

Conveni urbanístic per a regular la permuta de terrenys patrimonials i la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries i de planejament de Móra d'Ebre

Reunits a Móra d'Ebre, el.... de de

D'una part;

El senyor Joan Piñol i Mora, en qualitat d'Alcalde-President de l'Ajuntament de Móra d'Ebre, amb domicili a la Plaça de baix, 1, amb DNI número 39.867.547-Z, en nom i representació d'aquesta Corporació habilitat expressament per la signatura d'aquest conveni per acord del Plenari de data i assistit del Sr. Secretari accidental de la Corporació Sr. Diego Navarro Pascual (Decret 53/2011).

I d'una altra part;

El Sr. Ignasi Vilanova Micola, major d'edat, amb domicili al Camí de les Hortes, núm. 7 de Móra d'Ebre, amb DNI 77.829.045-N, que actua en nom i representació de Vilanova Fustes, SCCL, NIF F-435511787, com a propietari dels terrenys d'aprofitament privat que integren el Polígon 18A de Móra d'Ebre.

Ambdues parts es reconeixen capacitat jurídica suficient per atorgar vàlidament el present conveni.

I.- ANTECEDENTS

1. L'Ajuntament de Móra d'Ebre (en endavant Ajuntament) és propietari d'una finca situada a la part posterior del polígon d'actuació P18A, amb una superfície de 1.307 m² i qualificada de zona verda segons les Normes Subsidiàries de Planejament. D'aquesta finca es pretén segregat una parcel·la de 194 m², mentre que la resta de finca és d'una superfície de 1.113 m². Segons informe de taxació de l'arquitecte Sr. Lluís Gironés Pedrol de data 12 de juliol de 2018, s'estima un valor de sòl de la finca de 1.113 m² de 146.261,56 euros (s'adjunta com a annex núm. 1).
2. La finca indicada en l'antecedent primer s'ha obtingut de la cessió obligatòria i gratuïta resultant del desenvolupament del polígon d'actuació P18A, mitjançant l'aprovació definitiva del projectes de reparcel·lació i d'urbanització del citat polígon en la Junta de Govern Local en sessió de data 15 de maig de 2012. Aquests terrenys figuren inscrits a l'Inventari General de béns de la Corporació, aprovat pel Ple de la Corporació en sessió de data 26 d'abril de 2018, a l'epígraf 2102 Solars terrenys ús general (parcs i jardins), en el subepígraf 111.41 "Solar Zona Verda Polígon 18 A" i està destinat a l'ús públic. Així mateix, també consten inscrits al Registre de la Propietat al Tom 884, Llibre 123 i Foli 224, finca registral 7159.
3. Vilanova Fustes, SCCL (en endavant Vilanova Fustes) és propietari de la parcel·la amb aprofitament privat del polígon d'actuació P18A i utilitza l'espai de darrere de la seva parcel·la (la zona verda esmentada en els antecedents

primer i segon del present) com a pati de maniobra i aparcament de la seva activitat econòmica.

4. La finca de propietat municipal qualificada de zona verda i la finca de propietat de Vilanova Fustes són contingues, tal i com es descriu en el plànol que s'annexa al present conveni (annex núm. 2).
5. L'Ajuntament és propietari d'uns terrenys ubicats al carrer Girasol, en la zona del poliesportiu municipal, i qualificats de sistema d'equipaments genèrics (no esportius) destinats al servei públic, amb una superfície de 1.125 m².

EXPOSEN:

1. Vilanova Fustes està del tot interessada en adquirir la part a segregat d'una superfície de 1.113,00 m² de la finca propietat de l'Ajuntament qualificada de zona verda indicada en l'antecedent primer, per tal de completar, com esta fent, les seves instal·lacions y per l'exercici de la seva activitat comercial, tal i com consta segons escrit presentat en data 14 de març de 2018 (NRE 777/18), en què exposa estar interessada en permutar amb l'Ajuntament la finca confrontant amb la seva propietat amb un solar situat al carrer Lleida, núm. 4, propietat de la mercantil A. Generativa, SL (s'adjunta com a annex núm. 3).
2. L'Ajuntament, mitjançant acord de la Junta de Govern Local de data 29 de gener de 2018, va atorgar a Vilanova Fustes llicència per a l'ús privatiu temporal a precari del terreny municipal destinat a zona verda i de part del terreny municipal destinat a vial, sotmesa a una sèrie de condicions i determinacions.
3. Atès que la nau comercial de Vilanova Fustes confronta amb el Camí de les Hortes, per on té accés, i que aquesta via és prou transitada per enllaçar les poblacions de Móra d'Ebre i Benissanet, a més de trobar-se ubicada en aquesta via l'estació d'autobusos, resulta de força importància per a l'empresa aquest espai i mantenir-lo com a zona lliure per tal destinar-lo a zona de maniobra i càrrega i descàrrega, i així no interrompre el trànsit del Camí de les Hortes.
4. L'Ajuntament considera que la part d'aquesta zona verda a segregat, per la seva ubicació geogràfica i característiques topogràfiques de l'entorn i difícil accés, no compleix la seva finalitat i utilització com a terreny destinat a l'ús públic. És per aquest motiu, que l'Ajuntament proposa traslladar la ubicació de la zona verda a un altre indret en una zona d'equipaments on les finalitats com a zona verda es compliran, i permetre d'aquesta manera normalitzar la qualificació urbanística a l'ús que s'hi esdevé, ja que es troba ubicada a una urbanització antiga amb manca de zones verdes, permetent així un esponjament de la zona.
5. Vilanova Fustes té un dret d'opció de compra d'un solar situat al carrer Lleida, núm. 4 de 445,89 m² de superfície i amb un valor segons informe de taxació de de l'arquitecte Sr. Lluís Gironés Pedrol de data 12 de juliol de 2018, s'estima un valor de sòl de l'esmentada finca de 149.660,35 euros (s'adjunta com a annex núm. 4 document d'opció de compra).

