

**CONVENI URBANÍSTIC DE CESSIONS ANTICIPADES EN L'AMBIT
DEL SECTOR PP2 "CAN NOLLA"**

Premià de Dalt, a 21 de maig de 2021.

REUNITS

D'una part, **JOSEP TRIADO BERGES, Alcalde-President** de l'Ajuntament de Premià de Dalt, quines circumstàncies consten per notorietat, assistit pel Secretari de la Corporació.

I d'altra part, el Srs. :

SR. xxxxxxxx, major d'edat, amb DNI nº xxxxxxxx, i domicili a xxxxxxxxxxxxxxxx.

SR. xxxxxxxx, major d'edat, amb DNI nº xxxxxx, amb domicili a xxxxxxxxxxxxxxxx.

SR. xxxxxxxx, majors d'edat, amb DNI xxxxxxxx

SRA. xxxxxx, SR. xxxxxx i SR. xxxxxx, majors d'edat, amb DNI respectius xxxxxxxx, xxxxxxxx, xxxxxxxx.

SR. xxxxxx, amb DNI xxxxxxxx, amb domicili a xxxxxxxxxxxx,

SR. xxxxxx, major d'edat, amb DNI xxxxxx, amb domicili a xxxxxxxx.

SR. xxxxxx, major d'edat amb DNI xxxxxxxx, amb domicili a xxxxxxxx.

SRA. xxxxxx, major d'edat amb DNI xxxxxxxx, amb domicili a xxxxxxxx.

SR. xxxxxx, major d'edat, amb DNI xxxxxx, amb domicili a xxxxxxxx.

INTERVENEN:

El Sr. **TRIADO BERGES**, en la seva condició d'Alcalde-President, en representació de l'**AJUNTAMENT DE PREMIA DE DALT**, en exercici del seu càrrec i en virtut de les seves facultats en relació a les competències en els àmbits concrets del urbanisme i les infraestructures, i amb l'assistència del Secretari Municipal, que ha de donar fe d'aquest acte, de conformitat amb l'acord adoptat -per la Junta de Govern.

El Sr. **MALCO PAR CEBRIÁN** en nom i representació de: a) la societat "**VALISA, S.L.**" de nacionalitat espanyola, amb domicili a Barcelona, c/ Passeig de Gracia, nº 70 i amb NIF nº B-08091407, quina representació ostenta en la seva condició d'apoderat; i b) la societat "**MAJESTIC HOTEL SPA, S.L.**", de nacionalitat espanyola, amb domicili a Barcelona, c/ Passeig de Gracia, nº 70 i amb NIF nº B-65497414, quina representació ostenta en la seva condició d'apoderat.

El Sr. **FERNANDO DEL RÍO FERNANDEZ** en nom propi i alhora en representació de la societat "**RIVERA BADALONA, S.L.**", amb NIF nº B60720794, constituïda per temps indefinit, amb domicili a Mataró, Passeig del Rengle nº 5 (Edifici Torre d'Ara planta 4ª), quina representació ostenta en la seva condició d'administrador solidari de la mateixa.

El Srs. xxxxxx i el Srs. xxxxxxxx, xxxxxxxx i xxxxxxxxxxxx, en el seu respectiu propi nom.

El Sr. **JESUS ARANDA ALCABE** en nom i representació de la societat "**ARANDA CARBÓ, S.L.**", amb CIF nº B62022710, amb domicili a Cerdanyola del Vallès, c/ Almogàvares, nº 9, quina representació ostenta en la seva condició d'administrador únic.

El Sr. **xxxxxx**, el Sr. **xxxxxx** i la Sra. **xxxxxx** en el seu respectiu propi nom.

I el Sr. **xxxxxx** en el seu propi nom.

