

ANUNCI

Marc Aloy Guàrdia, tinent d'alcalde de l'Ajuntament de Manresa, per a coneixement general i als efectes oportuns, faig públic el següent:

Que el dia 16 de maig de 2019, el Ple de la Corporació va aprovar, entre d'altres, el següent acord:

“

1r. Aprovar inicialment la minuta de conveni urbanístic a subscriure amb la mercantil FOMAN, SL sobre la modificació dels **usos assignats a la finca urbana situada a la Plaça Prat de la Riba i transacció judicial** per a la resolució del recurs ordinari 392/2017 incoat a instància seva, el text de la qual s'adjunta com a annex a aquest dictamen.

2n. Sotmetre a informació pública el conveni urbanístic aprovat inicialment, pel termini d'un mes, d'acord amb allò prescrit als articles 25 i 26 del Reglament de la Llei d'Urbanisme. Si durant l'esmentat termini, no es formulen reclamacions i al·legacions, s'entendrà que el conveni queda definitivament aprovat, de forma automàtica, sense requerir-se nou acord exprés. En aquest cas, es publicarà l'aprovació definitiva del conveni, en el *Butlletí oficial de la Província* de Barcelona, de conformitat amb l'article 70.2 LBRL i article 8.3 TRLU.

3r. Autoritzar la lletrada nomenada com a directora de la defensa en judici de l'Ajuntament en el recurs contenciós administratiu núm. 392/2017 per tal que, d'acord amb l'article 77 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, porti còpia del conveni signat en els indicats processos contenciosos administratius, així com facultar-la perquè realitzi les actuacions que consideri oportunes davant l'òrgan judicial.

4rt. Facultar l'Ill·lm. Sr. Alcalde per a la signatura del conveni definitiu.

“

ANNEX

CONVENI DE TRANSACCIÓ JUDICIAL PER A LA RESOLUCIÓ DEL RECURS ORDINARI 392/2017

Manresa, xxxxx

R E U N I T S:

D'una banda, l'Il·lm. senyor **VALENTÍ JUNYENT TORRAS**, major d'edat, amb el D.N.I. núm. (...), domiciliat a l'efecte d'aquest document a la seu de la Corporació municipal, Plaça Major núm. 1 de Manresa.

I de l'altra, la senyora **FLORA FRANCH BESOLÍ**, major d'edat, amb el D.N.I. núm. XXXX, veïna de Manresa, domiciliada a la Ctra. del Pont de Vilomara núm. 182.

A C T U E N:

El senyor Valentí Junyent Torras **en la seva condició i qualitat d'Alcalde-President de l'Ajuntament de Manresa**, que el faculta per representar dita Corporació municipal, a l'empara del que disposa l'article 21.1 b) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local i l'article 53.1 a) del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, que aprova el Text Refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya

El Sr. Valentí Junyent Torras resta, endemés, degudament autoritzat en virtut de l'acord plenari d'aquesta Corporació municipal, adoptat en la sessió (...), que va aprovar aquest conveni de transacció judicial i que el faculta per a la signatura corresponent, tal i com resulta del certificat del dit acord plenari que resta adjunt al conveni com a document núm. 1.

La senyora Flora Franch Besolí en nom i en representació de la mercantil FOMAN, S.L., domiciliada socialment al c/ de Pere Vilella núms. 4-6, 4t 2a de Manresa (08243), amb el NIF núm. B-08.448.995, degudament inscrita en el Registre Mercantil de Barcelona, al volum 23.708, foli 195, full B-60.042, en la seva condició d'administradora solidària de la dita societat amb caràcter indefinit en virtut de l'escriptura pública de nomenament d'administradors autoritzada pel Notari de Manresa, Sr. Luis Baciero Ruiz, en data 16 de novembre de 2017 i amb el número 2.101 del seu protocol, còpia de la qual resta unida al conveni com a document núm. 2.

El senyor **JOSÉ LUÍS GONZÁLEZ LEAL**, secretari general de l'Ajuntament de Manresa, com a fedatari públic, d'acord amb el que disposa l'article 3.2 i) del Reial Decret 128/2018, de 16 de març, que regula el règim jurídic dels funcionaris d'Administració Local amb habilitació de caràcter nacional.

