

## **ACTA DE LA COMISSIÓ INFORMATIVA D'URBANISME**

### **Identificació de la sessió**

Expt Absis: 2022/110

Núm.: 10

Sessió.: ORDINÀRIA

Data: 14 de desembre de 2022

Horari: 19:10 a 20:32H

Lloc: Sala de Plens

### **Membres de la Comissió**

#### **Assistents**

Sr. Víctor Llasera i Alsina, Alcalde President (JXSVM)

Sra. Sònia Miquel i Suñé, (JXSVM)

Sra. Esther Padilla i Enriquez, (PSC)

Sr. Sergi Rabat i Fajardo, Regidor (PRIMÀRIES)

Sra. Laia Sorribes i Valls, Regidora (ERC-AM)

Sr. Benito Pérez i González, Regidor (C's)

Sra. Maria Villalta i Morro, Regidora (9SV)

Sr. Francesc Guillem i Molins, Regidor no adscrit

Sr. Miquel Àngel Martínez i Camarasa, Regidor no adscrit

Sr. Robert Subirón i Olmos, Regidor no adscrit

Sr. Christian Garralaga i Alonso, Regidor no adscrit

Sr. Miquel Rovira i Mariné, Regidor no adscrit

#### **Convidats**

Lydia Gerónimo i Guardiola, Regidora (JXSVM)

#### **Secretària de la Comissió**

Glòria Duran Vives, Tècnica Auxiliar del departament

## **ORDRE DEL DIA**

**PRIMER.- APROVACIÓ DE L'ACTA DE LA COMISSIÓ INFORMATIVA D'URBANISME DEL 23 DE NOVEMBRE DE 2022.**



VIST l'esborrany de l'Acta de la Comissió Informativa d'Urbanisme, celebrada en data 23 DE NOVEMBRE DE 2022, els assistents acorden la seva aprovació per unanimitat.

**SEGON.- INFORMAR, SI ESCAU, L'APROVACIÓ INICIAL DELS CONVENIS URBANÍSTICS A SUBSCRIURE ENTRE L'AJUNTAMENT DE SANT VICENÇ DE MONTALT, INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES, SA I REALIA BUSINESS, SA, RELATIUS AL PAU CAMÍ DEL MIG I A LES FINQUES UBICADES A L'AVINGUDA REGADIU I AL CARRER VINYES D'EN MANDRI, AIXÍ COM A LES ESTRUCTURES EXISTENTS A LA FINCA REGISTRAL 7207 (EXPT 2022/2665).**

A continuació es transcriuen tots dos convenis:

**CONVENIO RELATIVO AL PAU CAMÍ DEL MIG, Y A LAS FINCAS UBICADAS EN AVINGUDA REGADIU Y EN CALLE VINYES D'EN MANDRI**

Sant Vicenç de Montalt, [✳] de 2022

REUNIDOS

De una parte, [✳] del Ayuntamiento de Sant Vicenç de Montalt

De otra parte, Raúl Garcia Ruescas, mayor de edad, con D.N.I. número XXXXXX y con domicilio a efectos de notificaciones en Paseo de la Castellana, 280, 2ª planta, 28046 de Madrid, en calidad de apoderado de INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES, S.A. Unipersonal

**CONVENI RELATIU AL PAU CAMÍ DEL MIG, I A LES FINQUES UBICADES A AVINGUDA REGADIU I AL CARRER VINYES D'EN MANDRI**

Sant Vicenç de Montalt, [✳] de 2022

REUNITS

D'una part, [✳] de l'Ajuntament de Sant Vicenç de Montalt

D'una altra part, Raúl García Ruescas, major d'edat, amb DNI número XXXXXX i amb domicili als efectes de notificacions al Passeig de la Castellana, 280, 2a planta, 28046 de Madrid, en qualitat d'apoderat d'INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES, S.A. Unipersonal



y

i

José María Richi Alberti, mayor de edad, con D.N.I. número XXXXXX y con domicilio a efectos de notificaciones en Avenida del Camino de Santiago nº 40, 28050 Madrid, en calidad de apoderado de REALIA BUSINESS, S.A.

José María Richi Alberti, major d'edat, amb DNI número XXXXXX i amb domicili als efectes de notificacions a l'Avinguda del Camí de Santiago, núm. 40, 28050 Madrid, en qualitat d'apoderat de REALIA BUSINESS, S.A.

INVERSIONES INMOBILIARIAS  
CANVIVES, S.A. Unipersonal y  
REALIA BUSINESS, S.A.  
conjuntamente vienen referidas como  
“las Sociedades”.

INVERSIONES INMOBILIARIAS  
CANVIVES, S.A. Unipersonal i REALIA  
BUSINESS, S.A. conjuntament venen  
referides com “les Societats”.

INTERVIENEN

[\*] en representación del Ayuntamiento de Sant Vicenç de Montalt, especialmente facultado para este acto por acuerdo de [\*], que aprueba el presente convenio.

Raúl García Ruescas, actuando como apoderado de la sociedad ALISEDA SERVICIOS DE GESTIÓN INMOBILIARIA, S.L.U. con NIF B86875689, quien a su vez es apoderada de la sociedad INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES, S.A. Unipersonal, con CIF

INTERVENEN

[\*] en representació de l'Ajuntament de Sant Vicenç de Montalt, especialment facultat per a aquest acte per acord de [\*], que aprova el present conveni.

Raúl García Ruescas, actuant com a apoderat de la societat ALISEDA SERVICIOS DE GESTIÓN INMOBILIARIA, S.L.U. amb NIF B86875689, qui al seu torn és apoderada de la societat INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES, S.A. Unipersonal, amb CIF A85527604, domiciliada a 28046-



A85527604, domiciliada en 28046-Madrid, Paseo de la Castellana, 280, 2ª, inscrita en el Registro Mercantil al tomo 25962, folio 165, sección 8, hoja M-468.008, inscripción 1ª.

Madrid, Passeig de la Castellana, 280, 2a, inscrita en el Registre Mercantil en el tom 25962, foli 165, secció 8, full M-468.008, inscripció 1a.

Acredita su representación mediante escrituras de poder autorizadas por la Notaria de Madrid María del Rosario de Miguel Roses, en fechas 12 de marzo de 2021 y 21 de septiembre de 2022, que se adjuntan como ANEXO 1, y manifiesta bajo su única y exclusiva responsabilidad que el nombramiento sigue vigente y que las facultades no han sido revocadas, suspendidas, modificadas o limitadas con posterioridad a su otorgamiento y que exime expresamente a la Administración actuante de cualquier responsabilidad.