Els compareixents, en les respectives qualitats en que actuen es reconeixen la capacitat legal necessària per atorgar el present

EXPOSEN

I.- L'anomenat 2on conveni urbanístic de "Can Nolla" que va ser subscrit per les parts descriu el contingut de les modificacions a implementar en l'ordenació del sector de sòl urbanitzable PP2 "Can Nolla" del POUM de Premià de Dalt acordades entre l'Ajuntament i els propietaris, i resol alhora les qüestions plantejades en els informes emesos durant la tramitació del Pla Parcial del referit sector. Aquest conveni, al que les parts es remeten i donen per reproduït, va ser aprovat inicialment pel Ple Municipal el 23 de desembre 2013, el 22 de gener de 2014 es va publicar al BOPB i exposat a informació pública durant un termini d'un mes i, finalment, en data 12 de maig de 2014 el Ple el va aprovar definitivament.

II.- D'acord amb el previst al Conveni, el 14 de desembre de 2015 l'Ajuntament de Premià de Dalt aprovà inicialment la Modificació Puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) en el sector PP2 "Can Nolla" i, en el decurs de la tramitació reglamentària, en febrer de 2018 el Ple va aprovar provisionalment el Text Refós (TR) de la referida Modificació Puntual (TRMPPPOUM) i va sol·licitar la seva aprovació definitiva a la CTUB.

En resolució de data 19 de juny de 2018, un cop valorat l'expedient, la CTUB va acordar suspendre l'aprovació definitiva de la Modificació Puntual del POUM del sector Can Nolla de Premià de Dalt, fins que, mitjançant un nou text refós, s'incorporessin un total de sis prescripcions o esmenes. Aquestes prescripcions o esmenes varen ser incorporades al TR (III) de la Modificació i varen suposar la introducció de canvis en la ordenació de l'àmbit amb el total consens entre els propietaris, els serveis tècnics i jurídics de l'Ajuntament i l'àrea d'urbanisme de l'Ajuntament. En data 20 d'abril de 2020 el Ple de l'Ajuntament va acordar novament l'aprovació provisional del referit TRMPPPOUM que, un cop informat favorablement pel Departament de Cultura, va ser lliurat al Departament de Territori i Sostenibilitat; i la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arca Metropolità de Barcelona ha acordat finalment la seva **aprovació definitiva** en resolucions de 7 d'agost de 2020 i 16 de novembre de 2020. L'acord d'aprovació definitiva de l'esmentat TR de la MPPPOUM ha estat ja **publicat** en el DOG de data de 22 de desembre de 2020 i per tant ha esdevingut executiu, el que permet ara als propietaris redactar la nova versió del Pla Parcial Urbanístic del sector 2 "Can Nolla", adaptat lògicament al contingut final del referit TRMPPPOUM.

En aquest sentit, en data 27 de gener de 2021 els propietaris ja han presentat a tràmit davant l'Ajuntament el document ambiental estratègic del Pla Parcial, acompanyat de l'esborrany de Pla Parcial, i l'Ajuntament ha remès el document a la Generalitat per a la seva tramitació ambiental segons el procediment establert per l'avaluació estratègica simplificada del Pla.

III.- L'Ajuntament de Premià de Dalt té el màxim interès en disposar anticipadament, i per tant sense esperar al futur procés de gestió urbanística (reparcel·lació) del Pla Parcial del sector 2 "Can Nolla", de les dues peces de sòl discontinu (anomenades "subsectors 2 i 3") del sector Can Nolla qualificades de sistemes, en concret, de la peça de superfície aproximada 4.099 m² (Camí del Mig n^{os} 145 i 147) que el POUM qualifica d'equipaments ("subsector 3"); i de la peça de superfície aproximada 4.255 m² que el POUM qualifica de sistema de comunicacions ("subsector 2").

a.- La primera peça de sòl discontinu (anomenada subsector 3), ubicada al sud de l'autopista, al costat del col·legi Santa Anna, i que és propietat de **MAJESTIC HOTEL SPA, S.L.**, és la següent:

DADES REGISTRALS: Finca **6805** inscrita al Registre de la Propietat nº 2 de Mataró, al foli 212 del tom 3158, llibre 154 de Premià de Dalt.

DESCRIPCIÓ REGISTRAL: "URBANA: PORCION DE TERRENO, en término de Premià de Dalt, partida Santa Ana, de superficie cuatro mil noventa y nueve metros sesenta decímetros cuadrados, que LINDA: al Norte, con finca de que se segrega, al Este, con fincas propiedad de Don Claudio Viñals, al Sur, con Claudio Viñals y al Oeste con Escuelas Públicas. Esta finca como predio dominante disfruta de una servidumbre temporal de paso, según resulta en la finca del predio sirviente, número 5132."

