

CONVENI PER L'OCUPACIÓ TEMPORAL I A PRECARI DE LES FINQUES AMB REFERÈNCIA CADASTRAL 08140000555116 I 08140000555130

A la data de la signatura digital.

REUNITS:

D'una part, el Sr. Bartolomé Egea Sabaté, actuant en qualitat d'alcalde de l'Ajuntament de Montcada i Reixac, assistida per la Sra. Secretària de l'Ajuntament de Montcada i Reixac.

D'altra part, el Sr. Donato Muñoz Montes, major d'edat, amb DNI número i domicili a Barcelona,

ACTUEN:

a).- El Sr. Bartolomé Egea Sabaté, actuant en qualitat d'alcalde de l'AJUNTAMENT DE MONTCADA I REIXAC i en virtut de les competències que li atribueix, amb caràcter general, l'article 21.1.b) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases del Règim Local, i, 53.1.a) del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, en endavant Ajuntament.

b).- El Sr. Donato Muñoz Montes actuant en nom i representació de la mercantil "CEVASA, PROYECTOS INMOBILIARIOS, S.L.U." amb domicili a Barcelona, Avinguda Meridiana, número 350, 6^a planta (CP 08027), i amb CIF número B64324643, en la seva condició de representant persona física de l'administradora única d'aquesta, "COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, SOCIEDAD ANÓNIMA", amb NIF número A-28218543, amb igual domicili, segons escriptura atorgada davant el notari de Barcelona, Sr , amb data 18 de desembre de 2023, sota número 5390 del seu protocol , en endavant La Propietat o CEVASA.

EXPOSEN:

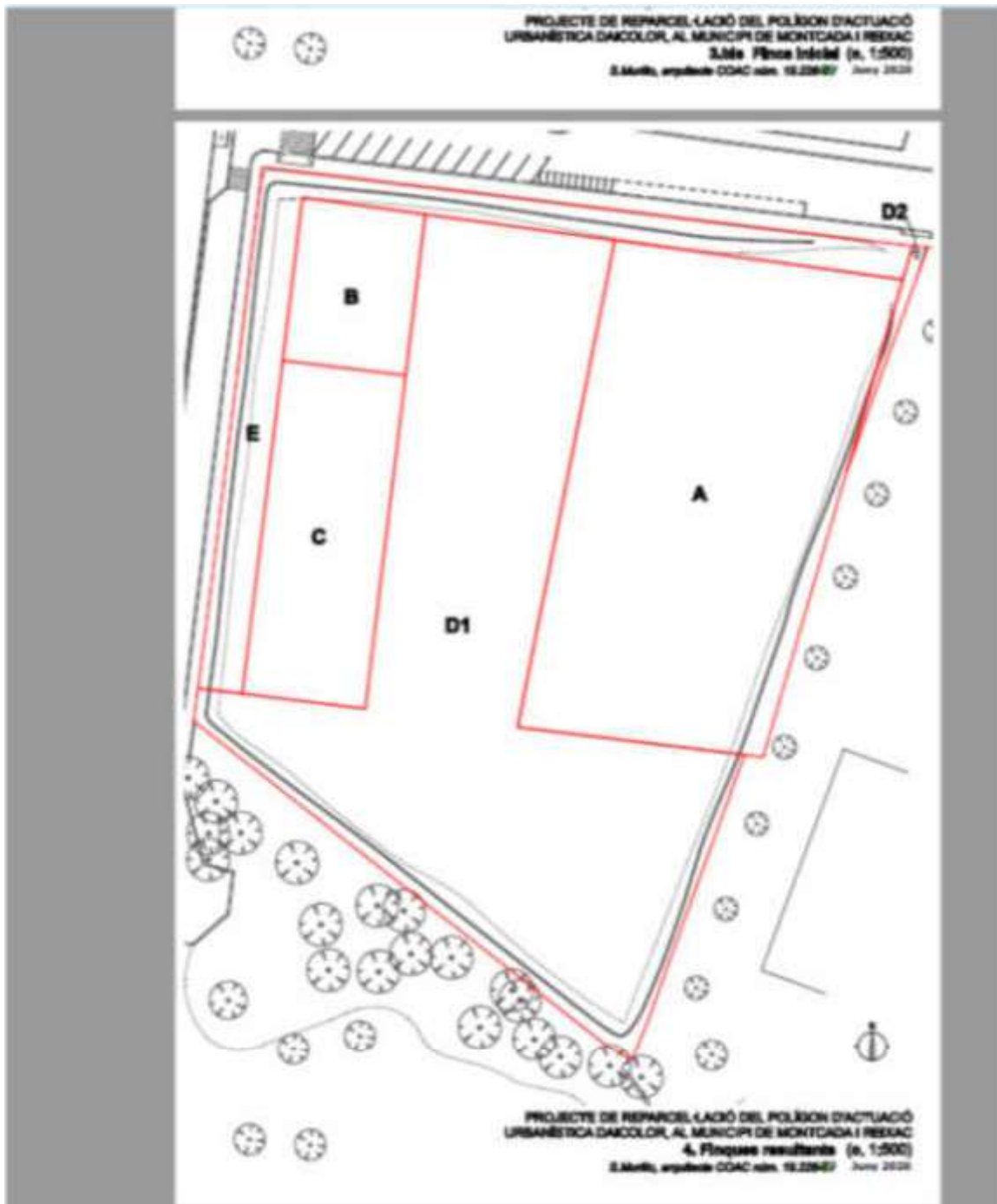
I. Que l'Ajuntament està interessat en poder utilitzar com aparcament i magatzem material d'obres vinculades a actuacions a dur a terme al barri de Can Sant Joan amb caràcter temporal i a precari les finques identificades com a registral número 27.713 amb referència cadastral 08140000555116 i de superfície 2.496,16m² i la finca identificada com a registral número 27.715 i amb referència cadastral 08140000555130 i de superfície 782,4m² que es grafien en plànol adjunt situades al carrer carril s/ de Montcada i Reixac.