Acredita la seva representació mitjançant escriptures de poder autoritzades per la Notària de Madrid, María del Rosario de Miguel Roses, en dates 12 de març de 2021 i 21 de setembre de 2022, que s'adjunten com a ANNEX 1, i manifesta sota la seva única i exclusiva responsabilitat que el nomenament segueix vigent i que les facultats no han estat revocades, suspeses, modificades o limitades després del seu atorgament i que eximeix expressament l'Administració actuant de qualsevol responsabilitat.

José María Richi Alberti, actuando como apoderado de la sociedad REALIA BUSINESS, S.A., domiciliada en Madrid-28050, Avenida del Camino de Santiago, número 40; constituida, con el carácter de limitada, con la denominación de "PRODUSA ESTE, S.L." y por tiempo indefinido, en virtud de la escisión total de la compañía "PROYECTOS Y DESARROLLOS URBANISTICOS Y FINANCIEROS, S.A.", mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid, don Gerardo Muñoz de Dios, el día 14 de agosto de

José María Richi Alberti, actuant com a apoderat de la societat REALIA BUSINESS, S.A., domiciliada a Madrid-28050, Avinguda del Camí de Santiago, número 40; constituïda, amb el caràcter de limitada, amb la denominació de "PRODUSA ESTE, S.L." i per temps indefinit, en virtut de l'escissió total de la companyia "PROYECTOS Y DESARROLLOS URBANÍSTICOS Y FINANCIEROS, S.A.", mitjançant escriptura autoritzada pel Notari de Madrid, el senyor Gerardo Muñoz de Dios, el dia 14 d'agost de 1997, amb el número 5.317 d'ordre de protocol, inscrita en el Registre



1.997, con el número 5.317 de orden de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de dicha provincia, en el tomo 12.429, folio 146, hoja número M-197.745, inscripción 1ª. Transformada en sociedad anónima, por medio de la escritura autorizada por el que fue Notario de Madrid, Don José Luis Martínez Gil, el día 13 de abril del 2.000, con el número 1.294 de orden de protocolo, inscrita en dicho Registro Mercantil, en el tomo 12.429, folio 150, sección 88, hoja número M-197.745, inscripción 6ª. Y cambiada su denominación por la actual de "REALIA BUSINESS, S.A.", por medio de otra escritura autorizada por el infrascrito Notario, Sr. Martínez Gil, el día 16 de junio de 2.000, con el número 2.022 de orden de protocolo. Tiene el número de Identificación fiscal A-81- 787889.

Acredita su representación mediante escritura de poder autorizada por el Notario de Madrid Valerio Pérez de Madrid y Palá, en fecha 9 de marzo del año 2011, que se adjunta como ANEXO 2, y manifiesta bajo su única y exclusiva responsabilidad que el nombramiento sigue vigente y que las facultades no han sido revocadas, suspendidas, modificadas o limitadas con posterioridad a su otorgamiento y que exime expresamente a la Administración actuante de cualquier responsabilidad.

Mercantil de l'esmentada província, en el tom 12.429, foli 146, full número M-197.745, inscripció 1a. Transformada en societat anònima, per mitjà de l'escriptura autoritzada per part del que va ser Notari de Madrid, el senyor José Luis Martínez Gil, el dia 13 d'abril del 2000, amb el número 1.294 d'ordre de protocol, inscrita en aquest Registre Mercantil, en el tom 12.429, foli 150, secció 88, full número M-197.745, inscripció 6a. I canviada la seva denominació per l'actual de "REALIA BUSINESS, S.A.", per mitjà d'una altra escriptura autoritzada per part de l'infrascrit Notari, Sr. Martínez Gil, el dia 16 de juny de 2000, amb el número 2.022 d'ordre de protocol. Té el Número d'Identificació fiscal A-81-787889.

Acredita la seva representació mitjançant escriptura de poder autoritzada pel Notari de Madrid Valerio Pérez de Madrid y Palá, en data 9 de març de l'any 2011, que s'adjunta com a ANNEX 2, i manifesta sota la seva única i exclusiva responsabilitat que el nomenament segueix vigent i que les facultats no han estat revocades, suspeses, modificades o limitades després del seu atorgament i que exime expressament a l'Administració actuant de qualsevol responsabilitat.



Reconociéndose las partes en la calidad en la que intervienen capacidad legal para el otorgamiento del presente documento,

Les parts en la qualitat en què intervenen es reconeixen capacitat legal per a l'atorgament del present document, i

## MANIFIESTAN

## MANIFESTEN

1. Las Sociedades son propietarias de la finca registral 7207, Tomo 3421, Libro 152 de Sant Vicenç de Montalt, Folio 133 del Registro de la Propiedad de Mataró, número 4 (en adelante, "la parcela Triángulo"):

*"Urbana: Porció de terreny edificable de forma irregular –solar- situat a Sant Vicenç de Montalt, identificat com la parcel·la número 245 del plànol parcel·lari del Projecte de Compensació del Pla Parcial Golf Maresme de Sant Vicenç de Montalt. Confronta: al Nord, amb el passatge 1; al sud, amb el carrer 8; a l'est, amb el Camí del Mig; i a l'oest, amb parcel·la assenyalada amb el número 254 i espai verd de protecció. Té una superfície de 12.090 metres quadrats".*

- I. Les Societats són propietàries de la finca registral 7207, Tom 3421, Llibre 152 de Sant Vicenç de Montalt, Foli 133 del Registre de la Propietat de Mataró, número 4 (d'ara endavant, "la parcel·la Triangle"):

*"Urbana: Porció de terreny edificable de forma irregular –solar- situat a Sant Vicenç de Montalt, identificat com la parcel·la número 245 del plànol parcel·lari del Projecte de Compensació del Pla Parcial Golf Maresme de Sant Vicenç de Montalt. Confronta: al nord, amb el passatge 1; al sud, amb el carrer 8; a l'est, amb el Camí del Mig; i a l'oest, amb la parcel·la assenyalada amb el número 254 i espai verd de protecció. Té una superfície de 12.090 metres quadrats".*



Se acompaña como ANEXO 3  
Nota simple del Registro de la  
Propiedad.

S'acompanya com a ANNEX 3  
Nota simple del Registre de la  
Propietat.

2. Las Sociedades son propietarias de la finca registral 5222, Tomo 340, Libro 154 de Sant Vicenç de Montalt, Folio 141 del Registro de la Propiedad de Mataró número 4, situada en la Avinguda Regadiu, 40 (en adelante, “la parcela Hotelera”).

- II. Les Societats són propietàries de la finca registral 5222, Tom 340, Llibre 154 de Sant Vicenç de Montalt, Foli 141 del Registre de la Propietat de Mataró número 4, situada a l'Avinguda Regadiu, 40 (d'ara endavant, “la parcel·la Hotelera”).

Se acompaña como ANEXO 4  
Nota simple del Registro de la  
Propiedad.

