



CONVENI URBANÍSTIC

Granollers,

REUNITS:

D'una part, el Sr. JOSEP MAYORAL I ANTIGAS, Alcalde de l'Ajuntament de Granollers, actuant en ús de les atribucions pròpies del seu càrrec

Assistit per la Secretària de l'Ajuntament, Sra. Catalina Victory Molné.

De l'altra el Sr. JORDI CORNET i SERRA, Delegat Especial de l'Estat en el Consorci de la Zona Franca de Barcelona, facultat per aquest acte en virtut d'escriptura de delegació de facultats al seu favor, atorgada davant el Notari de Barcelona Antoni Bosch Carrera el dia 13 de març de 2012 amb número 496 de protocol i facultat així mateix per acord del Ple del Consorci, de data 13 de juliol de 1998, segons resulta de certificació que s'acompanya (Annex I)

I el/la Sr/a., en representació de Buildingcenter SA, d'acord amb l'escriptura de poders..... (Annex II)

Les parts es reconeixen capacitat legal suficient per a l'atorgament del present CONVENI URBANÍSTIC als efectes del qual,

EXPOSEN:

I. Que l'Ajuntament de Granollers és titular de la parcel·la SE3 del Pla parcial del Sector S, Can Gordi-Can Català, la qual va adquirir en concepte de terrenys de cessió obligatòria del pla parcial, i està qualificada d'equipament públic.

Aquesta parcel·la SE3 (en endavant **finca A**) es correspon a la finca núm. 41.320, inscrita al registre de la Propietat 1 de Granollers, i respon a la següent descripció:

Descripció registral:

Porció de terreny de forma irregular, de superfície aproximada 14.683m², destinada a equipament i serveis públics. Limita: al Nord, amb carrer V6, de nova apertura; al Sud, amb carrer V6, de nova apertura, i amb la finca resultant J1, propietat del Consorci de la Zona Franca i de la mercantil Amrey Promociones Inmobiliarias SL; a l'Oest, amb carrer V6, de nova apertura, i amb la finca resultant J1, propietat del Consorci de la Zona Franca i de la mercantil Amrey Promociones Inmobiliarias SL; i a l'Est amb finques resultants E1 i E2, propietat del Consorci de la Zona Franca i de la mercantil Amrey Promociones Inmobiliarias SL, i E2, propietat de l'Ajuntament de Granollers.

Referència cadastral: 8926203DG3082D

II. Que el Consorci de la Zona Franca de Barcelona i la societat Buildingcenter SA, són propietaris en proindivís, amb un percentatge de participació del 50% cada un, de les parcel·les I1 i K1 del Pla parcial del Sector S, Can Gordi-Can Català, qualificades com a zona industrial i/o comercial en condicions especials (claus 4C2.1 4C2.3).

La parcel·la I1 (en endavant **finca B**) es correspon a la finca núm. 41.316, inscrita al registre de la Propietat de Granollers, i respon a la següent descripció:



Descripció registral:

FINCA RESULTANT i1), URBANA. SOLAR edificable, situat al terme municipal de Granollers, de superfície 8.243 metres quadrats. Limita: Al Nord, amb carrer V6, de nova apertura; al Sud i a l'Oest, amb zona destinada a aparcament municipal A.M. 3; i a l'Est, amb finca resultant B1, propietat del Consorci de la Zona Franca i de la mercantil Amrey Promociones Inmobiliarias, S.L.

Referència cadastral: 8724502DG3082B0001HW

La parcel·la K1 (en endavant **finca C**) es correspon a la finca núm. 41.318, inscrita al registre de la Propietat de Granollers, i respon a la següent descripció:

Descripció registral:

FINCA RESULTANT NÚM. K1 A).- Descripció i límits. Descripció: URBANA. SOLAR edificable, situat al terme municipal de Granollers, de superfície 15.856 metre quadrats. Limita: Al Nord, amb terrenys externs a l'àmbit d'actuació del Pla Parcial; al sud, amb carrer V6, de nova apertura; a l'Est, amb finca resultant G1, propietat del Consorci de la Zona Franca i de la mercantil Amrey Promocions Inmobiliarias SL; i a l'Oest, amb zona destinada a aparcament municipal AM3.