II. Ambdues finques deriven de l'àmbit del Pla de Millora Urbana Daicolorchem que desenvolupa les previsions del Pla general metropolità d'ordenació urbana de l'Entitat Municipal Metropolitana de Barcelona (PGM) aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'àmbit metropolità de Barcelona en sessió de 27 de setembre de 2016 i té per objecte regular la ordenació de l'edificació de l'illa delimitada pel carrer d'Intorsa (Horts), pel carrer de les Aigües i per la zona verda adjacent al carrer del Pont de la Mina i l'Avinguda de la Ribera.

III. El sistema d'actuació fixat per l'execució d'aquest planejament és el de reparcel·lació, modalitat de compensació bàsica, havent-se constituït la corresponent Junta de Compensació en escriptura autoritzada pel Notari de Barcelona, senyor _____, el 25 de setembre de 2020, sota el número 3.593 d'ordre de protocol.

IV. El Projecte de reparcel·lació va ser aprovat definitivament per Junta de Govern Local en data 28 de setembre de 2020 i publicat al DOGC el 22/10/2020 i al BOPB de data 23 d'octubre de 2020.

V. De resultes de l'acord reparcel·latori de referència, resulta com a finques adjudicades a favor de Daicolorchem EU, SA les assenyalades amb les lletres A i C en el planell identificatiu i les restants a favor de l'Ajuntament de Montcada.



VI. Les finques adjudicades a Daicolorchem EU, SA han estat adquirides per la mercantil CEVASA PROYECTOS INMOBILIARIOS SLU mitjançant escriptura autoritzada pel Notari de Barcelona D. , el 8 de març de 2024.

VII. El present Projecte ha estat inscrit al Registre de la Propietat segons certificat de la Registradora de data 3 de març de 2023, essent la descripció de les finques objecte d'ocupació temporal les següents:

La finca resultant Identificada amb la lletra A consta inscrita en el Registre de la Propietat a favor de CEVASA PROYECTOS INMOBILIARIOS SLU com a finca núm. 27713 amb la següent descripció:

FINCA DE MONTCADA I REIXAC N°: 27713 08140000555116
DESCRIPCION DE LA FINCA

El document s'ha generat electrònicament. Pot verificar-ne la seva autenticitat a <https://seu.montcada.cat/validacio> amb el codi 14100000555116/2024037

