

CONVENI URBANÍSTIC ENTRE L'AJUNTAMENT DE SANT BOI DE LLOBREGAT I VALLDEORIOLA PATRIMONIAL,SL

A Sant Boi de Llobregat,

REUNITS:

D'una part, el Sr. JAUME BOSCH i PUGÈS, alcalde de l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat, en nom representació del mateix, segons allò legalment establert a la vigent Llei Reguladora de les Bases del Regim Local (en endavant, l'Ajuntament); assistit per la Secretària General accidental de la corporació municipal, Sra. Carmen Valverde Navarro.

D'altra part VALLDEORIOLA PATRIMONIAL,SL, (en endavant, VALLPAT), amb CIF número B-60601069, domiciliada a Sant Boi de Llobregat, carrer Rubió i Lluch núm. 25, constituïda per temps indefinit mitjançant escriptura pública atorgada davant el Notari de Barcelona Sr. Gerardo Delgado García, el 13 de juny de 1994, núm. 2.269 del seu protocol i subsanada per altra escriptura atorgada davant el notari Sr. Alberto Navarro-Rubio Serres, en data 23 de novembre de 1995, núm. 2.585 del seu protocol. Inscrita en el Registre Mercantil de Barcelona, al foli 168, tomo 27.264, full número 115.325.

Compareixen en nom d'aquesta última la Sra. MONTSERRAT VALLDEORIOLA NOVELLA, veïna de Sant Boi de Llobregat, amb domicili al carrer Freixes, núm. 18 i NIF 38.503.320-D i la Sra. ROSER VALLDEORIOLA NOVELLA, veïna de Sant Boi de Llobregat, amb domicili al carrer de la Ginesta, núm. 80 i NIF. 38.501.144-H. Actuen en la seva qualitat d'administradores solidàries designades per termini de quinze anys en el propi acte fundacional de la societat.

Ambdues parts es reconeixen mútuament la capacitat jurídica i d'obrar suficient per al present acte dispositiu, en les qualitats i els termes en què cadascú d'ells actua i, en conseqüència,

MANIFESTEN

I.- Que VALLPAT és propietària de la finca situada al municipi de Sant Boi de Llobregat amb una superfície de 1.200 m², que es descriu succintament en la forma següent:

PORCIÓ DE TERRENY, de forma irregular situada a Sant Boi de Llobregat, Urbanització Parc de Marianao", amb front al carrer Acàcies, a la Ronda Sant Ramon i al Passeig del President Josep Tarradellas, procedent de l'agrupació de dues parcel·les, assenyalades amb les lletres A i B.

LLINDARS: Pel front, Est, en línia de 63,38 metres, amb la Ronda Sant Ramon; per la dreta, Nord, en línia de 1,16 metres, amb el Passeig del President Josep Tarradellas; per l'esquerra, Sud, en línia de 23,48 metres, amb el carrer Acàcies, i pel fons, Oest, en línia de 26,39 metres, amb la finca 05 de la mateixa illa i, en línia de 40,78 metres, amb la finca 03 de la mateixa illa.

Títol.- Procedeix de la agrupació de les finques 42.244 i 4.813. Quant a la finca 42.244 és propietat de l'esmentada empresa per títol de compra al Sr. Ramón Andreu Andreu, segons escriptura atorgada en data 18 d'agost de 1999, davant el Notari Sr. Àngel Querol Sancho. Pel que fa a la finca 4.813, li pertany per títol de compravenda formalitzada en escriptura pública atorgada pel Sr. José Tort Forment i la Sra. Olga

Sánchez Nadal, en la mateixa data i davant del mateix Notari referits, núm. 1.875 del seu protocol, escriptura en la que es va procedir a l'agrupació d'ambdues finques.

Referència cadastral.- 8683904DF1788D0001PE.

Dades registrals.- Es la finca inscrita amb el núm. 42.532, al full 183, del volum 1.426, llibre 832 de Sant Boi de Llobregat.

Càrregues.- La finca descrita es troba lliure de càrregues, d'ocupants i de precaristes.