ANTECEDENTS

I.- IDENTIFICACIÓ DE LA FINCA PROPIETAT DE LA MERCANTIL FOMAN, S.L. OBJECTE D'AQUEST CONVENI. La mercantil FOMAN, S.L. és la titular del ple domini de la finca urbana situada a la Plaça de Prat de la Riba núm. 1 de Manresa, que és la finca registral 39.037 de Manresa i que té assignada la referència cadastral 3412014DG0231A0001FX.

Resten adjunts al conveni, com **annexos 1 i 2** respectivament, la nota simple registral de la finca esmentada i la fitxa gràfica de la finca cadastral.

II.- RÈGIM D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA DE LA FINCA REGISTRAL 39.037 DE MANRESA EN VIRTUT DEL PGOU DE MANRESA DE 1997. El Pla General de Manresa aprovat definitivament el 23 de Maig de 1997, va classificar urbanísticament els solars i les edificacions objecte del recurs ordinari 392/2017 com a **SÒL URBÀ** i els assignà la qualificació urbanística de **SISTEMA D'APARCAMENT CLAU B.1**.

La finca de la mercantil FOMAN, S.L. objecte d'aquest conveni – finca registral 39037 de Manresa - **és inclosa dins de la trama urbana consolidada (TUC)** del municipi de Manresa, la delimitació de la qual es va publicar en el DOGC núm. 5.926 de data 22 de juliol de 2011.

III.- L·LICÈNCIES URBANÍSTIQUES I EDIFICACIONS CONSTRUÏDES SOTA EL RÈGIM URBANÍSTIC DEL PGOU DE MANRESA DE 1997. La finca de la mercantil FOMAN, S.L. objecte d'aquest conveni – finca registral 39037 de Manresa - es troba ocupada amb les construccions següents edificades a l'empara del PGOU de 1997:

Edificació que es desenvolupa en dues alçades per motius d'adaptació topogràfica; l'una en aprox. 10 mts i dues plantes, en la façana Sud-est, i l'altra en aproximadament 7 mts i una sola planta, en la façana Nord-oest.

Aquesta edifici consta aproximadament d'una superfície construïda de 500 m² en Planta Soterrani, de 500 m² en Planta Baixa i de 1000 m² en Planta Primera; que equival a un total de 1.500,09 m² d'edificabilitat neta.

Aquesta edificabilitat és la resultant d'aplicar el paràmetre de *0,3m2sostre/m2sòl* a la superfície de 5003,00 m² de solar, derivada dels diversos acords urbanístics assolits amb l'Ajuntament de Manresa i desenvolupades mitjançant les figures urbanístiques corresponents.

Correspon a una Obra Nova, recentment edificada, després de les preceptives llicències concedides:

- a) 15/03/07 Llicència d'Obres Majors LLI.OMA 61/2006.
- b) 18/11/10 Llicència de Modificació d'Obres Majors Lli.MOD 23/2010.
- c) 7/10/10 Llicència Ambiental per a la Instal·lació d'Activitat per a l'ús d'exposició, venda i reparació d'automòbils LLI.LIA 7/2010.
- d) 17/12/10 Certificat Final d'Obra edificació i aparcament.

És un tipus d'edificació singular per la seva forma específica i amb acabats, en la Façana Principal, del tipus "*Mur cortina*" format per grans superfícies de vidre i la resta amb plaques de panell d'alumini baquelita lacats color grafit; i en la Façana Posterior, amb acabats de placa vista prefabricada de formigó de color crema.

A part de l'edificació, la finca conté una superfície totalment urbanitzada, també de nova construcció, com a aparcament d'exposició de vehicles –murs de contenció, talús enjardinat, escocells amb arbres i resta de superfície asfaltada i tancada perimetralment- amb una superfície aproximada de 4.007,19 m²

Tant la nova edificació com el nou aparcament urbanitzat es troben destinats actualment a l'activitat econòmica d'exposició, venda i reparació de vehicles automòbils.

IV.- APROVACIÓ DEFINITIVA DEL POUM DE MANRESA. La Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central (CTUCC) va adoptar l'acord, en la sessió de data **6 de juny de 2017**, d'aprovar definitivament el POUM de Manresa, si bé condicionat a la redacció d'un Text Refós que incorporés les prescripcions fixades per la dita Comissió, cap de les quals va afectar la finca objecte d'aquest conveni.