URBANA: Parcel·la edificable de forma aproximadament rectangular de DOS MIL QUATRE-CENTS NORANTA-SIS METRES SETZE DECIMETRES QUADRATS de superfície, que correspon a la finca A indicada al plànol núm. 4, Finques resultants, del Projecte de reparcel·lació del Polígon d'actuació urbanística Daicolor. **LIMITA:** al nord, amb el carrer dels Horts (finca resultant E), a l'est i al sud amb el parc adjacent a l'Avinguda de La Ribera (finques resultants D1 i D2 i registral núm. 3.895) i a l'oest amb la plaça pública que ocupa el centre d'illa (finca resultant D1). El terreny està lliure d'edificació, tot i que anteriorment havia estat ocupat per construccions, avui enderrocades. **Qualificació i condicions urbanístiques:** La parcel·la està qualificada de zona d'ordenació volumètrica específica (class 18 dai), regulada pel "Pla de millora urbana a l'àmbit de les antigues instal·lacions de Daicolorchem EU, al municipi de Montcada i Reixac", aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Àmbit Metropolità de Barcelona en sessió de 27 de setembre de 2016, i acordada la seva publicació a l'efecte d'executivitat en sessió de 27 de febrer de 2017 (DOGC núm. 7154 de 21 d'abril de 2017). Dins de la parcel·la es distingeixen àrees edificables sobre rasant i àrees no edificables sobre rasant (o espais lliures de parcel·la). Les àrees edificables sobre rasant estan integrades per dos quadrilàters (aproximadament rectangulars): el primer llima al nord amb el carrer dels Horts, a l'est i al sud amb espais lliures de la mateixa parcel·la i l'oest amb la plaça pública que ocupa el centre d'illa; i el segon quadrilàter llima al nord, a l'est i al sud amb espais lliures de la mateixa parcel·la i a l'oest amb la plaça pública que ocupa el centre d'illa. Les àrees no edificables sobre rasant (o espais lliures de parcel·la) estan integrades per dues franjes: la primera franja és de cinc d'ample en forma de L, adjacent als límits est i sud de la parcel·la, llimant així a l'est i al sud amb el parc contigu a l'Avinguda de La Ribera, al nord amb el carrer dels Horts; i una de les àrees edificables de la mateixa parcel·la i a l'oest amb la plaça pública que ocupa el centre d'illa, les àrees edificables i l'altra àrea no edificable de la mateixa parcel·la; i la segona franja és de sis metres d'ample més i separa les dues àrees edificables, llimant així al nord i al sud amb aquestes àrees edificables, a l'est amb l'altra franja no edificable de la mateixa parcel·la i a l'oest amb la plaça pública que ocupa el centre d'illa. La geometria i les dimensions precises de les àrees es determinaran mitjançant el projecte d'edificació d'acord amb la resta de condicions que estableix el Pla de millora urbana. **Sostre edificable:** El sostre màxim total és de VUIT MIL DOS-CENTS DOS METRES QUADRATS distribuït en dos edificis, la geometria dels quals s'indica en el plànol núm. 6. Fixa finca resultant A, del Projecte de reparcel·lació del Polígon d'actuació urbanística Daicolor. Les plantes pis es destinen a habitatge amb un sostre màxim de SIS MIL SET-CENTS VINT-I-NOU METRES i la planta baixa a altres usos. D'acord amb les restriccions derivades de l'article 14 bis.b) del Reglament del Domini Públic Hidràulic (modificat pel RD 638/2016, de 9 de desembre), pel cas d'ús comercial en planta baixa, la superfície de venda haurà de ser inferior a mil tres-cents metres quadrats (sentre comercial amb diversitat d'establiments). Nombre màxim d'habitatges: noranta-dos habitatges.

La finca resultant Identificada amb la lletra C en el Projecte reparcel·latori consta inscrita a favor de CEVASA PROYECTOS INMOBILIARIOS SLU en el Registre de la Propietat.