3. Las Sociedades son propietarias de las fincas registrales 7395/7397/7399/7401/7403/7405/7407/7409/7411/7413/7415/7417/7419/7421/7423/7425/7427/7429/7431/7433/7435/7437/7439/7441/7443 del Tomo 3.713 y Libro 178 Registro de la Propiedad de Mataró, situadas en la calle Vinyes d'en Mandri (todas ellas conjuntamente, en adelante “la parcela Caracol”).

S'acompanya com a ANNEX 4  
Nota simple del Registre de la  
Propietat.

- III. Les Societats són propietàries de les finques registrals 7395/7397/7399/7401/7403/7405/7407/7409/7411/7413/7415/7417/7419/7421/7423/7425/7427/7429/7431/7433/7435/7437/7439/7441/7443 del Tom 3.713 i Llibre 178 Registre de la Propietat de Mataró, situades al carrer Vinyes d'en Mandri (totes elles conjuntament, d'ara endavant “la parcel·la Cargol”).

Se acompaña como ANEXO 5  
Notas simples del Registro de la  
Propiedad.

En adelante, la parcela Triángulo, la parcela Hotelera y la parcela Caracol, se



denominarán conjuntamente  
“las Fincas”.

4. La Modificación puntual de las NNSS del Sector 13 Golf Maresme, aprobada definitivamente el 31 de mayo de 2007 (“Modificación NNSS 2007”), contempló para la parcela Triángulo el cambio de vivienda unifamiliar aislada (clave 9a) a vivienda plurifamiliar aislada (clave 3x), con 8.482 m<sup>2</sup> de techo y 96 unidades de apartamentos en desarrollo del convenio urbanístico de fecha 6 de abril de 2001. La Modificación NNSS 2007 fue posteriormente anulada judicialmente por la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña 530/2011 de 23 de junio, por aspectos no relativos a la referida previsión, sino por la falta de programa de participación ciudadana, falta de agenda y evaluación económica y financiera, defectos en la memoria y estudios de movilidad sostenible.

5. Al amparo de los parámetros urbanísticos establecidos por la Modificación NNSS 2007, en fecha 16 de enero de 2008, el Ayuntamiento de Sant Vicenç de Montalt otorgó licencia de obras mayores para la construcción de 96 apartamentos en la parcela Triángulo (“la Licencia”). Dicha Licencia fue anulada por la

S'acompanya com a ANNEX 5 Notes simples del Registre de la Propietat.

D'ara endavant, la parcel·la Triangle, la parcel·la Hotelera i la parcel·la Cargol es denominaran conjuntament “les Finques”.

IV. La Modificació puntual de les NNSS del Sector 13 Golf Maresme, aprovada definitivament el 31 de maig de 2007 (“Modificació NNSS 2007”), va incloure per a la parcel·la Triangle el canvi d'habitatge unifamiliar aïllat (clau 9a) a habitatge plurifamiliar aïllat (clau 3x), amb 8.482 m<sup>2</sup> de sostre i 96 unitats d'apartaments en desenvolupament del conveni urbanístic de data 6 d'abril de 2001. La Modificació NNSS 2007 va ser posteriorment anul·lada judicialment per la Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya 530/2011, de 23 de juny, per aspectes no relatius a la referida previsió, sinó per la falta de programa de participació ciutadana, falta d'agenda i avaluació econòmica i financera,





Sentencia 62/2015, de 26 de marzo, del Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 5 de Barcelona y confirmada por la Sentencia 519/2017, de 1 de septiembre, del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, por aspectos no referidos a las propias determinaciones de la licencia, sino fruto de la mencionada anulación de la Modificación NNSS 2007.

6. El Plan de Ordenación Urbana Municipal de Sant Vicenç de Montalt de 12 de mayo de 2011 ("POUM 2011") recogió, de forma resumida, (i) para la parcela Triángulo una superficie de 10.823 m<sup>2</sup>, el uso plurifamiliar, una edificabilidad máxima de 8.481,14 m<sup>2</sup> de techo y un número máximo de viviendas de 96 unidades; (ii) para la parcela caracol se reconocía la urbanización recepcionada y las parcelas resultantes en los términos previstos en la Modificación NNSS 2007, clasificándola como suelo urbano consolidado y calificándola de Zona R6c-5; y (iii) para la parcela hotelera se establecía un ámbito sujeto a planeamiento derivado que tras distintas vicisitudes admitía una edificabilidad de 7.000 m<sup>2</sup>t.

7. El POUM 2011 fue declarado nulo por la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña 74/2016, de 10 de febrero, por aspectos no referidos a ninguna de

defectos en la memoria i estudis de mobilitat sostenible.

V. A l'empara dels paràmetres urbanístics establerts per la Modificació NNSS 2007, en data 16 de gener de 2008, l'Ajuntament de Sant Vicenç de Montalt va atorgar llicència d'obres majors per a la construcció de 96 apartaments a la parcel·la Triangle ("la Llicència"). Aquesta Llicència va ser anul·lada per la Sentència 62/2015, de 26 de març, del Jutjat Contenciós Administratiu número 5 de Barcelona i confirmada per la Sentència 519/2017, d'1 de setembre, del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, per aspectes no referits a les pròpies determinacions de la llicència, sinó fruit de l'esmentada anul·lació de la Modificació NNSS 2007.

VI. El Pla d'Ordenació Urbana Municipal de Sant Vicenç de Montalt de 12 de maig de 2011 ("POUM 2011") va recollir, de forma resumida, (i) per a la parcel·la Triangle una superfície de 10.823 m<sup>2</sup>, l'ús plurifamiliar,



las previsiones anteriores, sino por la falta de trámite de evaluación ambiental estratégica.

8. Dada la anulación de la Modificación NNSS 2007 y del POUM 2011, el planeamiento actualmente vigente para las Fincas es el Plan Parcial de Ordenación del sector número 13 (Golf Maresme), aprobado el 31 de mayo de 2000.

9. Actualmente existen en la parcela Triángulo cuatro (4) volúmenes edificados de PB+2PP en diferentes estadios de ejecución, pendientes de finalizar, con frente en el Vial 8 (o calle Alzines), ejecutados de acuerdo con la Licencia ("las Estructuras"). A este respecto, el Ayuntamiento de Sant Vicenç de Montalt y las Sociedades han suscrito el *Convenio relativo a las estructuras existentes en la finca registral 7202* ("Convenio de Estructuras").

10. El Ayuntamiento de Sant Vicenç de Montalt está redactando un nuevo Plan de Ordenación Urbana Municipal ("Nuevo POUM").