El Ple de l'Ajuntament de Manresa va acordar, en la sessió de data **21 de setembre de 2017**, l'aprovació del Text Refós del POUM de Manresa i la seva tramesa a la CTUCC per al tràmit de la seva verificació.

La CTUCC va adoptar l'acord, en la sessió de data **26 de setembre de 2017**, d'informar favorablement la proposta de donar la conformitat al Text Refós del POUM per part del Director General d'Ordenació, d'Urbanisme i de Territori.

I el Director General d'Ordenació, d'Urbanisme i de Territori va dictar la resolució de data **26 de setembre de 2017** de donar la conformitat al Text Refós del POUM de Manresa en compliment de l'acord de la CTUCC de data 6 de juny de 2017 i d'ordenar la publicació en el DOGC a l'efecte de la seva executivitat.

El DOGC de 26 d'octubre de 2017 va publicar els acords indicats i el nou POUM de Manresa va entrar en vigor en la data esmentada.

El nou POUM de Manresa assigna a la finca registral 39.037 de la mercantil FOMAN, S.L. el règim urbanístic següent: Classificació urbanística: **SÒL URBÀ**, Qualificació urbanística: **ZONA D'ACTIVITAT ECONÒMICA EN ORDENACIÓ OBERTA (CLAU 2.2) – SUBZONA (M) i els usos de la lletra (H)**.

V.- IMPUGNACIÓ JUDICIAL DEL POUM. La mercantil FOMAN, S.L. va deduir un recurs contenciós administratiu contra l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central, adoptat en la sessió de data 6 de juny de 2017, que va aprovar definitivament el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Manresa i contra la resolució del Director General d'Ordenació del Territori i Urbanisme, dictada el dia 26 de setembre de 2017, que va donar la conformitat al Text Refós del POUM de Manresa, publicats ambdós al DOGC núm. 7482 de data 26 d'octubre de 2017 i, en particular, pel que fa als usos assignats a la finca urbana situada a la Plaça de Prat de la Riba, que ha restat qualificada amb la clau 2.2 m – Zona d'activitat econòmica i dins de l'àmbit homogeni H) a l'efecte de l'assignació d'usos.

El Decret dictat en data 14 de desembre de 2017 per la Secció Tercera de la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya va acordar l'admissió a tràmit del dit recurs amb el número 392/2017, al qual han comparegut com a part demandada i codemandada respectivament la CTUCC i l'Ajuntament de Manresa.

La interposició d'aquest recurs judicial contra el POUM es va publicar al DOGC de data 27 de desembre de 2017 a l'efecte del seu coneixement general per part de tothom (efecte erga omnes).

D'acord amb la pètica de la demanda, les pretensions formulades per la mercantil FOMAN, S.L. eren les següents:

1r . L'anul·lació del POUM per la restricció d'usos assignats a la finca objecte d'aquest recurs i, alhora, l'assignació a la dita finca de tots els usos admesos i corresponents a l'àmbit homogeni D) – Dolors Sud i Tuc.

2n. En defecte, el reconeixement de la situació jurídica individualitzada amb la condemna solidària de les Administracions demandades a satisfer a la meua representada la indemnització econòmica que es determini en execució de sentència per la limitació singular i restricció d'usos imposada pel POUM de Manresa a la finca objecte d'aquest plet sense cap possibilitat de distribució equitativa.

3r. La imposició de les cotes judicials a les Administracions demandades.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central i l'Ajuntament de Manresa s'han oposat a les pretensions formulades per la mercantil FOMAN, S.L. en el recurs ordinari 392/2017 i han sol·licitat al Tribunal la desestimació íntegra de les pretensions contingudes a l'escrit de la demanda en considerar que el POUM impugnat resulta plenament ajustat a dret, atès que el POUM recull els mateixos usos que establia el planejament anterior i que derivaven d'una anterior actuació urbanística i el conveni signat amb la propietària del terreny.

VI.- SUSPENSIÓ DEL PLET JUDICIAL A PETICIÓ CONJUNTA DE LA MERCANTIL FOMAN, S.L. I DE L'AJUNTAMENT DE MANRESA. El Tribunal va acordar, mitjançant el decret dictat en data 18 de gener de 2019, la suspensió de la tramitació d'aquest recurs a la vista de la petició conjunta formulada per l'Ajuntament de Manresa i la mercantil FOMAN, S.L., en la qual ambdues parts manifestaven la possibilitat d'assolir un acord per a la resolució de les qüestions controvertides en aquest plet.