II.- Que tal i com figura en el plànol adjunt al present Conveni (ANNEX NÚM. 1), la finca descrita a la manifestació anterior està ubicada a la cantonada entre la Ronda Sant Ramon, carrer Acàcies i el carrer Josep Tarradellas; i que el planejament vigent en l'àmbit d'aquesta finca és el que figura en el plànol adjunt abans indicat, del qual resulta que està qualificada de ordenació en edificació aïllada, subzona unifamiliar, subzona VII (clau 20a10).

III.- Que VALLPAT és propietària també de la finca situada al municipi de Sant Boi de Llobregat amb una superfície de 3.395,98 m², que es descriu succintament en la forma següent:

PORCIÓ DE TERRENY situat en el terme de Sant Boi de Llobregat, partida "La Pineda del Convent", avui carrer Plataners, núm. 7. De superfície inicial cinc mil vuit-cents un metre setanta-vuit decímetres quadrats, dels quals s'han segregat un total de dos mil quatre-cents cinc metres vuitanta decímetres quadrats, segons notes que consten al marge de la inscripció. Resta, per tant, una superfície de tres mil tres-cents noranta-cinc metres noranta-vuit decímetres quadrats.

LLINDARS: Al front, prenent com a tal el carrer Plataners, amb aquest; a la dreta, entrant, amb la finca número 18 del passeig de les Mimoses; a l'esquerra, amb finques 25, 27 i 29 del carrer de les Acàcies; i, al fons, amb el passeig de les Mimoses.

Títol.- Es propietat de VALLPAT per títol de compra atorgat pel Sr. Antonio Arias Rodríguez en nom i representació de la companyia BALEARI SA, en liquidació, davant el Notari Sr. Àngel Querol Sancho, en data 28 de desembre de 2.000, núm. 3.339 del seu protocol.

Referència cadastral.- 8582405DF1788C0001WJ.

Dades registrals.- Es la finca inscrita amb el núm. 24.903, al full 67, del volum 1.512, llibre 907 de Sant Boi de Llobregat.

IV.- Que tal i com figura en el plànol adjunt al present Conveni (ANNEX NÚM. 2) la finca descrita a la manifestació anterior està ubicada al carrer dels Plataners i que el planejament vigent en l'àmbit d'aquesta finca és el que figura en el plànol adjunt abans indicat: equipament (clau 7) de caràcter públic.

V.- Que l'Ajuntament és propietari de la finca situada al seu municipi amb una superfície de 1.106 m² que es descriu succintament de la manera següent:

SOLAR de forma triangular, resta de l'agrupació de varis. Procedeix de la finca matriu de superfície 9.564 m², dels quals s'han produït varies segregacions fins arribar a la superfície de 1.106 m².

LLINDARS: Al front, prenent com a tal el passeig de les Mimoses, amb aquest; a la dreta, entrant, amb la finca número 7 del carrer Plataners i a l'esquerra, amb finca matriu de la qual es segrega.

Títol.- Compra-venda al Sr. José Portillo Julià, escriptura atorgada el 5 de maig de 1975 davant el notari Sr. Luis Clavera Armenteros.

Referència cadastral.- 8582417DF1788A0001FX.

Dades registrals.- Es la finca registral núm. 23.053, inscrita al full 235, del volum 706, llibre 273 de Sant Boi de Llobregat.

Naturalesa jurídica i dades de l'inventari municipal.- Està inventariada a la fitxa núm. 52 de l'inventari de béns i drets reals de l'Ajuntament, amb la naturalesa jurídica de bé demanial.

Edificacions: Sense edificar.

Càrregues: Afecta a una clàusula de reversió si no es construïa un centre docent dins del termini de 10 anys des de la data de la compra-venda. Sense efectes, en haver-se construït el centre docent a la finca matriu.

VI.- Que tal i com figura en el plànol adjunt al present Conveni (ANNEX NÚM. 3) la finca descrita a la manifestació anterior està ubicada al carrer de les Mimoses i que el planejament vigent en l'àmbit d'aquesta finca és el que figura en el plànol adjunt abans indicat: equipament (clau 7) de caràcter públic.

