

CONVENI URBANÍSTIC ENTRE L'AJUNTAMENT DE MANRESA, NILED SAE I RIDELIN, SL, PER A LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE MANRESA, DOLORS NORD.

A les dependències de l'Ajuntament de Manresa, essent les dotze trenta hores del dia dinou de juliol del dos mil vint-i-tres

REUNITS

En [REDACTED] amb DNI [REDACTED] i amb domicili a la Plaça Major n. 1 de Manresa

En [REDACTED] amb DNI [REDACTED] i domicili, a efectes del present document, a [REDACTED]

En [REDACTED] amb DNI [REDACTED] i domicili, a efectes del present document, a [REDACTED]

INTERVENEN

El senyor [REDACTED] intervé per raó del seu càrrec d'ALCALDE, en nom i representació de l'**Ajuntament de Manresa**

El senyor [REDACTED] intervé per raó del seu càrrec, en nom i representació de la societat mercantil **NILED, SAE** de nacionalitat espanyola, amb domicili carrer Sallent, Pol. Ind. Els Dolors, Manresa 08243, amb CIF n. A08228124; constituïda amb el nom de NILED SAE

La representació del [REDACTED] com a conseller delegat, segons resulta de l'escriptura d'elevació a document públic d'acords socials (cessament i nomenament de càrrecs socials) atorgada el 22/10/2020 davant del Notari PEDRO CARLOS MORO GARCÍA amb número de protocol 571. Entre les seves facultats es troba, segons escriptura atorgada el 29/01/2007 davant el Notari MIQUEL TARRAGONA COROMINA amb número de protocol 396, de modificació d'articles estatutaris " j) otorgar y firmar toda clase de documentos públicos y privados; retirar y cobrar cualquier cantidad o fondos de cualquier organismo público o privado, firmando al efecto cartas de pago, recibos, factures y libramientos".

El senyor [REDACTED] intervé com a apoderat, en nom i representació de la societat mercantil **RIDELIN, SL** de nacionalitat espanyola, amb domicili carrer Castellnou, Pol. Ind. Els Dolors, Manresa 08243, amb CIF n. B59608877; constituïda amb el nom de RIDELIN SL

La representació de [REDACTED] resulta de l'escriptura de poder atorgada el 01/06/2023 davant el Notari PEDRO CARLOS MORO GARCÍA. Entre les seves facultats estan, la de "l) 3. Ostentar la representación y comparecer ante cualquier otra Autoridad, Fiscalia, Delegación, Junta, Jurado, Autoridad Eclesiástica, Centro, oficina o funcionario del Estado, Generalitat y otras Comunidades

Autónomas, Provincia o Municipio" i "o) otorgar y firmar cuantos documentos, publicos y privados, sean congruentes con las facultades que le confieren en este poder, que deberá ser interpretado con la mayor amplitud"

El senyor [REDACTED] intervé en raó del seu càrrec, com a fedatari públic.

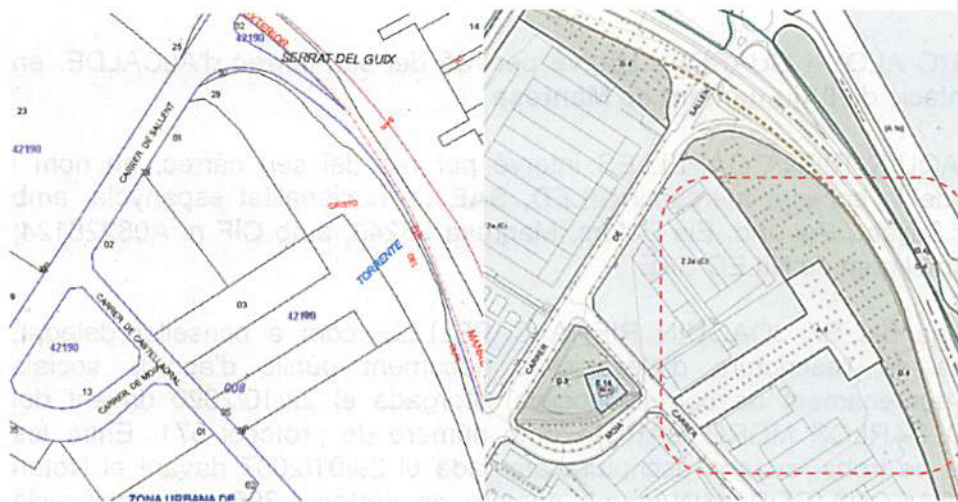
Els senyors compareixents es reconeixen mútua i recíprocament la capacitat legal necessària per tal de formalitzar aquest conveni, per tant, tal com actuen.