La defensa jurídica de la CTUCC no es va oposar a la suspensió del recurs ordinari 392/2017.

VII.- PROPOSTA DE RECONeixEMENT DE MAJORS USOS ADMESOS A LA FINCA OBJECTE D'AQUEST CONVENI.

Per part dels serveis tècnics de l'Ajuntament s'ha estudiat una proposta que suposa l'ampliació dels usos que actualment admet el POUM en la finca identificada a l'Antecedent I, concretament amb l'assignació de diversos dels usos corresponents a la zonificació D) del POUM per raó de la seva localització, preveien, en compensació, que la comunitat rebi les plusvàlues que genera la nova ordenació urbanística.

VIII.- SUBSCRIPCIÓ DE CONVENI TRANSACCIONAL I COMPETÈNCIA MUNICIPAL. L'Ajuntament de Manresa i la mercantil FOMAN, S.L. subscriuen aquest conveni transaccional per a la resolució de la controvèrsia jurídica mantinguda en el recurs ordinari 392/2017, a l'empara del que disposa l'article 86 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú, com a millor forma de compaginar els interessos públics tutelats per la Corporació municipal i els interessos legítims de la mercantil propietària de la finca objecte del dit recurs.

Aquest conveni té naturalesa jurídica transaccional a l'efecte del que disposa l'article 77 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, de la Jurisdicció Contenciosa Administrativa, per la qual cosa la signatura i l'eficàcia del conveni comportarà la desaparició de la controvèrsia jurídica objecte de les actuacions judicials esmentades, mitjançant la presentació d'aquest conveni davant de la Sala a l'efecte de la seva homologació judicial.

De conformitat amb l'article 230 del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, que aprova el Text Refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, les transaccions dels ens

locals han de ser autoritzades mitjançant un acord del Ple adoptat per la majoria absoluta del nombre legal de membres de la Corporació.

És per això que ambdues parts atorguen aquest conveni que es regirà pels següents

PACTES

Primer.- Modificació puntual del POUM, en relació a la finca situada a la Plaça Prat de la Riba

L'Ajuntament de Manresa redactarà i tramitarà una modificació puntual del POUM, en el qual es determinarà l'admissió de nous usos a la finca identificada a l'Antecedent I, situada a la Plaça Prat de la Riba, la qual cosa comportarà la delimitació d'una actuació de dotació que englobarà únicament l'esmentada finca, així com una nova redacció de l'article 395.2 de la normativa del POUM de Manresa que afecta, únicament, als usos admesos en l'àmbit homogeni H) que correspon, només, a la finca objecte d'aquest conveni.

En virtut d'aquest document urbanístic, el nou redactat de l'article 395.2 de la normativa del POUM, serà el següent:

2. Els usos admesos, condicionats, o no admesos en les diferents zones d'activitat econòmica (clau 2), indicats mitjançant una lletra entre parèntesi en els plànols d'ordenació i de les zones de serveis comunitaris (clau 3) de sòl urbà, són els que s'especifiquen en els quadre següent:

QUADRE USOS ZONES ACTIVITAT ECONÒMICA

ZONES	2													3
EPÍGRAF	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	
HABITATGE UNIFAMILIAR														
HABITATGE PLURIFAMILIAR									10					
HABITATGE RURAL														
HABITATGE TURÍSTIC														
RESIDENCIAL ESPECIAL														
HOTELER														
APARTAMENT TURÍSTIC														
COMERCIAL PETIT								12 13	11					8
COMERCIAL MITJÀ I GRAN								12						
COMERCIAL TERRITORIAL														
COMERCIAL ESTABLIMENT SINGULAR	1	1			1			1						
OFICINES I SERVEIS														
RESTAURACIÓ								(A)						
RECREATIU														
ESTACIONS DE SERVEI														
SERVEIS FUNERARIS							2							
INDÚSTRIA ARTESANAL														
INDÚSTRIA URBANA														
INDÚSTRIA AGRUPADA									4					
INDÚSTRIA SEPARADA														
INDÚSTRIA AÏLLADA														
MAGATZEM														
TALLERS REPARACIO VEHICLES														
GESTIÓ DE RESIDUS	3	3	3	3	3	3	3						3	
EXTRACTIU														
TECNOLÒGIC														
APARCAMENT		6		6	6		6						6	9
EDUCATIU			7											
ESPORTIU														
SANITARI ASSISTENCIAL				5									5	
CULTURAL I ASSOCIATIU														
RELIGIÓS														
AGRÍCOLA														
RAMADER														
FORESTAL														
GUÀRDIA I CUSTÒDIA D'ANIMALS														
CÀMPING														
LLEURE														
ECOLÒGIC I PAISATGÍSTIC														
SERVEIS TÈCNICS I MEDIAMBIENTALS														
SERVEIS PÚBLICS														
INSTAL·LACIONS RÀDIOCOMUNICACIÓ														
INSTAL·LACIONS SOLARS														