Referència cadastral: 8724505DG3082B0001BW

III. El polígon industrial en el que s'ubiquen les finques descrites en els expositius primer i segon (polígon industrial de l'antic sector S) es troba en un estat de consolidació molt elevat, restant únicament pendent de construcció les parcel·les SE3, I1 i K1.

Aquest fet respon a unes causes molt concretes:

- Les parcel·les d'ús industrial estan ocupades en gran part de la seva superfície pels boscos protegits de Can Gordi i Can Català, limitant la superfície realment edificable.
- La seva geometria i topografia, juntament amb la presència de les masses boscoses a preservar, i l'aplicació dels paràmetres d'ocupació i separacions mínimes a llindars aplicables, no faciliten la construcció d'edificacions amb ús industrial i/o comercial.
- El planejament urbanístic assigna un aprofitament urbanístic totalment desproporcionat a les possibilitats físiques de materialitzar-lo en les dues parcel·les d'ús industrial (24.354 m² de sostre màxim permès).
- En el sòl qualificat d'equipament, donada la seva ubicació relativa i les característiques geomètriques de la finca no han propiciat la materialització de cap equipament adequat a les necessitats preteses.

IV. El Pla Director Urbanístic del Circuit Barcelona-Catalunya (aprovat el 22 de desembre de 2015) proposa el desenvolupament d'un important front terciari i comercial en el límit oest de l'àmbit d'aquest de les finques descrites en els expositius I i II, i delimita el sector Can Riba-Can Ninou, qualificant com a sistema d'equipament la porció de sòl contigua a la parcel·la K1, actualment qualificada com a sòl industrial.

V. Per part de l'Ajuntament de Granollers s'està estudiant la possibilitat d'implantar un equipament la porció de sòl contigua a la parcel·la K1, al sector Can Riba-Can Ninou, resultant d'interès municipal obtenir la parcel·la contigua K1 per a la implantació d'aquest equipament.

Així mateix, és voluntat de l'Ajuntament de Granollers protegir els espais naturals d'interès municipal (ENIM) dels boscos de Can Gordi i Can Català, que actualment es troben ubicats



parcialment dins les parcel·les I1 i K1, parcel·les d'ús privatiu industrial, fet que dificulta l'ús públic d'aquest espai. A la vegada la futura implantació industrial en aquestes parcel·les podria suposar una amenaça per aquests entorns.

VI. Els titulars de les parcel·les I1 i K2 estan interessats en materialitzar l'ús industrial previst a les seves finques, fet que per la seves característiques topogràfiques resulta de difícil execució.

VII. L'Ajuntament de Granollers té la voluntat de tramitar la modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (en endavant POUM) per tal de traslladar la ubicació de l'equipament previst a la parcel·la SE3 (finca registral núm. 41.320), a les finques I1 i K1 (finques registrals núm. 41.316 i 41.318, respectivament), i ubicar l'ús industrial a la finca SE3 per tal de:

- Protegir els espais naturals d'interès municipal (ENIM) dels boscos de Can Gordi i Can Català, que actualment es troben ubicats parcialment dins les parcel·les I1 i K1.
- Concretar un àmbit ampli de terrenys reservats a equipaments comunitaris públics al zona que delimita els sectors de Can Riba-Can Ninou i Can Gordi-Can Català (parcel·la K1 del Pla parcial del Sector S, Can Gordi-Can Català i parcel·la contigua d'equipament prevista pel PDU del Circuit Barcelona-Catalunya).

VIII. L'Ajuntament de Granollers està interessat en adquirir les finques B i C, descrites a l'expositiu II d'aquest document, per tal de destinar-les una vegada aprovada la modificació del POUM proposada a equipaments públics, preservant de manera especial els espais naturals d'interès municipal (ENIM) ubicats dins les finques.