REFERENCIA CADASTRAL: Està integrada per dues parcel·les cadastrals, que són la 08230A008000220000GA (de superfície cadastral 3.146 m²) i la 08230A008000230000GB (de superfície cadastral 916 m²).

S'aporta de **Doc. 1**, plànol cadastral on es grafia aquesta finca. S'aporta de **Doc. 2** certificació de domini i càrregues.

VALOR CADASTRAL: El seu valor cadastral es el següent:

- Finca amb referència 08230A008000220000GA, valor cadastral (2021): 7.937,37€
- Finca amb referència 08230A008000230000GB, valor cadastral (2021): 2.311,07€.

La finca es troba lliure de càrregues i gravàmens i d'ocupats amb o sense títol atès que el precarista que la ocupava, sr. Miquel Vinyals Comajuan, ja ha marxat, a requeriment de la propietat.

b.- La segona peça de sòl discontinu (anomenada subsector 2), ubicada per sota de l'autopista C-32, al costat del centre comercial SORLI-DISCAU, i que és propietat en indivís dels Srs. XXXXXX és la següent:

DADES REGISTRALS: Està integrada per tres finques registrals:

1.- Finca **7035**, inscrita al Registre de la Propietat nº 2 de Mataró, al foli 1 del tom 3.221, llibre 165 de Premià de Dalt.

DESCRIPCIÓ REGISTRAL: "PARCELA DE TERRENO, en término de San Pedro de Premià, partida de Santa Ana, de superficie catorce áreas, veintinueve centiáreas, treinta y nueve decímetros cuadrados, que Linda: Norte, Ramón Pi; Sur, Don Eduardo Ferrés; Este, Don Juan Banús y Oeste,

con Don Buenaventura Guardia y parte con zona expropiada por Autopista. La descrita finca se forma por DIVISIÓN MATERIAL de la registrada con el número 239.

Superficie en m2: 1.429,39m2.

CARREGUES: *se halla afecta a una servidumbre de paso a favor de una finca colindante de la entidad "Saleon, sociedad Abónima", según resulta de la inscripción 12ª de esta finca, obrante al folio 86 del tomo 2888 libro 112 de Premià de Dalt".*

2.- Finca 7037, inscrita al Registre de la Propietat nº 2 de Mataró, al foli 6 del tom 3.221, llibre 165 de Premià de Dalt.

DESCRIPCIÓ REGISTRAL: *"PARCELA DE TERRENO, en término de San Pedro de Premià, partida de Santa Ana, de superficie catorce áreas, veintinueve centiáreas, treinta y nueve decímetros cuadrados, que Linda: Norte, con D. Juan de Mata Ferres Puig; Sur, con Dª Elvira Ferres Puig; Este, Don Juan Banús y Oeste, con Don Buenaventura Guardia. La descrita finca se forma por DIVISIÓN MATERIAL de la registrada con el número 239. Superficie en m2: 1.429,39m2.*

CARREGUES: *se halla afecta a una servidumbre de paso a favor de una finca colindante de la entidad "Saleon, sociedad Abónima", según resulta de la inscripción 12ª de esta finca, obrante al folio 86 del tomo 2888 libro 112 de Premià de Dalt".*

3.- Finca 7039, inscrita al Registre de la Propietat nº 2 de Mataró, al foli 10 del tom 3.221, llibre 165 de Premià de Dalt.