De conformidad con las anteriores manifestaciones, las partes libre y voluntariamente

una edificabilidad máxima de 8.481,14 m<sup>2</sup> de sostre i un nombre màxim d'habitatges de 96 unitats; (ii) per a la parcel·la Cargol es reconeixia la urbanització recepcionada i les parcel·les resultants en els termes que preveu la Modificació NNSS 2007, classificant-la com a sòl urbà consolidat i qualificant-la de Zona R6c-5; i (iii) per a la parcel·la Hotelera s'establia un àmbit subjecte a planejament derivat que després de diferents vicissituds admetia una edificabilitat de 7.000 m<sup>2</sup>t.

VII. El POUM 2011 va ser declarat nul per la Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya 74/2016, de 10 de febrer, per aspectes no referits a cap de les previsions anteriors, sinó per la manca de tràmit d'avaluació ambiental estratègica.

VIII. Atesa l'anul·lació de la Modificació NNSS 2007 i del POUM 2011, el planejament actualment vigent per a les Finques és el Pla Parcial d'Ordenació del sector número

CONVIENEN



13 (Golf Maresme), aprovat el 31 de maig de 2000.

PRIMERO. - OBJETO DEL CONVENIO

Constituye el objeto del presente convenio el establecimiento de la ordenación urbanística de las Fincas a fin de adaptar la situación actual a un marco de desarrollo urbanístico más adecuado de los terrenos de acuerdo con la presente realidad social y urbanística, incorporando al Nuevo POUM las determinaciones convenidas por las partes y fijando los compromisos y obligaciones que a tal efecto deban asumir cada una de ellas.

SEGUNDO. - COMPROMISOS DEL AYUNTAMIENTO DE SANT VICENÇ DE MONTALT

Segundo.1.- En referencia a la parcela Triángulo:

El Ayuntamiento aprobará inicialmente el Nuevo POUM delimitando un polígono de actuación urbanística denominado PAU-18, Camí del Mig, que incorporará el suelo urbano no consolidado de la parcela Triángulo y los viales circundantes (prolongación del Camí del Mig en el tramo entre la Avinguda del Regadiu y Vial 8 al sur del ámbito, así como el propio Vial 8) para

IX. Actualment hi ha a la parcel·la Triangle quatre (4) volums edificats de PB+2PP en diferents estadis d'execució, pendents de finalitzar, amb front al Vial 8 (o carrer Alzines), executats d'acord amb la Llicència ("les Estructures"). Pel que fa a això, l'Ajuntament de Sant Vicenç de Montalt i les Societats han subscrit el *Conveni relatiu a les estructures existents a la finca registral 7202* ("Conveni d'Estructures").

X. L'Ajuntament de Sant Vicenç de Montalt està redactant un nou Pla d'Ordenació Urbana Municipal ("Nou POUM").

De conformitat amb les manifestacions anteriors, les parts lliurement i voluntàriament

CONVENEN

PRIMER.- OBJECTE DEL CONVENI



favorecer la accesibilidad y movilidad entre la Avinguda del Regadiu y el entorno de Can Ripoll, con sujeción a las siguientes determinaciones urbanísticas:

### 1. Cuadro de superficies:

Sistema viario (SX)	2.458
Espacios libres públicos (SV)	1.461 m <sup>2</sup>
Equipamientos (SE)	0 m <sup>2</sup>
Sistema Hídrico	447 m <sup>2</sup>
Total Sistemas	4.366
Ordenación abierta R4	9.264
Total Zonas	9.264
<b>Total Ámbito</b>	<b>13.630</b>

Edificabilidad Renta	8.616
Edificabilidad HPO	926 m <sup>2</sup> t
<b>Techo total</b>	<b>9.542</b>
Núm. Máximo de Viviendas RL	84
Núm. de Viviendas HPO	12
<b>Número de viviendas máximo</b>	<b>96</b>

### 2. Gestión:

El PAU se ejecutará por gestión urbanística directa, sin necesidad de instrumento de planeamiento derivado, mediante el sistema de reparcelación en la modalidad de compensación básica.

Constitueix l'objecte del present conveni l'establiment de l'ordenació urbanística de les Finques, per tal d'adaptar la situació actual a un marc de desenvolupament urbanístic més adequat dels terrenys, d'acord amb la present realitat social i urbanística, incorporant al Nou POUM les determinacions convingudes per les parts i fixant els compromisos i obligacions que a aquest efecte hagin d'assumir cadascuna d'elles.

### SEGON.- COMPROMISOS DE L'AJUNTAMENT DE SANT VICENÇ DE MONTALT

Segon.1.- En referència a la parcel·la Triangle:

L'Ajuntament aprovarà inicialment el Nou POUM en què delimitarà un polígon d'actuació urbanística denominat PAU-18, Camí del Mig, que incorporarà el sòl urbà no consolidat de la parcel·la Triangle i els vials circumdants (prolongació del Camí del Mig en el tram entre l'Avinguda del Regadiu i Vial 8 al sud de l'àmbit, com també el propi Vial 8), per afavorir l'accessibilitat i mobilitat entre l'Avinguda del Regadiu i l'entorn de Can Ripoll, amb subjecció a les determinacions urbanístiques següents:



En este contexto, los únicos propietarios del PAU cuya aportación merece aprovechamiento urbanístico serán los propietarios de la parcela Triángulo, ya que el resto del ámbito son viales adquiridos por el Ayuntamiento a título lucrativo, o de los que es propietario desde tiempo inmemorial, por lo que no generan edificabilidad a su favor.

## 1. Quadre de superfícies:

Sistema viari (SX)	2.458
Espais lliures públics (SV)	1.461 m <sup>2</sup>
Equipaments (SE)	0 m <sup>2</sup>
Sistema Hídric	447 m <sup>2</sup>
<b>Total Sistemes</b>	<b>4.366</b>
Ordenació oberta R4	9.264
<b>Total Zones</b>	<b>9.264</b>
<b>Total Àmbit</b>	<b>13.630m</b>

### c) Ordenación de la edificación:

- Ordenación volumétrica abierta R4.
- Usos: Vivienda plurifamiliar como uso principal y los correspondientes a la zona R4.
- Parcela mínima a determinar en proyecto de reparcelación.
- Fachada mínima de 20m.
- Número máximo de plantas: PB+2, correspondiente a una ARM de 10,20m.
- Separación mínima de la edificación al frente de vial de 5m y de 3m a las particiones.
- La separación mínima entre edificaciones de la misma parcela será de 5m.
- Ocupación máxima del 45%.
- Ocupación bajo rasante: no superará una franja paralela de 3 metros a la proyección en planta de la ocupación del volumen edificado en todas sus caras.