ANTECEDENTS

I. Implantació de NILED SAE a Manresa. Identificació de les finques.

La societat mercantil NILED, SAE va ser fundada l'any 1968 a Manresa, essent una empresa especialitzada en la fabricació d'accessoris de connexió i ancoratge per instal·lacions de xarxes de distribució. La seva plantilla de personal és de 80 treballadors.

La fàbrica es troba situada al polígon industrial Els Dolors, al carrer Sallent números 78-80 i 82-84 i carrer de Castelladral n. 18, en un recinte format per 3 finques, amb referència cadastral 4219001-DG0241A, 4219002-DG0241A, i 4219003-DG0241A



Les 3 finques són actualment propietat de RIDELIN, SL, la situada al carrer Sallent 82-84 en ser adjudicada en el Projecte de reparcel·lació de la UA 29 – Dolors-Sallent (aprovat el 10.07.2003), la situada al número 78-80 per escriptura compravenda, Notari Jaime Sanchez Parellada, n. 877 de protocol i la situada al carrer Castelladral n. 18, per escriptura compravenda, Notari Francisco de Borja Morgades de Olivar, n. 2284 de protocol.

II. Determinacions del planejament urbanístic

D'acord amb el POUM que va entrar en vigor el 26 d'octubre de 2017, les finques indicades on es situa l'empresa NILED estan classificades de sòl urbà consolidat,

qualificades de Zona d'activitat econòmica Ordenació oberta (clau 2.2a (C)). Les condicions d'edificació són:

- Superfície mínima de parcel·la. 2.400 m²
- Façana mínima de parcel·la. 10 m
- Índex d'edificabilitat. 1 m²st/ m²sòl
- Ocupació màxima. l'ocupació màxima en planta baixa serà del 60% del sòl de la parcel·la. L'ocupació conjunta de la planta baixa i la planta soterrani podrà ser del 75%.
- Alçària reguladora màxima. 16 m.
- Separació a l'indars. 10 m a carrer / 5 m a la resta de l'indars.

III. Finques de l'entorn.

Entre el nus del Guix i el de l'extrem nord del carrer Sallent, a la banda sud de la carretera C-55 es desenvolupa una peça d'espai lliure enjardinat (referència cadastral 4219029-DG0241A) que té per objectiu la protecció del paisatge viari de l'esmentada carretera. La finca es troba qualificada de sistema urbanístic espais lliures. Protecció de sistemes. Clau D.4

Així mateix, amb accés des del carrer Castelladral hi ha sòl públic destinat a aparcament per a usuaris del polígon, si bé sobre una part del mateix hi ha constituïda llicència d'ocupació temporal per a ús privatiu d'emmagatzematge de les naus contigües, entre elles NILED, per un termini de 4 anys (Resolució de 19.10.2020, 15.12.2021 i 17.12.2021).

D'acord amb aquests antecedents,

EXPOSEN

1. Necessitats de l'empresa NILED SAE de major espai de producció

NILED SAE, dedicada al disseny i producció de sistemes de connexió elèctrics, disposa de la tecnologia i la competitivitat per assolir un elevat grau de coneixement en els propers anys. Per aquest motiu, ha desenvolupat un Pla d'expansió que passa, entre d'altres, per disposar de la infraestructura necessària per dur-lo a terme. En concret, en el període 2021-2030 preveu passar de 15 M€ a 25 M€ en vendes anuals, de 81 a 120 treballadors, de 3,5 M€ a 10,5 M€ en inversió, objectius per als quals necessiten que les instal·lacions passin de 9.000 m² a 15.000 m² de superfície edificada.

El planejament vigent i la concreta clau urbanística en la qual s'emplaça la finca (clau 2.2a (C)), admet l'ampliació del sostre actual fins a 1.700 m², assolint un total de 11.312,62 m² de superfície edificada, el qual esgotaria el paràmetre d'ocupació màxima de 11.439,14 m².

Les opcions d'ampliació admeses pel planejament doncs, no permetrien donar cabuda a les necessitats d'espai de producció i infraestructures que requereix NILED, SAE,

calculades en uns 3.000 m² de sostre en planta baixa que permetin aconseguir una superfície de 14.312,62 m² d'ocupació i 20.593,92 m² de sostre construït.

L'esmentada ocupació requeriria disposar d'una superfície de sòl addicional de 4.790 m² que d'acord amb el planejament vigent no és possible obtenir atès que el recinte actual està envoltat de finques municipals qualificades de sistema públic.