DESCRIPCIÓ REGISTRAL: *"PARCELA DE TERRENO, en término de San Pedro de Premià, partida de Santa Ana, de superficie catorce áreas, veintinueve centiáreas, treinta y nueve decímetros cuadrados, que Linda: Norte, con Don Eduardo Ferres Puig; Este, Don Juan Banús y Oeste, con Don Buenaventura Guardia y por el Sur, con Francisco Puig. La descrita finca se forma por DIVISIÓN MATERIAL de la registrada con el número 239. Superficie en m2: 1.429,39m2.*

CARREGUES: *se halla afecta a una servidumbre de paso a favor de una finca colindante de la entidad "Saleon, sociedad Anónima", según resulta de la inscripción 12ª de esta finca, obrante al folio 86 del tomo 2888 libro 112 de Premià de Dalt".*

REFERENCIA CADASTRAL: Les tres finques abans descrites (Finques 7035-7037-7039) formen part d'una única parcel·la cadastral amb referència 08230A008000020000GM. D'aquesta finca cadastral de superfície 9.153m², per escriptura de cessió obligatòria i gratuïta de data 5 de juliol de 1988, es va fer cessió a l'Ajuntament de 3 finques registrals amb superfície cadascuna d'elles de 2.133,80m², 1.096,20m² i 1.079m². La resta de finca és la que ara es objecte de la present cessió anticipada.

VALOR CADASTRAL: El seu valor cadastral es el següent: 78,64€ per la superfície cadastral que es de 9.153m², la superfície que resta per cedir segons escriptures de propietat es de 4.288,17m², per tant el valor cadastral corresponent a aquesta superfície és de 8,73€.

Les tres finques es troben lliure de càrregues i gravàmens i d'ocupats amb o sense títol. Pel que fa a les servituds de pas que consten en el Registre, aquestes han estat cancel·lades amb anteriorment a aquest acte, en virtut d'escriptura atorgada davant del Notari de de data, corrent a càrrec de l'Ajuntament les despeses de notari i de la seva cancel·lació registral.

S'aporta de **Doc. 3**, plànol cadastral on es grafien aquestes finques. S'aporten de **Doc. 4** les tres certificacions de domini i càrregues de les finques.

IV.- Atès que les referides finques conformen sistemes urbanístics d'equipaments i de vialitat o comunicacions, de cessió obligatòria i gratuïta en el futur procés de gestió urbanística del sector PP2 Can Nolla, les mateixes podrien ser objecte de la figura de la "ocupació directa" regulada en l'art. 156 del TRLUC i 215 i concordants del Reglament de la LUC. No obstant, com sigui que la referida figura comporta una tramitació complexa i l'Ajuntament té necessitat de poder disposar i ocupar les referides peces el més aviat possible, a fi i efecte de poder destinar-les a equipaments públics, les parts han convingut portar a terme la **cessió anticipada** de les mateixes mitjançant el present conveni.

V.- Al propi temps, el present conveni serveix per a actualitzar el contingut de determinats pactes del "2on Conveni de Can Nolla" definitivament aprovat el maig de 2014, atès que els mateixos han quedat necessàriament afectats o novats a conseqüència de la llarga tramitació de la MPPOUM i dels canvis operats en el referit document en el decurs de la mateixa, fins que ha assolit l'aprovació definitiva i publicació.

I d'acord amb les anteriors consideracions les parts convenen els següents

PACTES

PRIMER.- MAJESTIC HOTEL SPA, S.L. fa cessió i lliurament gratuït a favor de l'Ajuntament de Premià de Dalt de la finca de la seva propietat, registral 6805 de referències cadastrals 08230A008000220000GA i 08230A008000230000GB, que ha estat descrita en l'expositiu III a), en concepte de lliure de càrregues i ocupants i per la seva destinació per part de l'Ajuntament a equipament públic.

Per la seva banda, el Srs. XXXXXX fan cessió i lliurament gratuït a favor de l'Ajuntament de Premià de Dalt de la finca de la seva propietat, registrals nº 7.035, 7.037 i 7.039 de referència cadastral 08230A008000020000GM que han estat descrites en l'expositiu III b), en concepte de lliures de càrregues (a excepció de les servituds de pas que ja s'han extingit prèviament o que, per imperatiu legal, s'extingiran en el projecte de reparcel·lació) i ocupants i per la seva destinació per part de l'Ajuntament a equipament públic.

Els restants propietaris del sector, aquí presents, es donen per informats i aproven expressament aquestes cessions urbanístiques anticipades.