6. Vilanova Fustes, per tal de no descapitalitzar-se, està interessat en permutar la finca sobre la qual té un dret d'opció de compra descrita en l'expositiu quart per la part de la finca de titularitat municipal destinada a zona verda anteriorment descrita.
7. Per tal de donar compliment a l'enunciat a l'expositiu tercer, l'Ajuntament considera que una part dels terrenys de la zona d'equipaments genèrics ubicada al poliesportiu municipal es pot requalificar de zona verda, aconseguint així millorar l'estàndard de sistema de zona verda en la Urbanització La Verdeguera, i complint els objectius que legalment s'estableixin per a aquests sistemes, com són la millora de la seva funcionalitat i seves condicions de qualitat, tal i com estableix l'art. 98 del DL 1/2010, del 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
8. Que per poder realitzar la permuta que proposa Vilanova Fustes, SCCL és del tot necessari que l'Ajuntament tramiti una Modificació Puntual de Normes Subsidiàries en el sentit que la part de la zona verda a segregat de titularitat pública es traslladi a la zona d'equipaments municipal ubicada al poliesportiu municipal i que la parcel·la de propietat municipal es proposa qualificar-la de clau 3A (ordenació illa oberta) no ocupable per edificació.
9. Tanmateix, caldrà desafectar la parcel·la a segregat de la finca de propietat municipal qualificada com a zona verda, que a posteriori es qualificarà de clau 3A, com a bé patrimonial per tal de poder permutar-la amb la finca sobre la qual Vilanova Fustes té un dret d'opció de compra situada al carrer Lleida, núm. 4.

Per tot allò exposat a la part d'antecedents i expositius, ambdues parts

CONVENEN:

Primer.- L'Ajuntament promourà la Modificació Puntual de Normes Subsidiàries que té com a objectius els següents:

- 1.- Traslladar bona part de la zona verda, 1.113,00 m², que es troba en la part posterior del polígon P18A, per tal d'adequar la qualificació urbanística a l'ús que s'hi ve produint.
- 2.- Qualificar de zona verda un espai qualificat d'equipaments genèrics de 1.115,00 m², que es troba al carrer Girasol de Móra d'Ebre. D'aquesta manera es corregeix la manca de sistema de zona verda que presenta la Urbanització La Verdeguera.
- 3.- Vincular un conveni urbanístic pel qual s'estableix la permuta d'un solar situat al carrer Lleida, núm. 4 de 445,89 m² a canvi del terreny de 1.113,00 m² que es requalifica en el polígon P18A.

Segon.- L'Ajuntament proposarà la desafectació de la part a segregat de la finca de propietat municipal, actualment bé de domini públic destinat a l'ús públic qualificada de zona verda, per tal de convertir-la en bé patrimonial i així procedir a

la tramitació d'un expedient de permuta patrimonial, de conformitat amb el que disposa la legislació patrimonial aplicable.

Tercer.- Finalitzats els expedients corresponents amb els informes favorables que corresponguin, Vilanova Fustes adquirirà la propietat de la finca situada al Camí de les Hortes, s/n del polígon P18A de 1,113,00 m², en la qualificació de clau 3A (ordenació illa oberta) no ocupable amb edificació, i l'Ajuntament serà propietari de la finca de 445,89 m² del carrer Lleida, núm. 4.

Tanmateix, amb la Modificació puntual que es proposa s'estableix un augment global de 12,00 m² del sistema de zona verda i una disminució de sistema d'equipaments genèrics de 1.125,00 m², tot i que no afecta a la zona de sistema d'equipaments esportius, no existint un estàndard mínim de sistema d'equipaments genèrics. Per tant, és del tot justificable si es té en compte la millora de la funcionalitat i accessibilitat de la nova zona verda, així com una millora considerable en l'estàndard de zones verdes i espais lliures en la urbanització "La Verdaguera", la qual està infradotada d'aquest tipus de sistemes. En canvi, la zona on es situa la zona verda traslladada, és un indret caracteritzat per l'abundància de sistema de zona verda, provinent dels polígons 28, 17, 18B i el gran parc urbà que conforma l'illa de Saurí.

Quart.- L'Ajuntament i Vilanova acorden tramitar el present conveni urbanístic juntament amb la Modificació Puntual de Normes Subsidiàries, de conformitat amb el que disposa la legislació urbanística vigent.

Cinquè.- Per tal de procedir a la formalització del present conveni s'exigeix l'obligació de sotmetre a publicitat el seu contingut literal, d'acord amb l'art. 104 del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i concordants del Decret 305/2006, de 18 de juliol, així com procedir a la tramesa al Departament de Territori i Sostenibilitat per a ser inserits a l'instrument de divulgació telemàtica del planejament urbanístic de l'Administració de la Generalitat.

Sisè.- Per la seva banda Vilanova fustes SCCL assumeix el compromís, un cop aprovada la Modificació de Normes Subsidiàries i finalitzada la tramitació administrativa escaient, a exercitar el dret d'opció de compra de la finca de la mercantil A. Generativa SL, situada al carrer Lleida, número 4 i a permutar aquesta amb el terreny, avui zona verda, situat al polígon 18A.

I com a prova de conformitat, subscriuen el present document per duplicat, però a un sol efecte, en la data indicada ut supra, la qual cosa el secretari certifica.

Sr. Joan Piñol i Mora
Alcalde-President

Sr. Ignasi Vilanova Micola
En nom de Vilanova Fustes, SCCL

EL SECRETARI ACCIDENTAL