Com a finca núm. 27715 amb la següent descripció:

FINCA DE MONTCADA I REIXAC Nº: 27715 08140000555130

DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA: Parcel·la edificable de forma rectangular de SET-CENTS VUITANTA-DOS METRES QUATRE DECIMITRES QUADRATS de superfície, que correspon a la finca C indicada al plànol núm. 4, Finques resultants, del Projecte de reparcel·lació del Polígon d'actuació urbanística Daicolor. **LIMITA:** al nord, amb altra parcel·la edificable (finca resultant B); a l'est amb la plaça pública que ocupa el centre d'illa (finca resultant D1); al sud amb el parc adjacent a l'Avinguda de La Ribera (finca resultant D1); i a l'oest amb el carrer de Les Aigües (finca resultant E). El terreny està lliure d'edificació, tot i que anteriorment havia estat ocupat per construccions, avui enderrocades. **Qualificació i condicions urbanístiques:** La parcel·la està qualificada de zona d'ordenació volumètrica específica (clau 18 d'ei), regulada pel "Pla de millora urbana a l'àmbit de les antigues instal·lacions de Daicolorchem EU, al municipi de Montcada i Reixac", aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Àmbit Metropolità de Barcelona en sessió de 27 de setembre de 2016, i acordada la seva publicació a l'efecte d'executivitat en sessió de 27 de febrer de 2017 (DOGC núm. 7354 de 21 d'abril de 2017). Dins de la parcel·la es distingeix una àrea edificable sobre rasant i dues àrees no edificables sobre rasant (o espais lliures de parcel·la). L'àrea edificable sobre rasant té una superfície de cinc-cents trenta-tres metres tres decímetres quadrats i forma rectangular, lindant al nord amb la parcel·la B resultant d'aquest mateix Projecte de reparcel·lació, a l'est i al sud amb els espais lliures de la mateixa parcel·la i a l'oest amb el carrer de Les Aigües. Les àrees no edificables sobre rasant (o espais lliures de parcel·la) estan integrades per dues franges: una rectangular de quatre metres d'ample, de superfície cent seixanta-quatre metres un decímetre quadrats, lindant al nord amb la parcel·la B resultant d'aquest mateix Projecte de reparcel·lació, a l'est amb la plaça pública que ocupa el centre d'illa, al sud amb l'altra àrea no edificable sobre rasant de la mateixa parcel·la i a l'oest amb l'àrea edificable de la mateixa parcel·la; i una altra franja rectangular de cinc metres d'ample, de superfície vuitanta-cinc metres quadrats, lindant al nord, en una part, amb l'àrea edificable i, en una altra part, amb l'altra àrea no edificable sobre rasant de la mateixa parcel·la, a l'est amb la plaça pública que ocupa el centre de l'illa, al sud amb el parc contigu a l'Avinguda de La Ribera i a l'oest amb el carrer de Les Aigües. **Sostre edificable:** El sostre màxim total és de DOS MIL VUIT-CENTS TRENTA-VUIT METRES QUADRATS (no es computa el pas públic en planta baixa) distribuït en un bloc lineal, la geometria dels qual s'indica en el plànol núm. 8, Fitxa finca resultant C, del Projecte de reparcel·lació del Polígon d'actuació urbanística Daicolor. Les plantes pis es destinen a habitatge amb un sostre màxim de dos mil sis-cents cinquanta-vuit metres quadrats i la planta baixa a altres usos. Del sostre destinat a habitatge, es destinen com a mínim set-cents dotze metres quadrats a habitatge de protecció oficial de règim general i mil vuitanta quatre metres quadrats a habitatge de protecció oficial de preu concertat. Nombre màxim d'habitatges: quaranta-quatre habitatges.

VIII. Es fa constar que les propietats pertanyents a CEVASA, en conjunció amb aquelles de titularitat pública, conformen un àmbit físic unitari, condicionat a la tramitació i implementació del PROJECTE D'URBANITZACIÓ destinat al desenvolupament urbanístic de l'àmbit conegut com el Pla de Millora Urbana Daicolor.

IX. Dit això, es dona la circumstància que els barris de Can Sant Joan, La Ribera i Montcada Centre es veuran afectades per obres importants com son:

- Projecte de construcció del soterrament de la línia R2 de Rodalies de Barcelona al seu pas pel casc urbà de Montcada i Reixac (Barcelona).
- Projecte de construcció de remodelació de l'estació de Montcada Bifurcació.
- Projecte de construcció del nou e la Vorera Nord-Oest del carrer Bifurcació edifici de viatgers a l'Estació de Montcada Bifurcació.
- Projecte d'Urbanització de la vorera Nord-Oest del carrer Bifurcació.