2. Funcionalitat dels sistemes urbanístics locals situats al Nord – est del polígon.

Per part dels tècnics municipals s'ha analitzat la funcionalitat dels sistemes urbanístics públics confrontants, tant l'espai destinat a sistema d'espais lliures. Protecció de sistemes (Clau D.4) com el sistema d'aparcaments (Clau A.4), i l'opció de modificar una part de l'esmentada ordenació qualificant-ne una part com a zona d'aprofitament privatiu en la qual es pogués dur a terme l'ampliació de la nau requerida per NILED SAE.

En qualsevol cas, en afectar a zones verdes, la modificació requerirà garantir el manteniment i la funcionalitat d'aquestes.

3. Interès públic i racionalitat de la modificació del planejament vigent

Des del Consistori municipal també s'ha analitzat el grau de consolidació de l'empresa NILED SAE a la ciutat, la seva projecció internacional, així com l'interès públic i social en el manteniment i continuïtat de la mateixa en el municipi.

Havent voluntat per ambdues parts s'estableixen els següents

ACORDS

Primer.- Objecte del conveni

L'objecte d'aquest conveni urbanístic és establir les pautes d'una nova proposta d'ordenació dels terrenys a la part Nord-est del polígon industrial Els Dolors, que doni cobertura a les necessitats de sòl públic de protecció del paisatge viari així com d'espai per a aparcament públic, i a la vegada permeti dur a terme una ampliació de la nau industrial on l'empresa NILED SAE hi està desenvolupant la seva activitat.

La modificació puntual del POUM tindrà els propòsits següents:

- Un increment de sòl edificable per a usos industrials
- Un estretament de l'espai lliure de protecció vers la carretera
- Una reducció de l'espai destinat a aparcament públic situat al carrer Castelladral
- La previsió de nous espais lliures en un altre indret.

Segon.- Modificació puntual del POUM en l'àmbit nord del polígon industrials "Els Dolors"

L'Ajuntament de Manresa redactarà i tramitarà una modificació puntual del POUM en l'àmbit Nord del Polígon industrial "Els Dolors" que permeti destinar a usos industrials una porció de les finques actualment destinades a paisatge viari i a aparcament situades al nord est del recinte.

La modificació comporta l'afectació de sòl qualificat com a sistema d'espais lliures, amb la qual cosa, d'acord amb l'art. 98 del TRLU s'ha de garantir el manteniment de la superfície i funcionalitat del mateix. Per tal de donar-hi compliment, la modificació puntual del POUM haurà d'abastar aquells altres terrenys que permetin donar compliment a aquestes determinacions.

Així mateix, atès que la proposta de modificació suposarà increment de sostre edificable d'acord amb els articles 43.1 c) i 100 del TRLU, aquesta està sotmesa al deure de cessió del 15% de l'increment d'aprofitament urbanístic, així com a la reserva mínima de sòl per a zones verdes i espais lliures públics de 5 m² per cada 100 m² de sostre.

Tercer.- Previsions de la modificació puntual del POUM

El contingut de la modificació puntual del POUM en l'àmbit de Dolors-Nord i que afecta les finques identificades a l'Antecedent 1 es regirà per les determinacions següents:

- Qualificar com a *Zona d'activitat econòmica Ordenació oberta* (clau 2.2a (C)) una Franja d'uns 30 metres d'amplada i una superfície de 4.790 m² al nord est de la Zona actual ocupada per NILED SAE. Els paràmetres aplicables en aquesta zona d'1m²st/m²sòl d'índex d'edificabilitat i 60% d'ocupació, permetran un increment de 4.790 m² de sostre i 2.874 m² d'ocupació.
- Delimitar un àmbit de dotació que permeti donar compliment al deure de cessió del 15% de l'increment d'aprofitament urbanístic que suposa la nova qualificació de sòl industrial, així com els increments de reserves per a sistemes urbanístics. D'acord amb la Disposició Addicional 2a, apartat 4, paràgraf 2n del Text refós de la llei d'urbanisme catalana, el compliment d'aquests deures es pot substituir en el pagament en metàl·lic del seu valor, no essent necessari, en aquest cas, delimitar cap polígon d'actuació.
- Qualificar com a Sistema d'Espais lliures els terrenys que, a partir d'una proposta d'ordenació, es considerin idonis per a ampliar les Zones verdes públiques, i doni compliment a l'art. 98 del TRLU.