	PROPOSTA NOUS USOS
(A)	COMPLEMENTARI
	ús admès
1	ús admès amb condicions

- 1- Admès en tots els trams de superfície.
- 2- Admès sense incineració.
- 3- Excloses les activitats d'eliminació de residus (incineració o dipòsits controlats) i les que incorporin processos o tractaments de tipus biològic.
- 4- Limitada a activitats industrials tèxtils de fabricació de teixits i talles de confecció tèxtil, calçat i similars.
- 5- Sense pernотació.
- 6- Inclou la modalitat específica d'aparcament d'autocaravanes amb connexió a les xarxes de serveis.
- 7- Limitat a les autoescoles.
- 8- Admès com a ús complementari.
- 9- Admès com a ús complementari sense limitació de superfície.
- 10- Com a reutilització d'edificis industrials existents, sempre que es mantingui i conservi l'espai industrial original.
- 11- Com a ús complementari a l'habitatge propi del polígon, de caràcter individual, per suplir les necessitats domèstiques del Polígon

- 12- Amb exclusió dels establiments destinats a venda d'alimentació directament al públic en forma de supermercat.
13- Admesos un màxim de 3 establiments comercials petits

Segon.- Delimitació d'un polígon d'actuació urbanística de dotació, d'acord amb l'article 7.1 b) del Text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana (RDL 7/2015, de 30 d'octubre)

L'admissió de majors usos sobre la finca a la qual es refereix aquest conveni s'ha d'ajustar a allò que prescriu l'article 7.1.b del RDL 7/2015, de 20 d'octubre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació urbana, i per tant, aquests majors usos s'han de compensar amb una actuació de dotació que compensi aquest increment d'aprofitament urbanístic assignat a la finca.

En aquest sentit, per l'increment de l'aprofitament urbanístic assignat a la finca objecte d'aquest recurs arran de l'ampliació dels usos preexistents en virtut d'aquest conveni de transacció judicial, en un àmbit de sòl urbà consolidat inclòs dins de la trama urbana consolidada i sense cap increment del sostre edificable, resulta d'aplicació la cessió a l'administració actuant del 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic respecte l'aprofitament urbanístic atribuït a la finca en virtut del POUM aprovat definitivament, mitjançant el deure del seu pagament substitutori en metàl·lic a càrrec de la mercantil FOMAN, S.L. en el moment de l'atorgament de la llicència urbanística, d'acord amb la Disposició Addicional Segona, apartats 3 i 4, i l'article 43.1 del Text refós de la Llei d'Urbanisme (DL 1/2010, de 3 d'agost) .

En aquests moments, el càlcul de la compensació en metàl·lic corresponent a l'augment dels usos atribuïts a la finca objecte d'aquest conveni es xifra en l'import de 91.532,29 €, d'acord amb el càlcul que s'incorpora com a **Annex n. 3** al present conveni

Aquest import s'actualitzarà amb l'índex de preus de Catalunya en el moment que es produeixi el fet causant per al seu meritament, és a dir, en el moment de l'atorgament de la llicència urbanística d'algun dels nous usos assignats a la finca, tal i com s'ha exposat en el paràgraf anterior.

Tercer.- Tramitació i aprovació d'aquest conveni.

La tramitació d'aquest conveni urbanístic i transaccional s'ajustarà al que disposa l'article 8 i 104 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, que aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, així com als articles 25 i 26 del Decret 305/2006, que aprova el reglament de la Llei d'urbanisme.

