrec de l'Ajuntament.

Aquest ajust inclourà la de les finques cadastrals, que amb autorització d'Endesa, presentarà a la Gerència del Cadastre la corresponent declaració cadastral per segregació, per tal que aquest organisme retorni valorades les finques independents amb referència cadastral pròpia i valor cadastral ajustat a l'aprofitament urbanístic de cadascuna de les finques.

- b. A tramitar l'expedient per a l'adquisició de les finques que siguin qualificades com a sistemes públics d'acord l'oferta econòmica d'Endesa referenciada al punt 5 de l'apartat expositiu i punt 1 de l'acord tercer per un valor global de 442.535,31 euros.
- c. A tramitar l'expedient per a la venda de la part corresponent de la parcel·la n. 3 a favor d'Endesa o qui el succeeixi, comprometent-se aquests a adquirir-ne la propietat pel valor mínim assenyalat en el punt 2 de l'acord tercer, de 176.367,53 euros.

CINQUÈ

COMPENSACIÓ ECONÒMICA PER LA NO TRANSMISSIÓ DE LA PROPIETAT

Per la no transmissió de la propietat de les finques propietat d'Endesa en l'àmbit anomenat del Segre mentre estigui en redacció i tràmit la modificació puntual del POUM, l'Ajuntament de Manresa farà efectiu un pagament a Endesa Distribució Elèctrica, SLU de la quantitat de QUINZE MIL (15.000€) euros, a satisfer a la signatura del conveni.

Aquesta quantitat s'aplicarà a compte del preu per la compra de les finques destinades a sistemes urbanístics i que s'han valorat en 442.535,31 euros.



SISE OBLIGACIONS D'ENDESA DISTRIBUCIÓ ELÈCTRICA, SLU

1. Endesa Distribució Elèctrica, SLU es compromet a adquirir la finca referenciada com a núm. 3 propietat de l'Ajuntament de Manresa per un valor de 176.367,53 euros en el marc del procediment administratiu que l'Ajuntament de Manresa estableixi per l'alienació d'aquesta finca.
2. Endesa Distribució Elèctrica, SLU es compromet a la venda a l'Ajuntament de les finques resultants destinades a sistemes públics pels valors referenciats al punt 5 de l'apartat expositiu i punt 1 de l'acord tercer, corresponent a 31.074,69 euros per la finca d'equipament -clau E4 /E5- de 92,44 m2 i 411.460,62 euros per a la finca destinada a sistema d'espais lliures -clau D3-, de 1.224,00 m2.
3. Endesa Distribució Elèctrica, SLU renuncia expressament a la reclamació patrimonial per la minoració de l'edificabilitat de la parcel·la actual n. 2, així com del diferencial de valor econòmic que pugui existir entre la valoració municipal dels sistemes públics i l'oferta econòmica d'Endesa Distribució Elèctrica, SLU exposada al punt 5 de la part expositiva i entre aquesta i els preus de mercat actuals i futurs.
4. Endesa Distribució Elèctrica, SLU es compromet a incorporar el present conveni en tota transmissió que pugués produir-se respecte de les finques a què 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 PAGAMENT

Un cop tramitats i finalitzats els expedients de compra i de venda, previstos en els apartats b i c del pacte quart, l'Ajuntament de Manresa i Endesa Distribució Elèctrica, SLU acorden que la forma de pagament d'ambdues operacions, serà una compensació dels dos preus acordats, de 442.535'31€ i 176.367'53€, mitjançant el pagament de la diferència resultant que l'Ajuntament satisfarà a Endesa, descomptant la quantitat de 15.000€ fixats en el pacte cinquè, en el moment de la signatura de la corresponent escriptura pública. Aquest modus de pagament es fa en compliment dels principis d'economia, celeritat i eficàcia.

VUITÈ TERMINIS

1. S'estableix un termini màxim de 6 MESOS des de la signatura del present conveni, perquè l'Ajuntament de Manresa aprovi



provisionalment la modificació puntual del POUM de Manresa pel que afecta a l'àmbit Segre i descrita en el present conveni.

2. L'aprovació definitiva del document correspon a la Generalitat de Catalunya. Transcorreguts 18 MESOS des de l'aprovació provisional sense que s'hagi arribat a l'aprovació definitiva s'entendrà desistit el conveni. Les parts podran pactar nous acords sobre el planejament vigent o deixar aquest sense modificar.
3. La formalització del expedients de compra i de venda, per part de l'Ajuntament de Manresa i d'Endesa Distribució Elèctrica, SLU, tindrà lloc en el termini màxim de TRES MESOS a comptar des de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva de la modificació puntual del POUM a la qual es refereix el present conveni.