Edificabilitat	Renda	8.616
Edificabilitat HPO		926 m2t
<b>Sostre total</b>		<b>9.542</b>
Nre. màxim d'habitatges RL		84
Nre. d'habitatges HPO		12
<b>Nre. màxim d'habitatges</b>		<b>96</b>

## 2. Gestió:

El PAU s'executarà per gestió urbanística directa, sense necessitat d'instrument de planejament derivat, mitjançant el sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

En aquest context, els únics propietaris del PAU, l'aportació dels quals mereix aprofitament urbanístic, seran els propietaris de la parcel·la Triangle, ja que la resta de l'àmbit són viales



Se acompaña como ANEXO 6 la ficha urbanística correspondiente.

Segundo.2.- En referencia a la parcela Caracol:

La parcela Caracol está situada en el lado oeste de la parte norte del ámbito del Plan Parcial de Ordenación del sector número 13 (Golf Maresme), por encima de la autopista y próxima a los principales accesos de las instalaciones de los servicios del Golf.

En el proyecto de reparcelación aprobado el año 2003 se adjudicó como una sola propiedad formada por 26 parcelas (parcela número 96 y parcela número 97-123). Posteriormente, la Modificación NNSS 2007 propuso una ordenación distinta a la prevista, con un nuevo vial que resolvía la distribución de dichas parcelas y en el año 2010 se tramitó una nueva reparcelación. La urbanización de este vial se realizó juntamente con el resto de los viales del ámbito y fue recepcionado por el Ayuntamiento en el año 2008. La nueva ordenación ejecutada modificó la curva del vial superior, mejorando de forma notable la accesibilidad a las parcelas permitiendo también canalizar la riera.

Como ya hizo el POUM 2011, el Ayuntamiento aprobará inicialmente el Nuevo POUM reconociendo la urbanización recepcionada y las parcelas resultantes en los términos

adquirits per l'Ajuntament a títol lucratiu, o dels quals és propietari des de temps immemorial, per la qual cosa no generen edificabilitat a favor seu.

c) Ordenació de l'edificació:

- Ordenació volumètrica oberta R4.
- Usos: habitatge plurifamiliar com a ús principal i els corresponents a la zona R4.
- Parcel·la mínima a determinar en projecte de reparcel·lació.
- Façana mínima de 20 m.
- Nombre màxim de plantes: PB+2, corresponent a una ARM de 10,20 m.
- Separació mínima de l'edificació enfront de vial de 5 m i de 3 m a les particions.
- La separació mínima entre edificacions de la mateixa parcel·la serà de 5 m.
- Ocupació màxima del 45%.
- Ocupació sota rasant: no superarà una franja paral·lela de 3 metres a la projecció en planta de l'ocupació del volum edificat en totes les seves cares.



previstos en la Modificación NNSS 2007, clasificando la parcela Caracol como suelo urbano consolidado y calificándola de Zona R6c-5 con las siguientes condiciones de parcelación y edificación:

- Tipo de ordenación: aislada
- Parcela mínima: 800 m<sup>2</sup>
- Fachada mínima de 16m.
- Separación mínima de la edificación al frente de vial de 5m y de 3m a las particiones.
- Número máximo de plantas: PB+1, correspondiente a una ARM de 6,5m.
- Ocupación máxima del 20%.
- Edificabilidad neta: 0,30 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Densidad: 1 vivienda por parcela

Segundo.3.- En referencia a la parcela Hotelera:

Por Acuerdo de la Comisión de Urbanismo de 18 de diciembre de 1991 se aprobó, por el procedimiento del art. 44 del Reglamento de Gestión, la autorización del Proyecto de implantación deportiva y edificios destinados a casa-club, restaurante, hotel y apartahotel en el Golf del Maresme Sant Vicenç de Montalt. La autorización por interés social se sometió a las condiciones siguientes:

*“Instalación de un campo para la práctica de Golf, con 18 hoyos e*

S'acompanya com a ANNEX 6 la fitxa urbanística corresponent.

Segon.2.- En referència a la parcel·la Cargol:

La parcel·la Cargol està situada al costat oest de la part nord de l'àmbit del Pla Parcial d'Ordenació del sector número 13 (Golf Maresme), per sobre de l'autopista i pròxima als principals accessos de les instal·lacions dels serveis del Golf.

En el projecte de reparcel·lació aprovat l'any 2003 es va adjudicar com una sola propietat formada per 26 parcel·les (parcel·la número 96 i parcel·la número 97-123). Posteriorment, la Modificació NNSS 2007 va proposar una ordenació diferent de la prevista, amb un nou vial que resolva la distribució de les esmentades parcel·les i l'any 2010 es va tramitar una nova reparcel·lació. La urbanització d'aquest vial es va realitzar juntament amb la resta dels vials de l'àmbit i va ser recepcionat per l'Ajuntament l'any 2008. La nova ordenació executada va modificar la corba del vial superior, millorant de forma notable l'accessibilitat a les



*instalaciones anexas. Tendrá carácter de equipamiento privado y en él se limitará la edificación mediante los parámetros siguientes:*

**1. Usos:**

- a) *Hotel de 4 estrellas y 60 habitaciones.*
- b) *Construcción de un Aparthotel de 80 apartamentos turísticos.*
- c) *Área de restauración*
- d) *Casa club*
- e) *Mantenimiento y servicios*

**2. Edificabilidad:** *el conjunto de las edificaciones tendrá una superficie máxima de 15.000 m<sup>2</sup>/techo y una altura máxima de 15 metros”.*

El POUM 2011 modificó las previsiones de emplazamiento del PMU-2 Hoteler-Golf, dado que este nuevo ámbito presentaba una topografía más apta y menor impacto paisajístico, y se estableció una edificabilidad máxima de 3.440,80m<sup>2</sup> de techo hotelero y 1.000m<sup>2</sup> de techo para la casa club. El artículo 159 del POUM 2011 preveía un ámbito de 23.800m<sup>2</sup> de suelo para ser destinado a hotel, con una superficie de suelo para ser destinada a sistema de espacios libres mínima del 40% y con la obligación de preservar los terrenos

parcel·les i permetent també canalitzar la riera.

Com ja va fer el POUM 2011, l'Ajuntament aprovarà inicialment el Nou POUM en què reconeixerà la urbanització recepcionada i les parcel·les resultants en els termes que preveu la Modificació NNSS 2007, classificant la parcel·la Cargol com a sòl urbà consolidat i qualificant-la de Zona R6c-5 amb les condicions de parcel·lació i edificació següents:

- Tipus d'ordenació: aïllada
- Parcel·la mínima: 800 m<sup>2</sup>
- Façana mínima de 16 m
- Separació mínima de l'edificació enfront del vial de 5 m i de 3 m a les particions.
- Nombre màxim de plantes: PB+1, corresponent a una ARM de 6,5 m.
- Ocupació màxima del 20%.
- Edificabilitat neta: 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s
- Densitat: 1 habitatge per parcel·la.





forestales con pendiente superior al 20% y mantener el arbolado existente en el Torrent de la Gironella.