Totes les despeses de la tramitació administrativa i de la publicació d'aquest conveni seran a càrrec de l'Ajuntament de Manresa.

Atès que aquest conveni té naturalesa transaccional haurà de ser aprovat per la majoria absoluta dels membres de la Corporació Local d'acord amb el que determina l'article 230 del Decret legislatiu 2/2003, que aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya.

Quart.- Trasllat del conveni a les actuacions judicials en curs.

L'AJUNTAMENT DE MANRESA, així com la representació de la mercantil FOMAN, S.L. presentaran, conjuntament, davant de la Secció Tercera de la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, un escrit adjuntant el conveni transaccional.

Aquest conveni serà sotmès a l'aprovació de la Secció Tercera de la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el marc del recurs ordinari 392/2017, la qual l'homologarà, si escau, mitjançant resolució judicial en forma d'INTERLOCUTÒRIA en els termes del que disposen l'article 77.3 de la Llei 29/1998, de la Jurisdicció Contenciosa Administrativa i l'article 1816 del Codi Civil.

En el cas que la interlocutòria judicial esmentada no aprovi ni homologui aquest conveni judicial, aleshores, els atorgants restaran lliures per continuar i per reprendre el curs del recurs ordinari 392/2017 sense que cap de les parts tingui res a reclamar-se respectivament.

Cinquè. Terminis per a la redacció, tramitació i aprovació de la modificació puntual del POUM que incorpori el contingut d'aquest conveni transaccional.

Tan bon punt la Interlocutòria d'aprovació i d'homologació d'aquest conveni transaccional esdevingui ferma, l'Ajuntament de Manresa redactarà el document de modificació puntual del POUM, amb la delimitació de l'actuació de dotació, la nova redacció de l'article 395.2 de la normativa del POUM, i la previsió de la compensació a la qual s'ha fet esment al Pacte segon, per a la qual cosa disposarà d'un termini màxim de 3 mesos.

La tramitació s'ajustarà al procediment de l'article 85 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, i restant normativa d'aplicació, i incorporarà el present conveni, d'acord amb l'article 26.3 TRLU, així com la Interlocutòria que aprovi el present conveni de transacció judicial. Totes les despeses derivades de la tramitació de la modificació puntual del POUM, aniran a càrrec de l'Ajuntament de Manresa.

En el cas que en el termini de 1 ANY I 6 MESOS, a comptar des de la fermesa de la interlocutòria d'homologació judicial d'aquest conveni transaccional, no s'hagi publicat en el DOGC la modificació del redactat de l'article 395.2 de la normativa urbanística del POUM en els termes convinguts, els atorgants restaran lliures per continuar i per reprendre el curs del recurs ordinari 392/2017 sense que cap de les parts tingui res a reclamar-se respectivament.

Sisè.- 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) no aconseguís l'aprovació definitiva en la forma convinguda, FOMAN, SL 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 FOMAN, SL 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, FOMAN, SL podrà dur a terme totes les actuacions administratives i judicials que tingui per convenient pel que fa al POUM.

Setè.- Acte finalitzador del procediment administratiu. Aquest conveni transaccional té caràcter administratiu i, per tant, la legislació aplicable en cas de divergències serà la normativa administrativa aplicable. Endemés, aquest conveni té la consideració d'acte administratiu finalitzador del procediment administratiu, exhaureix la via administrativa i resulta immediatament executiu de conformitat amb el que disposa l'article 86 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú, amb la salvetat prevista en el pacte anterior.

I, en prova de conformitat, ambdues parts subscriuen aquest conveni de transacció judicial, per duplicat exemplar, en el lloc i la data que figuren a l'encapçalament.

Per l'Ajuntament de Manresa
L'Alcalde

La propietat
Foman, S.L.

Il·lm. Sr. Valentí Junyent Torras

Sra. Flora Franch Besolí

Davant meu, el Secretari,
que dono fe del contingut

Sr. José Luis González Leal

Annex 1



REGISTRO DE LA PROPIEDAD N° 1 DE MANRESA
Passeig Pere III, 58 1º 2ª 08242 - Manresa
Tel: 874-57-51 / Fax: 874-30-12

e-mail: manresal@registrodela propiedad.org
web: <http://www.registradores.org>

NOTA SIMPLE

Nota simple informativa, expedida conforme a lo prevenido en el art. 332 R.H.