VII.- Que VALLPAT va presentar el 28 de juny de 2007 una sol·licitud de llicència d'obres per a la construcció d'una escola d'educació infantil (expedient núm. X124/2007/00051) sobre la finca de la seva titularitat descrita a la manifestació I, que esgotaria l'edificabilitat admesa. També es va formular la sol·licitud de la corresponent llicència ambiental (expedient núm. X207/2007/085).

VIII- Que l'Ajuntament està redactant una modificació de Pla General Metropolità, anomenada "Modificació Puntual del PGM a diverses parcel·les de sistemes als entorns de Marianao, Can Paulet i Parellada Centre i als sòls residencials de Pedres Blanques, la Ronda Sant Ramon, i els carrers Riera Gasulla i Benviure" (en endavant, MPPGM) respecte a la qual, en data 17 de desembre del 2007, es va aprovar l'Avanç de Pla i el Programa de participació ciutadana corresponents.

IX.- Que en l'aprovació inicial de l'assenyalada MPPGM la finca descrita a la manifestació I passarà a estar qualificada com a sistema de titularitat privada, per tal de possibilitar-hi la instal·lació d'un centre religiós o lloc de culte en una posició central al barri de Marianao i amb una ordenació de l'edificació adaptada a l'entorn. Es defineixen també els paràmetres edificatoris adients per aquest ús.

L'edificabilitat teòrica màxima prevista per la finca descrita a la manifestació I al planejament vigent, que és de 900 m² de sostre (atès que es tracta d'una parcel·la de 1.200 m² i l'índex d'edificabilitat d'aquesta zona és de 0,75) es trasllada mitjançant l'esmentada MPPGM de la següent manera:

a) La major part, 470,46 m² de sostre, es transformen en habitatge de protecció oficial, traslladant-los a una parcel·la situada al carrer Montseny (subàmbit 7 de la esmentada MPPGM) la qual, en virtut d'un altre conveni, ha de passar a ser de titularitat municipal.

b) Els 429,54 m² de sostre restants es traslladen a una parcel·la situada al subàmbit 9 de la reiterada MPPGM, a la cantonada entre els carrers Benviure i l'Av. de Can Carreres, propietat de VALLPAT. En tot cas, la construcció mantindrà la continuïtat amb les edificacions consolidades de la resta de la illa, incloses l'alçada de l'edificació, nombre de plantes i fondària edificable.

X.- Que en l'aprovació inicial de l'assenyalada MPPGM les finques descrites a les manifestacions III i V passaran a estar qualificades com a equipament privat docent, tot definint l'ordenació de l'edificació adient que possibiliti la instal·lació al subàmbit 3 de a MPPGM d'una escola bressol i una escola d'ensenyament infantil.

A més a més s'obrirà un pas per a vianants i per a vehicles de serveis entre el final del carrer Plataners i el Passeig de les Mimoses, permetent d'aquesta manera que es perllongui el pas existent entre el carrer Lilàs i el carrer de la Ginesta, fins al passeig de les Mimoses, millorant així substancialment l'accessibilitat als equipaments situats en aquest subàmbit 3 de la MPPGM.

Tot plegat suposarà que la finca municipal descrita a la manifestació V es convertirà en una parcel·la sobrera, d'acord amb la definició que fa d'aquestes l'article 12 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de patrimoni dels ens locals.

Per tot el que ha estat exposat, i als efectes de dur a terme els objectius abans esmentats, ambdues parts convenen en establir els següents

PACTES:

PRIMER.- 1. VALLPAT dona la seva conformitat a la MPPGM redactada per l'Ajuntament que s'esmenta a les manifestacions X i següents d'aquest conveni, en els termes que es descriuen a les mateixes i en els que es detallen en els pactes següents.

2. L'Ajuntament, en exercici de les seves competències, es compromet a aprovar i tramitar fins a l'aprovació definitiva per part de la Generalitat de Catalunya la MPPGM esmentada.

SEGON.- VALLPAT, una vegada aprovada definitivament la MPPGM de que es parla al manifest VIII desistirà de la sol·licitud de Llicència d'obres per a la construcció d'una escola d'educació infantil (expedient núm. X124/2007/00051) formulada el 28 de juny de 2007 sobre la finca de la seva titularitat descrita a la manifestació I.