Aquestes obres son de gran impacte (per número i temps) referent a la capacitat dels aparcaments en superfície d'aquests barris, per tal de pal·liar la pèrdua temporal d'aparcaments s'estudia la possibilitat de configurar com a aparcament provisional les

superfícies pendents de desenvolupament urbanístic i que ara no tenen cap ús, així com per l'ús de magatzem.

X. És per aquesta raó que l'Ajuntament té interès de convenir amb la propietat la ocupació temporal i a precari d'aquests terrenys de manera gratuïta per l'ús d'aparcament de turismes com a mínim per un termini de dos anys.

XI. Que a la vista de tot el que ha estat exposat, i posades d'acord totes les parts, concerten el present conveni per a l'ocupació temporal i a precari de les finques.

PACTES:

PRIMER. "CEVASA PROYECTOS INMOBILIARIO SLU" autoritza a l'AJUNTAMENT DE MONTCADA I REIXAC per a ocupar temporalment i a precari la totalitat de les finques identificades com a registral número 27.713 amb referència cadastral 08140000555116 i de superfície 2.496,16m² i la finca identificada com a registral número 27.715 i amb referència cadastral 08140000555130 i de superfície 782,4m² grafiades al plànol que s'incorpora, per al seu destí a aparcament públic i gratuït de vehicles i magatzem.

L'autorització ho és exclusivament per aparcament de vehicles, excloent qualsevol altre ús o activitat addicional.

SEGON. L'autorització és provisional, temporal per un termini mínim de DOS ANYS, PRORROGABLE DOS ANYS MÉS, previ consentiment de les parts, i a precari, de manera que l'AJUNTAMENT DE MONTCADA I REIXAC haurà de deixar els terrenys lliure, vàcua i expedita, a disposició d'aquestes, en el termini màxim de quinze (15) dies naturals des de que fos requerida a l'efecte, essent de compte i càrrec de la Corporació la restitució de la finca al seu estat originari.

Sense perjudici de l'anterior, la propietat podrà resoldre la cessió com a conseqüència de l'inici dels treballs d'edificació o si CEVASA decideix vendre les finques. En aquest cas, l'Ajuntament cessarà l'ús autoritzat en el termini de 15 dies naturals des de la comunicació de la propietat.

Transcorreguts els dos anys, les parts podran acordar la prorroga de termini fins a dos anys més podent l'AJUNTAMENT DE MONTCADA I REIXAC continuar ocupant les finques i aquest no haurà de restituir la possessió de les mateixes, sempre i quan la propietat no precisi disposar dels terrenys ocupats per poder executar les obres d'urbanització de l'àmbit i/o iniciar les obres d'edificació. En aquest cas, l'AJUNTAMENT DE MONTCADA I REIXAC haurà de cessar l'ocupació temporal i a precari que s'autoritza a través d'aquest document.

A la data de finalització de la cessió, l'Ajuntament estarà obligat a desallotjar les finques, deixant-les en les condicions actuals. En aquest sentit, l'Ajuntament les lliurarà mantenint, fins al termini màxim de 6 mesos els subministraments corresponents d'electricitat i aigua, amb la finalitat que CEVASA pugui gestionar davant les companyies subministradores les connexions definitives.

TERCER. L'autorització és gratuïta.

Nogensmenys, seran de compte i càrrec de l'AJUNTAMENT DE MONTCADA I REIXAC totes les despeses que siguin necessàries per a la conservació, manteniment i neteja de les finques, així com les despeses derivades dels consums realitzats o amb motiu de l'activitat portada a terme a les finques.

També seran de compte i càrrec de l'AJUNTAMENT DE MONTCADA I REIXAC tots els tributs, despeses, taxes i honoraris i qualsevol altre gravamen que se'n derivin d'aquest document.

QUART. Seran de compte, càrrec i risc de l'AJUNTAMENT DE MONTCADA I REIXAC la sol·licitud, tramitació i obtenció de tots els permisos, autoritzacions i llicències que resultin necessaris per a la utilització de l'espai, amb total indemnitat per a CEVASA PROYECTOS INMOBILIARIOS SLU , i sense dret a indemnització ni reclamació de cap tipus en cas de no obtenir-se o haver de cessar l'ús.