DATOS REGISTRALES:

Finca número 39037 obrante al Tomo: 2135 Libro: 764 Folio: 149 Inscripción: 4
Fecha: 01/10/2008. CRU: 08090000089664.

DESCRIPCIÓN:

URBANA: PIEZA DE TIERRA, sita en esta Ciudad, en paraje llamado ELS DOLORS, de superficie cuatro mil quinientos ochenta y dos metros, cincuenta decímetros cuadrados. Linda: al Norte, con Avenida Bases de Manresa; al Sur, con Carretera de Manresa a Girona; al Este, con plaza sin nombre; y al Oeste con Ferrocarriles de la Generalitat de Catalunya.-

REFERENCIA CATASTRAL N°: 3412014DG0231A0001FX

TÍTULO:

FOMAN SOCIEDAD LIMITADA, con C.I.F. B08448995, es titular del pleno dominio de la totalidad, por Aportacion en escritura autorizada por el Notario de Manresa, Don Luis Tadeo Baciero Ruiz, a 12 de Mayo de 2005 que motivó, con fecha 22 de Febrero de 2006 la inscripción 3ª de dicha finca.

Annex 2



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

3412014DG0231A0001FX

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

PZ PRAT DE LA RIBA 1

08243 MANRESA [BARCELONA]

USO PRINCIPAL

Comercial

AÑO CONSTRUCCIÓN

2010

COEFICIENTE DE PARTICIPACION

99,999900

SUPERFICIE CONSTRUIDA m²

5.618

PARCELA CATASTRAL

SITUACION

PZ PRAT DE LA RIBA 1

MANRESA [BARCELONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA m²

5.618

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA m²

4.981

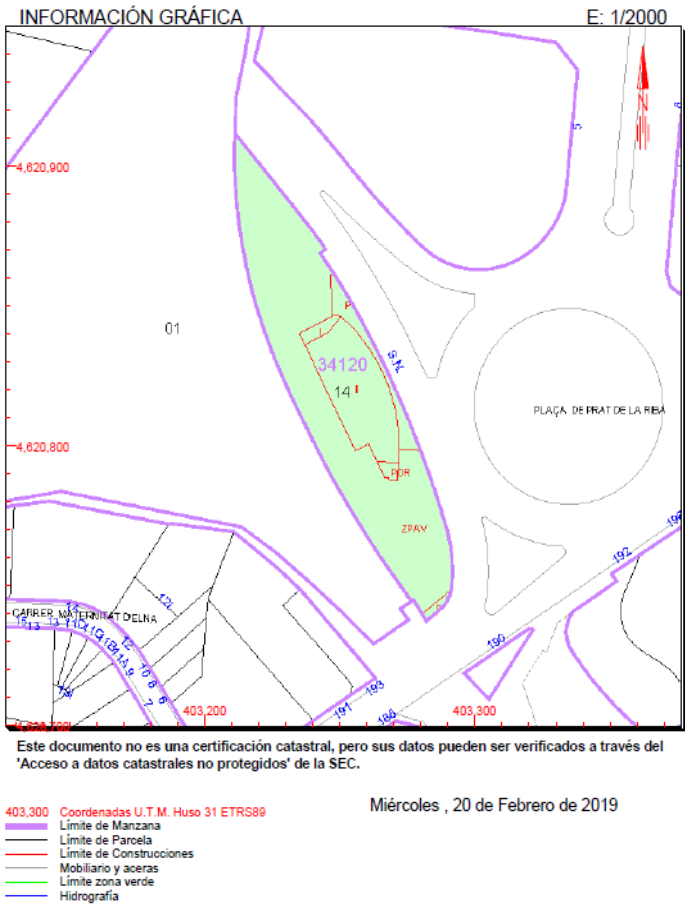
TIPO DE FINCA

Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
COMERCIO	1	00	01	1.033
COMERCIO	1	01	01	962
APARCAMIENTO	1	00	02	3.623

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE



ANNEX 3

Valoració de l'equivalent dinerari del deure de cessió del percentatge corresponent del 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic dels majors usos, i del deure de cessió de les reserves de sòl per a zones verdes i equipaments que estableix l'article 100.4 del TRLU, substituït d'acord el què preveu l'art. 43.1 i 100.5 del TRLU, per l'equivalent dinerari, atenent la consolidació de la finca, i de la dificultat de la cessió del sòls dins el mateix àmbit que tingui coherència urbanística com a zona verda.