TERCER.- L'edificabilitat que correspondria a la finca de VALLPAT descrita a la manifestació I, que no s'esgota per efecte de la renúncia del pacte segon, i que mitjançant la MPPGM es trasllada a una parcel·la que ha de passar a ésser de titularitat municipal, segons es descriu a la manifestació IX, (470,46 m² de sostre), es valora en un import de 61.160 € (SEIXANTA-UN MIL CENT SEIXANTA EUROS), segons informe que s'acompanya en DOCUMENT ANNEX NÚM. 4.

QUART.- 1. A l'empara de les determinacions de la reiterada MPPGM, als efectes de disposar d'una parcel·lació més adient per a l'edificació i una imatge urbana més adequada l'Ajuntament tramitarà l'expedient de venda directa de la parcel·la sobrera que resultarà de la finca descrita a les manifestacions V i XII, d'acord amb l'establert a l'article 40 i següents del Reglament de patrimoni dels ens locals. Aquesta parcel·la es valora en un import de 61.160 € (SEIXANTA-UN MIL CENT SEIXANTA EUROS), segons informe que s'acompanya en DOCUMENT ANNEX NÚM. 4.

2. Tant la redacció del projecte com la urbanització del sòl qualificat com a vial entre el final del carrer Plataners i el Passeig de les Mimoses anirà a càrrec de VALLPAT i de l'Ajuntament, essent l'aportació del primer el 51 % del cost total, mentre que l'Ajuntament hi participarà amb el 49 % restant.

3. L'obra s'executarà per part de VALLPAT i el seu inici serà abans d'un any a comptar des de la sol·licitud de la llicència municipal d'obres per part de VALLPAT per a la construcció del Centre d'Educació Infantil a ubicar en aquesta zona . Per la seva part, l'Ajuntament es compromet a redactar el corresponent projecte d'urbanització dintre dels tres mesos següents a l'aprovació provisional de la MPPGM de que es parla al manifest X. Les línies mestres de l'esmentat projecte seran consensuades amb VALLPAT.

4. Les quantitats liquidades a l'AJUNTAMENT per VALLPAT pels conceptes de taxes municipals de llicència d'obres i llicència ambiental (10.887,17 € i 4.025,95 €), respectivament, corresponents al projecte esmentat en el pacte segon, atès que el desistiment a executar-les ha estat en interès de totes dues parts, seran aplicades íntegrament al nou projecte de Centre d'Educació Infantil a ubicar en la zona d'equipaments del c. Plataners i del Pg. de les Mimoses.

CINQUÈ.- El present conveni té caràcter administratiu. Les parts acorden subjectar-se a la jurisdicció contenciosa-administrativa en cas de litigi sobre la interpretació i aplicació del mateix.

SISÈ.- 1. El present conveni ha de ser aprovat pel Ple de l'Ajuntament, exposat al públic i resoltes per part de l'Ajuntament les eventuais al·legacions.

2. L'eficàcia del present conveni resta subjecta com a condició suspensiva a que la MPPGM sigui aprovada definitivament i publicada en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, amb el contingut recollit en les manifestacions i pactes d'aquest conveni.

3. Les transmissions que s'acorden als pactes tercer i quart que es podran refondre en una única operació de permuta s'hauran de formalitzar en escriptura pública abans que transcorri el termini de dos mesos des de la publicació de l'aprovació definitiva de la MPPGM tants cops al·ludida.

SETÈ.- En tot allò que no estigui previst expressament en el present conveni, serà d'aplicació supletòria l'establert a la legislació urbanística, administrativa i de dret local que sigui vigent.

I a fi que consti i causi els efectes corresponents, signen el present conveni, a una cara en quatre exemplars originals, en el lloc i la data de l'encapçalament.

Per l'Ajuntament,

Per VALLPAT,

Jaume Bosch i Pugès

Roser Valldeoriola Novella Montserrat Valldeoriola Novella

En dóna fe,
La Secretaria General Accidental,

Carmen Valverde Navarro