S'adjunta com a **Annex** la proposta d'ordenació de la zona Nord-est del polígon industrial Els Dolors a partir de la qual s'iniciaran els treballs de redacció de la modificació. D'acord amb aquesta estimació, la superfície destinada a ús industrial confrontant amb la parcel·la on s'hi està desenvolupant l'activitat fabril i es preveu la seva ampliació serà de 4.790 m².

Quart.- Terminis per a la redacció de la modificació puntual del POUM

L'Ajuntament de Manresa redactarà el document corresponent per iniciar la tramitació de la modificació puntual del POUM en aquest àmbit, en un termini màxim de tres mesos a comptar des de la signatura del present conveni.

Tenint en compte que caldrà donar compliment a allò que prescriu l'art. 98 del TRLU, la modificació puntual del POUM haurà d'abastar aquells altres terrenys que siguin necessaris respecte del manteniment de la superfície i de la funcionalitat de les zones verdes. Això pot comportar que la modificació hagi de sotmetre's a algun dels procediments d'avaluació ambiental que es regulen a la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental i la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes (procediment d'avaluació ambiental ordinària o simplificada).

Cinquè.- Posada a disposició del nou sòl qualificat com a zona industrial

Un cop aprovada definitivament la Modificació puntual del POUM i atès que aquesta afecta a finques de titularitat municipal, l'Ajuntament es compromet a realitzar tots els treballs tècnics i jurídics que siguin necessaris per ajustar-les a les noves determinacions del planejament, efectuant les modificacions corresponents en l'Inventari municipal de béns així com en el Registre de la Propietat i en el Cadastre de béns immobles.

L'Ajuntament de Manresa oferirà, en la forma prevista a la normativa reguladora del patrimoni dels béns locals, a RIDELIN, SL o en el seu cas, a NILED SAE la finca edificable resultant de la Modificació puntual del POUM pel preu de 239.000€, d'acord amb la valoració duta a terme per serveis tècnics municipals a partir de la proposta d'ordenació que s'incorpora com a Annex. La valoració s'actualitzarà a la data en que tingui lloc la transmissió de la finca, seguint els mateixos paràmetres i criteris en què es sustenta la valoració actual.

Sisè.- Compromisos de RIDELIN SL

La societat mercantil RIDELIN, SL adquirirà, en la forma disposada per l'Ajuntament de Manresa i ajustant-se als tràmits regulats a la normativa sobre béns immobles locals, la finca edificable resultant de la Modificació puntual del POUM pel preu acordat i agregar-la amb la finca de referència cadastral 4219001-DG0241A, situada al carrer Sallent n. 82-84, de Manresa.

En el cas que la titularitat de la finca del carrer Sallent n. 82-84 hagi estat adquirida per NILED, SAE, la venda es formalitzarà a favor d'aquesta, assumint-ne dita societat, els compromisos que s'assenyalen en aquest conveni per RIDELIN, SL.

Setè.- Compromisos de NILED, SAE

Per la seva part, l'empresa NILED SAE, es compromet a sol·licitar llicència per les obres d'edificació de l'ampliació de la nau industrial en el termini màxim d'un mes des de l'entrada en vigor de la modificació puntual a la qual es refereix el present conveni, i a executar-ne les obres en el termini que determini la llicència que s'atorgui a l'efecte.

Les obres d'execució també han d'incloure a càrrec de NILED SAE el moviment de terres i els murs de contenció que permeti mantenir el talús del paisatge viari i la correcta entrega amb el carrer Sallent i la rotonda d'enllaç a la carretera C-55.

Setè.- 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 a la documentació de la modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal, de conformitat amb la normativa urbanística que li és d'aplicació.

Vuitè.- Naturalesa del conveni

El present conveni té caràcter jurídic administratiu, i obliga a les parts al seu compliment. La voluntat de les parts és de resoldre de mutu acord les diferències que puguin sorgir en l'execució i interpretació d'aquest Conveni. En el cas que es puguin plantejar qüestions litigioses es resoldran per la jurisdicció contenciosa-administrativa

En el cas que la modificació puntual del POUM a la qual es refereix el present conveni, no aconseguís l'aprovació definitiva, no donarà peu a NILED, SAE a percebre cap tipus d'indemnització que pogués derivar-se de la signatura del conveni.

Novè.- 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. En el supòsit que en el termini de quatre anys des de la signatura del mateix, no s'hagi produït l'aprovació definitiva de la modificació puntual aquí prevista, el conveni perdrà la seva vigència, d'acord amb l'article 49 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic.

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 l'Ajuntament de Manresa
L'Alcalde de l'Ajuntament de Manresa

Per l' NILED SAE

Per RIDELIN. SL

Dono fe, el Secretari General



FULL 1 DE 1