1. Valoració del 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic per transformació dels usos preexistents:

L'estudi econòmic i financer del POUM justifica i fixa un valor mitjà de venda del sostre destinat a activitat econòmica en 1512.13 eur.

La finca, qualificada com a zona d'activitat econòmica clau 2.2m, té els usos assignats amb la lletra (H). D'acord l'art. 395.2 de la normativa del POUM, els usos admesos estan limitats al comercial d'establiment singular, taller de reparació de vehicles i aparcament.

La proposta d'usos admesos a partir de la modificació puntual del POUM és la següent: Hotel·ler, Comercial petit -limitat a tres establiments màxims i sense admetre la venda alimentària- Comercial mitjà i gran -també sense admetre la possibilitat de la venda alimentària-, Oficines i serveis, Restauració -com a ús complementari-, Magatzem, Tecnològic, Educatiu, Esportiu, Cultural i Associatiu, Agrícola i Guàrdia i Custòdia d'animals.

En aquest sentit, es considera oportú aplicar el què preveu l'article 37 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i a partir de l'aplicació de coeficients correctors per minorar el valor de la parcel·la atenent a la limitació d'usos vigent respecte a d'altres zones d'activitat econòmica sense aquesta limitació. Així mateix, es considera que els nous usos que s'admetran a partir de la modificació permeten valorar la finca amb el valor de venda establert per al sostre d'activitat econòmica per part del POUM, de 1.360,92€. A partir del diferencial de valor, s'estableix l'increment de l'aprofitament urbanístic:

Sòl finca	4.989,12 m ²
Edificabilitat	0,3 m ² st/m ² s
Sostre màxim edificable	1.496,74 m ²
Valor venda sostre d'activitat econòmica	1.360,92 eur/m ² st
Coeficient de rigidesa en la venda	0,90
Coeficient d'ús en la venda	0,70
Resta de coeficients es consideren inaplicables (valor 1)	
Valor venda sostre en zona 2.2m(H) POUM	857,38 eur/m ² st
Increment aprofitament	503,54 eur/m ² st
Valor increment aprofitament	503,54 eur x 1.496,74 = 753.668,46 eur
10% aprofitament	75.366,85 eur

Equivalent dinerari del deure de cessió de les reserves de sòl per a zones verdes i equipaments que estableix l'article 100.4 del TRLU.

D'acord el què preveu l'art. 100.4 i 100.3, el deure de cessió de sòl correspon a la relació de 7.5 m2 de sistema d'espais lliures i equipaments per cada 100 m2 de la totalitat del sostre edificable.

El seu equivalent dinerari correspondrà al cost de la totalitat del sòl de cessió a urbanitzar com a zona verda, aplicant els valors previstos a l'estudi econòmic del POUM, de 144,00 eur/m2, que correspondria a l'estalvi per no executar aquesta zona verda.

Sostre màxim edificable	1.496,74 m2
Sòl de cessió equivalent - 7,50 m2s/100 m2st	112.26 m2
Cost urbanització zona verda	144,00 eur/m2
Valor econòmic d'execució zona verda	16.165,44 eur

2. Valoració import dinerari

Valor 10% increment aprofitament urbanístic	75.366,85 eur
Valor d'estalvi en execució zona verda	16.165,44 eur

Total valor dinerari **91.532,29 eur**

La qual cosa us comunico, tot indicant-vos que aquest acte és de tràmit, no definitiu en via administrativa, i per tant, no és susceptible de recurs, i així sense perjudici que pugueu exercitar el que estimeu procedent, de conformitat amb el que disposa l'article 69.1 de la llei 39/2015, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

El conveni es podrà consultar a l'Oficina d'Activitat Econòmica (OAE), situada a la Plaça Major núm. 1, de dilluns a dijous de 8.30 a 18.00 hores i divendres de 8.30 a 15.00 hores.

El tinent d'alcalde

Regidor delegat d'Urbanisme i Llicències
Marc Aloy Guàrdia