L'incompliment de qualsevol dels punts anteriors deixarà sense vigència el present conveni.

NOVÈ

ALLIBERAMENT DE COMPROMISOS PER AMDUES PARTS

1. En el cas que la modificació puntual del POUM plantejada al PACTE SEGON no aconseguís l'aprovació definitiva en un termini màxim de 24 MESOS des de la signatura d'aquest conveni, Endesa Distribució Elèctrica, SLU no rebrà cap tipus d'indemnització que pogués derivar-se de la signatura del conveni.

En aquest supòsit,

- a. Les dues parts quedaran totalment alliberades de donar compliment a allò acordat en el present conveni sense que tinguin res a reclamar respectivament.
- b. La quantitat econòmica avançada per l'Ajuntament de Manresa en concepte d'avançament, es considerarà la compensació econòmica per el perjudici de no poder transmetre la propietat de les finques de Endesa Distribució Elèctrica, SLU durant el període que ha estat en redacció l'esmentat document de modificació puntual.
- c. Quedarà vigent el planejament del POUM previ al inici de tramitació de la Modificació Puntual.

DESE

Naturalesa del conveni

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



ONZÈ

Vigència del conveni

El present conveni mantindrà la seva vigència fins a la finalització de totes les obligacions contingudes en el mateix, moment en què es donarà per extingit, llevat de produir-se el supòsit regulat al pacte Sisè.

Així mateix, la seva vigència quedarà finalitzada en cas de no complir-se el termini establert en el primer paràgraf del pacte vuitè.

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

Per ENDESA DISTRIBUCIÓ ELÈCTRICA

L'apoderat

[Redacted signature]

Antoni

[Redacted signature]

L'apoderada

[Redacted signature]

Laura

[Redacted signature]

Per l'AJUNTAMENT DE MANRESA

L'alcalde



[Redacted signature]

Valentí Junyent Torras

Davant meu, en dono fe,

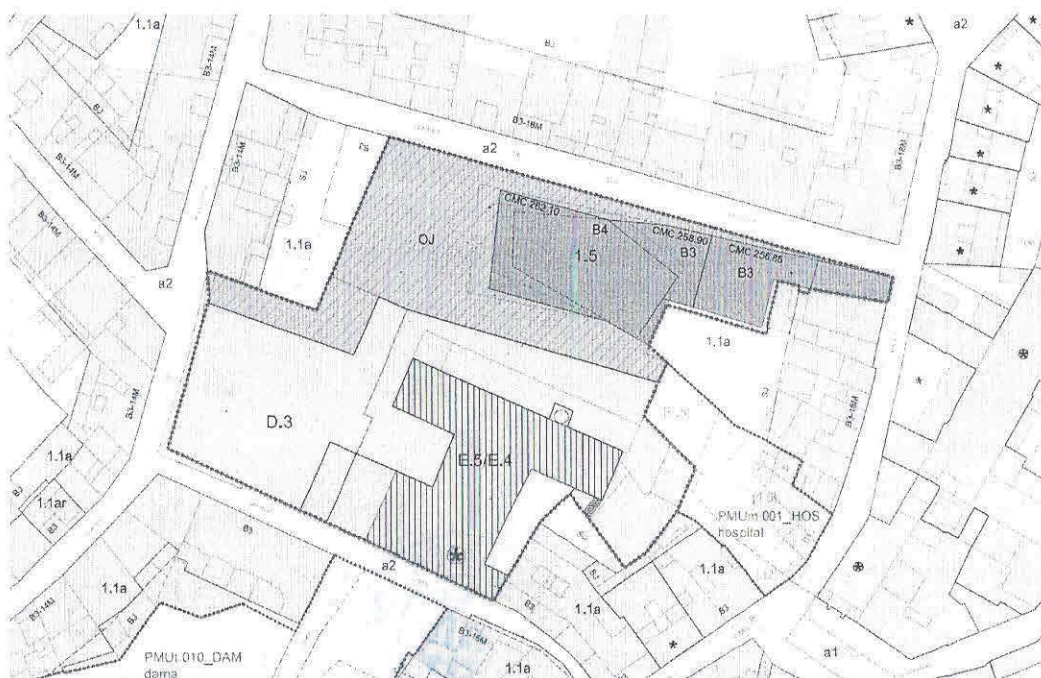
El secretari general

[Redacted signature]

José Luis González Leal

Annex 1.

Proposta indicativa d'ordenació de l'àmbit anomenat Segre.



A hand-drawn signature in blue ink, likely belonging to an official or representative of the town council.



A large, stylized blue ink signature or stamp, possibly indicating approval or a specific administrative action.