SEGON.- L'Ajuntament de Premià de Dalt reconeix expressament a favor dels cedents MAJESTIC HOTEL SPA, S.L. i Srs. XXXXXX el dret a rebre l'aprofitament urbanístic previst en el POUM per al sector PP2 Can Nolla que correspon a llurs respectives cessions urbanístiques anticipades de sòl, i que es ratificarà en el futur projecte de reparcel·lació del Pla Parcial del sector.

TERCER.- En el no esperat supòsit de que el projecte de reparcel·lació del sector no fos definitivament aprovat per l'Ajuntament en un termini màxim de **cinc anys** a comptar de la data de l'aprovació definitiva de la MPPUOM abans referida, per causes no imputables als cedents, aquests podran advertir a l'Ajuntament el seu propòsit d'iniciar l'expedient d'apreuament/expropiació. Si l'Ajuntament no inicia l'expedient d'expropiació en el termini de dos anys posteriors a l'advertiment formulat, els cedents (o qui els succeeixi) podran presentar el full d'apreuament corresponent, moment en què l'expedient d'expropiació s'iniciarà per ministeri de la llei i al qual s'entendrà referida llur valoració. Un cop determinat el preu just, s'haurà de pagar la quantitat que resulti en el termini màxim de sis mesos. Aquesta quantitat meritara interessos per demora a favor de la persona titular expropiada a comptar des del moment en què aquesta hagi presentat el full d'apreuament davant l'Ajuntament.

QUART.- Pel que fa a la tramitació del nou **Pla Parcial Urbanístic del sector Can Nolla**, adaptat al TR de la esmentada Modificació Puntual del

POUM que ha estat ja definitivament aprovada i publicada, com ja s'ha dit, els propietaris signants ja han presentat a tràmit davant l'Ajuntament el document ambiental estratègic del Pla Parcial, acompanyat de l'esborrany de Pla Parcial, per donar compliment al procediment d'avaluació estratègica simplificada del Pla, i resten per tant a la espera de rebre l'informe o estudi ambiental corresponent per tal de ultimar la redacció del Pla Parcial, que es comprometen a presentar a tràmit en un termini de tres mesos des de la recepció de l'informe o estudi ambiental.

CINQUÈ.- Atès que la secció 3ª de la Sala del contenciós del TSJC va obligar a aixecar la suspensió del recurs contenciós administratiu nº 433/2011 interposat per VALISA S.L. contra la resolució de la CTUB de data 16-6-2011 que va informar desfavorablement la versió anterior del Pla Parcial, i el TSJC ha dictat la sentència núm. 968 de data 3 de març de 2020 en la que ha desestimat el recurs, sense condemna en costes, VALISA, S.L. es compromet a no recórrer la sentència en cassació i a deixar per tant que la mateixa guanyi fermesa i els propietaris promotors renunciïn expressament a la tramitació del Pla Parcial que es trobava en curs en l'expedient 2008/033285/B, atès que el mateix serà substituït pel nou Pla Parcial adaptat al TRMPPPOUM, quina tramitació ambiental ja ha començat.

SISÉ.- Les parts es ratifiquen expressament en el que es va pactar en els Convenis urbanístics de Can Nolla subscrits amb anterioritat a aquest, quins pactes seguiran en vigor en tot allò que no s'oposi als presents acords.

SETÉ.- El present Conveni serà eficaç i obligarà les parts quan sigui aprovat definitivament per la Junta de Govern municipal, en quin moment es procedirà si s'escau a la seva inscripció i a donar-hi la publicitat oportuna en el portal de la web municipal.

VUITÉ.- En el cas de que l'Ajuntament volgués aixecar a públic les presents cessions urbanístiques i/o inscriure les finques al seu favor en el Registre de la Propietat abans de l'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació, l'Ajuntament es farà càrrec de les despeses notarials i registrals i dels tributs (inclòs plusvàlua municipal) que en el seu cas meriti la transmissió.

En prova de conformitat signe les parts el present conveni en el lloc i data a dalt indicat, en duplicat exemplar i en un sol efecte.

Signatures: **VALISA, S.L.**

MAJESTIC HOTEL SPA, S.L.

RIVERA BADALONA, S.L.

ARANDA CARBÓ, S.L.