Posteriormente, el Ayuntamiento de Sant Vicenç de Montalt formuló, al amparo del artículo 44 de la Ley de la Jurisdicción Contenciosa-administrativa, requerimiento previo contra el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo por el que se aprobó el POUM 2011, dando lugar a la resolución de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Generalitat de Catalunya de 5 de septiembre de 2012, en la que se delimitó un ámbito de 18.000m<sup>2</sup> con una edificabilidad de 7.000m<sup>2</sup> y la condición de preservar los terrenos forestales con pendiente superior al 20%.

En este contexto, el Ayuntamiento se compromete a aprobar inicialmente el Nuevo POUM incorporando la parcela Hotelera en un sector de suelo urbano no consolidado a desarrollar mediante un Plan de mejora urbana reconociendo los mismos parámetros que los recogidos en el POUM 2011 y en la referenciada resolución de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Generalitat de Catalunya de 5 de septiembre de 2012, incluyendo asimismo la posibilidad de implantar usos

Segon.3.- En referència a la parcel·la Hotelera:

Per Acord de la Comissió d'Urbanisme de 18 de desembre de 1991 es va aprovar, pel procediment de l'art. 44 del Reglament de Gestió, l'autorització del Projecte d'implantació esportiva i edificis destinats a casa-club, restaurant, hotel i aparthotel al Golf del Maresme Sant Vicenç de Montalt. L'autorització per interès social es va sotmetre a les condicions següents:

*“Instal·lació d'un camp per a la pràctica de golf, amb 18 clots i instal·lacions annexes. Tindrà caràcter d'equipament privat i s'hi limitarà l'edificació mitjançant els paràmetres següents:*

- Usos:
  - a. *Hotel de 4 estrelles i 60 habitacions.*
  - b. *Construcció d'un aparthotel de 80 apartaments turístics.*
  - c. *Àrea de restauració.*
  - d. *Casa club.*
  - e. *Manteniment i serveis.*



asistenciales, de residencia de tercera edad y de equipamiento privado.

Se acompaña como ANEXO 7 la ficha urbanística correspondiente.

### TERCERO.- COMPROMISOS ASUMIDOS POR LAS SOCIEDADES.

Tercero.1.- Obligaciones de naturaleza urbanística relativas a la parcela Triángulo:

a) En aplicación de lo previsto en el Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de urbanismo, las Sociedades cederán al Ayuntamiento el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento urbanístico del polígono de actuación urbanística. Toda vez que parte de esa cesión de aprovechamiento ya se materializó como consecuencia de las actuaciones de ejecución urbanística de los anteriores instrumentos de planeamiento anulados, las Sociedades cederán únicamente el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento urbanístico de nueva creación. A tal efecto se tiene por efectuada en la reparcelación previa la cesión del 10% del aprovechamiento por lo que respecta a 6.457 m<sup>2</sup>t de vivienda unifamiliar aislada con parcela mínima de 2.000 m<sup>2</sup>, de manera que la cesión de aprovechamiento que

b) *Edificabilidad: el conjunt de les edificacions tindrà una superfície màxima de 15.000 m<sup>2</sup>/sostre i una alçària màxima de 15 metres”.*

El POUM 2011 va modificar les previsions d'emplaçament del PMU-2 Hoteler-Golf, ja que aquest nou àmbit presentava una topografia més apta i menor impacte paisatgístic, i es va establir una edificabilitat màxima de 3.440,80 m<sup>2</sup> de sostre hoteler i 1.000 m<sup>2</sup> de sostre per a la casa club. L'article 159 del POUM 2011 preveia un àmbit de 23.800 m<sup>2</sup> de sòl per ser destinat a hotel, amb una superfície de sòl per ser destinada a sistema d'espais lliures mínima del 40% i amb l'obligació de preservar els terrenys forestals amb pendent superior al 20% i mantenir l'arbratge existent al Torrent de la Gironella.

Posteriorment, l'Ajuntament de Sant Vicenç de Montalt va formular, a l'empara de l'article 44 de la Llei de la Jurisdicció Contenciosa administrativa, requeriment previ contra l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme, pel qual es va aprovar el POUM 2011, i va donar lloc a la resolució de la Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme de la Generalitat de Catalunya, de 5 de setembre de 2012, en la qual es va delimitar un àmbit de 18.000 m<sup>2</sup> amb una edificabilitat de 7.000 m<sup>2</sup> i la condició de preservar els



corresponde aplicar será del 10% de 3.085 m<sup>2</sup>t (9.542 m<sup>2</sup>t – 6.457 m<sup>2</sup>t); esto es, 308,50 m<sup>2</sup>t.

Si la escasa cuantía de los derechos derivados de la cesión de aprovechamiento urbanístico no permite la adjudicación de una parcela independiente para el Ayuntamiento de Sant Vicenç de Montalt, el proyecto de reparcelación determinará su sustitución por una indemnización en metálico.

b) Las Sociedades deberán realizar las cesiones de los sistemas previstos en la ficha del Nuevo POUM que no se hayan formalizado con anterioridad conforme a las actuaciones de ejecución urbanística ya consumadas.

c) Correrá a cargo de las Sociedades la urbanización del tramo de vial prolongación del Camí del Mig entre la Avinguda del Regadiu y el Vial 8 al sur del ámbito y completar la canalización del Torrent de la Gironella y el paso por encima de la riera de 52 ml, así como la mejora de la mota de protección de 150 ml, conforme a lo previsto en el correspondiente proyecto de urbanización.

terrenys forestals amb pendent superior al 20%.

En aquest context, l'Ajuntament es compromet a aprovar inicialment el Nou POUM incorporant la parcel·la Hotelera en un sector de sòl urbà no consolidat a desenvolupar, mitjançant un Pla de millora urbana que reconeix els mateixos paràmetres que els recollits en el POUM 2011 i en la referenciada resolució de la Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme de la Generalitat de Catalunya, de 5 de setembre de 2012, incloent-hi així mateix la possibilitat d'implantar usos assistencials, de residència de tercera edat i d'equipament privat.

S'acompanya com a ANNEX 7 la fitxa urbanística corresponent.

### TERCER.- COMPROMISOS ASSUMITS PER LES SOCIETATS.

Tercer.1.- Obligacions de naturalesa urbanística relatives a la parcel·la Triangle:

a) En aplicació del que s'ha previst en el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, les



El Vial 8 existente incluido en el PAU ya está urbanizado y por lo tanto no será objeto de reurbanización.