IX. El Consorci de la Zona Franca de Barcelona i Buildingcenter SA, estan interessats en permutar les finques B i C, lliures de càrregues i gravàmens, per la finca A (descrita a l'expositiu I), per tal materialitzar l'ús industrial/comercial de què disposen de manera que es pugui assegurar un bon funcionament de les naus resultants i la dividir la parcel·la obtinguda (finca A) en dues parcel·les independents amb la mateixa edificabilitat per tal d'agilitzar la gestió i desenvolupament per part dels dos propietaris.

I existint acord sobre la futura permuta,

CONVENEN

PRIMER.- L'objecte del present Conveni és tramitar la modificació del POUM de Granollers a l'antic sector S "Can Gordi-Can Català", per a la permuta de terrenys qualificats d'equipament comunitari (finca A) i de zona industrial (finques B i C) amb els següents objectius;

- Garantir la preservació dels espais naturals d'interès municipal catalogats del Bosc de Can Gordi i del Bosc de Can Català, canviant la seva qualificació actual de sòl d'aprofitament privat d'ús industrial per sòl qualificat com a sistema d'equipament públic.
- Ubicar el sòl d'equipament públic en continuïtat amb el sòl que el PDU del Circuit qualifica com a equipament en el sector en sòl urbanitzable delimitat de Can Riba-Can Ninou, donant coherència a l'ordenació urbanística dels espais lliures i equipaments d'aquesta part del territori i evitant-ne la seva fragmentació.
- Obtenir una superfície continua d'equipament públic que permeti el desenvolupament d'un equipament de qualitat i adequat als usos previstos per l'Ajuntament de Granollers.
- Ubicar l'edificabilitat dels sostres industrial en una parcel·la que, a diferència de la situació actual, en permeti la seva correcta materialització.



e) Garantir l'assoliment d'una ordenació coherent respectant la tipologia d'edificacions de l'entorn, i proporcionar el sostre privatiu edificable d'aquest àmbit d'acord amb les característiques de les parcel·les reduint els sostre màxim permès d'ús industrial respecte de la situació actual.

Com a annex III s'adjunten plànols de situació (01), topogràfic i parcel·lari actual (02), qualificació actual (03), qualificació proposada (04) i parcel·lació resultant (05).

SEGON.- L'Ajuntament de Granollers es compromet a tramitar l'aprovació inicial de la modificació del POUM descrita a l'apartat primer en el termini màxim de dos mesos des de la signatura del present Conveni.

TERCER.- La possessió de les finques es farà efectiva en el moment de formalització de l'escriptura pública de permuta, una vegada aprovada definitivament la modificació del POUM de Granollers a l'antic sector S "Can Gordi-Can Català". No obstant, fins la formalització de l'escriptura de permuta, el Consorci de la Zona Franca de Barcelona i Buildingcenter SA es comprometen a facilitar a l'Ajuntament de Granollers l'accés a les finques B i C per tal de realitzar els estudis topogràfics i treballs d'estudi de les finques.

Les parts acorden que mitjançant la permuta de les finques B i C per la finca A, els propietaris es compensen mútuament el valor de les finques aportades amb les finques obtingudes, i en conseqüència no es podran reclamar cap import en concepte de compensació.

QUART. L'escriptura pública de permuta s'haurà d'atorgar en el termini màxim de dos mesos des de l'aprovació definitiva de la modificació del POUM de Granollers a l'antic sector S "Can Gordi-Can Català".

CINQUÈ. Aquest conveni urbanístic té naturalesa jurídicoadministrativa i les qüestions relatives a llur compliment, interpretació, efectes i extinció són competència de l'ordre jurisdiccional contenciós administratiu.

I en prova de conformitat i obligant-se al seu compliment les parts signen el present conveni urbanístic davant la Secretària General que estén el present document per triplicat i dona fe del mateix.

Granollers,