També seran de compte i càrrec de l'AJUNTAMENT DE MONTCADA I REIXAC totes les despeses derivades de les obres i instal·lacions necessàries per a l'adequació dels terrenys pel seu ús com a aparcament, així com, si s'escau, l'assegurament i tancament del perímetre de la finca per mantenir les condicions actuals de seguretat.

Seràn a càrrec exclusiu de l'Ajuntament, totes les taxes, impostos i obligacions tributaries, exigibles per l'activitat exercida en la superfície, així com qualsevol obligació de qualsevol naturalesa impositiva que legalment pogués correspondre a la propietat de la mateixa, incloent especialment l'Impost sobre Béns Immobles (IBI). En aquest cas, CEVASA repercutirà els costos associats amb aquests conceptes a càrrec de l'Ajuntament.

La vigilància i la seguretat correran a càrrec seu de l'Ajuntament, el qual haurà de proporcionar els mitjans necessaris perquè no es destini parcial ni totalment a finalitats diferents de les previstes en aquest Conveni.

CINQUÈ. Qualsevol responsabilitat derivada dels danys i perjudicis ocasionats a tercers o a la pròpia finca per la utilització dels terrenys seran de compte i càrrec de l'AJUNTAMENT DE MONTCADA I REIXAC, amb total indemnitat per la Propietat.

L'AJUNTAMENT DE MONTCADA I REIXAC manifesta expressament tenir coberts, a través de la pòlissa d'assegurança subscrita

els riscos que poguessin derivar-se de la seva activitat per danys a tercers. Especialment, la cobertura de la pòlissa inclou els danys materials, les lesions personals i les conseqüències ocasionades a CEVASA i/o a tercers per fets esdevinguts en relació a la cessió d'aquests terrenys a l'Ajuntament.

SISÈ. L'Ajuntament no podrà cedir ni subarrendar, ni total ni parcialment, les parcel·les ni transmetre a un tercer, la totalitat o en part, la seva posició i/o drets o obligacions que es derivin del present Conveni, excepte amb autorització prèvia i expressa de CEVASA.

SETÈ. L'Ajuntament permetrà el lliure accés al personal de CEVASA, així com a tota persona autoritzada per la mateixa, per comprovar, entre altres, el compliment de les obligacions establertes en el present Conveni.

VUITÈ. CEVASA no serà responsable en cap cas dels furt, robatoris, pèrdues, danys o destrosses, per qualsevol causa, que poguessin produir-se en els béns, instal·lacions o persones empleades a les finques o usuàries de la mateixa. Aquesta responsabilitat haurà de ser assumida única i exclusivament per l'Ajuntament qui, de conformitat amb el present Conveni, haurà de tenir tal responsabilitat degudament assegurada.

CEVASA no respondrà davant la cessació o interrupció dels serveis dels quals gaudeix les finques que es produeixin per causes alienes a la seva voluntat.

Tanmateix, CEVASA no assumirà cap responsabilitat de caràcter laboral pel que fa al personal empleat per l'Ajuntament en fes seves activitats, que serà únicament i exclusivament dependent d'aquest últim.

NOVÈ. L'incompliment de qualsevol de les condicions i obligacions previstes en aquest conveni per part de la Corporació autoritzada, i que l'AJUNTAMENT DE MONTCADA I REIXAC declara conèixer i acceptar expressament, significarà la revocació automàtica de l'autorització.

DESÈ.- El present conveni entrarà en vigor en la data de la seva signatura.

Per l'Ajuntament de Montcada i Reixac

Per Cevas,Proyectos Inmobiliarios, S.L.U

Bartolomé Egea Sabaté
L'alcalde

DONATO
MUÑOZ (R:
B64324643)

Firmado digitalmente
por
DONATO MUÑOZ (R:
B64324643)
Fecha: 2024.05.23
15:50:48 +02'00'

Sr. Donato Muñoz Montes

Secretària general

La secretària general

23/05/2024

L'alcalde
Bartolomé Egea Sabaté
23/05/2024