Tercero. 2. Obligaciones de naturaleza urbanística relativas a la parcela Hotelera:

a) Las Sociedades deberán realizar las cesiones de suelo destinado a sistemas (espacios libres públicos y vialidad) y de aprovechamiento urbanístico previstas en la ficha del Nuevo POUM.

b) Correrá a cargo de las Sociedades la urbanización de la red viaria necesaria para el buen funcionamiento del sector, así como de los espacios libres públicos sobre los que se organice el suelo edificable, conforme a lo previsto en la ficha del nuevo POUM.

Tercero. 3.- Renuncia de acciones.

En caso de que se apruebe definitivamente el Nuevo POUM con el contenido indicado en este Convenio, las Sociedades renuncian de forma expresa a la interposición contra el Ayuntamiento de Sant Vicenç de Montalt de:

- La reclamación por daños y perjuicios derivada de cualquier responsabilidad patrimonial del Ayuntamiento

Societats cediran a l'Ajuntament el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon d'actuació urbanística. Com que part d'aquesta cessió d'aprofitament ja es va materialitzar com a conseqüència de les actuacions d'execució urbanística dels anteriors instruments de planejament anul·lats, les Societats cediran únicament el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de nova creació. A aquest efecte es té per efectuada en la reparcel·lació prèvia la cessió del 10% de l'aprofitament, pel que fa a 6.457 m<sup>2</sup>t d'habitatge unifamiliar aïllada amb parcel·la mínima de 2.000 m<sup>2</sup>, de manera que la cessió d'aprofitament que correspon aplicar serà del 10% de 3.085 m<sup>2</sup>t (9.542 m<sup>2</sup>t - 6.457 m<sup>2</sup>t); això és, 308,50 m<sup>2</sup>t.

Si l'escassa quantia dels drets derivats de la cessió d'aprofitament urbanístic no permet l'adjudicació d'una parcel·la independent per a l'Ajuntament de Sant Vicenç de Montalt, el projecte de reparcel·lació determinarà la seva substitució per una indemnització en metàl·lic.

b) Les Societats hauran de realitzar les cessions dels sistemes previstos en la fitxa del Nou POUM que no s'hagin formalitzat amb anterioritat,



de Sant Vicenç de Montalt, que se haya interpuesto o que se interponga a futuro por razón de la anulación de la Licencia urbanística concedida (aunque sea necesario proceder al derribo de las Estructuras por orden judicial no recurrible) en relación con la parcela Triángulo.

- La reclamación por daños y perjuicios derivada de cualquier responsabilidad patrimonial del Ayuntamiento de Sant Vicenç de Montalt, que se haya interpuesto o que se interponga a futuro por razón de la demolición de las Estructuras existentes en la parcela Triángulo. Al efecto, las Sociedades se comprometen a llevar a cabo voluntariamente y a costear el derribo de las Estructuras existentes en la parcela Triángulo, en el plazo que en la pertinente resolución se establezca, aunque ésta sea previa a la aprobación definitiva del POUM, sin obligar al Ayuntamiento a tramitar expediente administrativo alguno de ejecución forzosa o subsidiaria, en los términos establecidos en el Convenio de Estructuras.

d'acord amb les actuacions d'execució urbanística ja consumades.

c) Anirà a càrrec de les Societats la urbanització del tram de vial prolongació del Camí del Mig entre l'Avinguda del Regadiu i el Vial 8 al sud de l'àmbit, i completar la canalització del Torrent de la Gironella i el pas per sobre de la riera de 52 ml, com també la millora de la mota de protecció de 150 ml, d'acord amb el que preveu el corresponent projecte d'urbanització.

El Vial 8 existent inclòs en el PAU ja està urbanitzat i per tant no serà objecte de reurbanització.

Tercer. 2. Obligacions de naturalesa urbanística relatives a la parcel·la Hotelera:

a) Les Societats hauran de realitzar les cessions de sòl destinat a sistemes (espais lliures públics i serveis viaris) i d'aprofitament urbanístic previstes a la fitxa del Nou POUM.

b) Anirà a càrrec de les Societats la urbanització de la xarxa viària necessària per al bon funcionament del



- Cualquier otro tipo de acción que se haya interpuesto o se interponga a futuro en relación con las Fincas.
- sector, com també dels espais lliures públics sobre els quals s'organitzi el sòl edificable, d'acord amb el que preveu la fitxa del nou POUM.

#### CUARTO.- MODIFICACIONES FRUTO DE LA TRAMITACIÓN

#### Tercer. 3.- Renúncia d'accions.

Las Sociedades aceptan expresamente que durante la tramitación del Nuevo POUM y señaladamente en el momento de su aprobación provisional o definitiva se puedan introducir modificaciones puntuales y accesorias, con motivo de informes de organismos sectoriales o a propuesta de la Administración competente para su aprobación definitiva, que no constituyan una alteración sustancial de los parámetros y condiciones de ordenación previstas para las Fincas ni varíen de manera importante y esencial las determinaciones pactadas.

En el cas que s'aprovi definitivament el Nou POUM amb el contingut indicat en aquest Conveni, les Societats renunciem de forma expressa a la interposició contra l'Ajuntament de Sant Vicenç de Montalt de:

Asimismo, el cambio de las condiciones de ordenación previstas para la parcela Hotelera que conlleven modificaciones sustanciales, con motivo de informes de organismos sectoriales o a propuesta de la Administración competente para la aprobación definitiva del Nuevo POUM, no supondrán la resolución ni pérdida de vigencia del presente Convenio,

- (i) La reclamació per danys i perjudicis derivada de qualsevol responsabilitat patrimonial de l'Ajuntament de Sant Vicenç de Montalt, que s'hagi interposat o que s'interposi a futur per raó de l'anul·lació de la Llicència urbanística concedida (encara que sigui necessari procedir a l'enderrocament de les Estructures per ordre judicial no recurrent), en relació amb la parcel·la Triangle.



incluso en el supuesto de que ello comporte la inviabilidad del sector de suelo urbano no consolidado delimitado por el Ayuntamiento con la aprobación inicial del POUM en cumplimiento del presente convenio.

No obstante, en el caso anterior, el Ayuntamiento pondrá en conocimiento de las Sociedades los referidos informes o la propuesta de la Administración competente para intentar encontrar, en un plazo de seis (6) meses, la alternativa de planeamiento más conveniente para la parcela Hotelera.

#### QUINTO.- OBLIGACIONES ECONÓMICAS

El presente convenio no genera obligaciones ni compromisos económicos para el Ayuntamiento de Sant Vicenç de Montalt.

#### SEXTO.- ENTRADA EN VIGOR

Este Convenio entrará en vigor en el momento de su formalización y será vigente hasta la aprobación definitiva del Nuevo POUM.

(ii) La reclamació per danys i perjudicis derivada de qualsevol responsabilitat patrimonial de l'Ajuntament de Sant Vicenç de Montalt, que s'hagi interposat o que s'interposi a futur per raó de la demolició de les Estructures existents a la parcel·la Triangle. A aquest efecte, les Societats es comprometen a dur a terme voluntàriament i a costejar l'enderrocament de les Estructures existents a la parcel·la Triangle, en el termini que en la pertinent resolució s'estableixi, encara que aquesta sigui prèvia a l'aprovació definitiva del POUM, sense obligar a l'Ajuntament a tramitar cap expedient administratiu d'execució forçosa o subsidiària, en els termes establerts en el Conveni d'Estructures.

(iii) Qualsevol altre tipus d'acció que s'hagi interposat o s'interposi a futur en relació amb les Finques.



## SÉPTIMO. - CAUSAS DE RESOLUCIÓN

Son causas de resolución de este Convenio:

1. La resolución de mutuo acuerdo.
2. La finalización de su vigencia.
3. El incumplimiento de las obligaciones y compromisos asumidos por parte de alguno de los firmantes, salvo cuando se trate de modificaciones derivadas de lo previsto en el pacto cuarto.
4. El incumplimiento por parte de las Sociedades de las obligaciones asumidas en el Convenio de Estructuras.
5. La no aprobación definitiva del Nuevo POUM en el plazo de 36 meses a contar desde la fecha de su aprobación provisional. Este plazo podrá prorrogarse a petición de cualquiera de las partes por un período adicional de 12 meses.
6. Dado que la competencia para la aprobación definitiva del Nuevo POUM corresponde a otra Administración Pública, el presente convenio quedará resuelto y sin efecto caso de que ésta adopte el acuerdo introduciendo modificaciones sustanciales en los parámetros y condiciones de ordenación previstas o alterando de manera importante y esencial las

## QUART.- MODIFICACIONES FRUIT DE LA TRAMITACIÓ

Les Societats accepten expressament que durant la tramitació del Nou POUM i especialment en el moment de la seva aprovació provisional o definitiva es puguin introduir modificacions puntuals i accessòries, amb motiu d'informes d'organismes sectorials, o a proposta de l'Administració competent per a la seva aprovació definitiva, que no constitueixin una alteració substancial dels paràmetres i condicions d'ordenació previstes per a les Finques ni variïn de manera important i essencial les determinacions pactades.

Així mateix, el canvi de les condicions d'ordenació previstes per a la parcel·la Hotelera que comportin modificacions substancials, amb motiu d'informes d'organismes sectorials o a proposta de l'Administració competent per a l'aprovació definitiva del Nou POUM, no suposaran la resolució ni pèrdua de vigència del present Conveni, fins i tot en el cas que això comporti la inviabilitat del sector de sòl urbà no consolidat delimitat per l'Ajuntament amb l'aprovació inicial del POUM en compliment del present conveni.





determinaciones pactadas, circunstancia que no generará ningún tipo de responsabilidad para el Ayuntamiento.

#### OCTAVO. - RESOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

Las partes se comprometen a resolver de forma amistosa cualquier desacuerdo que pueda surgir en desarrollo de este Convenio. No obstante, para las cuestiones litigiosas que puedan surgir, las partes se someten a la jurisdicción contenciosa administrativa, atendiendo a la naturaleza administrativa de este convenio urbanístico.

#### NOVENO.- NATURALEZA DEL CONVENIO

Este Convenio tiene contenido urbanístico, por lo que, de conformidad con lo establecido en el artículo 25.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, y de acuerdo con lo previsto en los artículos 8 y 104 del TRLUC, debe someterse a información pública y formará parte de la documentación que debe integrar el Nuevo POUM.

No obstant això, en el cas anterior, l'Ajuntament farà saber a les Societats dels referits informes o la proposta de l'Administració competent per intentar trobar, en un termini de sis (6) mesos, l'alternativa de planejament més convenient per a la parcel·la Hotelera.

#### CINQUÈ.- OBLIGACIONS ECONÒMIQUES

El present conveni no genera obligacions ni compromisos econòmics per a l'Ajuntament de Sant Vicenç de Montalt.

#### SISÈ.- ENTRADA EN VIGOR

Aquest Conveni entra en vigor en el moment de la seva formalització i serà vigent fins a l'aprovació definitiva del Nou POUM.

#### SETÈ.- CAUSES DE RESOLUCIÓ



En prueba de conformidad, firman este Convenio por triplicado y a un único efecto en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

\_\_\_\_\_  
[\*Alcalde / Secretario]

Ayuntamiento de Sant Vicenç de Montalt

\_\_\_\_\_  
Raúl Garcia Ruescas

INVERSIONES INMOBILIARIAS  
CANVIVES, S.A. Unipersonal

\_\_\_\_\_  
José María Richi Alberti

Són causes de resolució d'aquest Conveni:

- La resolució de mutu acord.
- La finalització de la seva vigència.
- L'incompliment de les obligacions i compromisos assumits per part d'algun dels signants, excepte quan es tracti de modificacions derivades del que s'ha previst en el pacte quart.
- L'incompliment per part de les Societats de les obligacions assumides en el Conveni d'Estructures.
- La no aprovació definitiva del Nou POUM en el termini de 36 mesos a comptar des de la data de la seva aprovació provisional. Aquest termini podrà prorrogar-se a petició de qualsevol de les parts per un període addicional de 12 mesos.
- Com que la competència per a l'aprovació definitiva del Nou POUM correspon a una altra Administració Pública, el present conveni quedarà resolt i sense efecte, en el cas que aquesta adopti l'acord en què s'introdueixin modificacions substancials en els paràmetres i condicions d'ordenació previstes, o alterant de manera important i essencial les determinacions pactades, circumstància que no



REALIA BUSINESS, S.A.

generarà cap tipus de  
responsabilitat per a l'Ajuntament.

## VUITÈ.- RESOLUCIÓ DE CONTROVÈRSIES

Les parts es comprometen a resoldre de forma amistosa qualsevol desacord que pugui sorgir en desenvolupament d'aquest Conveni. No obstant això, per a les qüestions litigioses que puguin sorgir, les parts se sotmeten a la jurisdicció contenciosa administrativa, tenint en compte la naturalesa administrativa d'aquest conveni urbanístic.

### ANEXOS

ANEXO 1. ESCRITURAS DE PODER AUTORIZADAS POR LA NOTARIA DE MADRID MARÍA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES, EN FECHAS 12 DE MARZO DE 2021 Y 21 DE SEPTIEMBRE DE 2022

### NOVÈ.- NATURALES DEL CONVENI

ANEXO 2. ESCRITURA DE PODER AUTORIZADA POR EL NOTARIO DE MADRID VALERIO PÉREZ DE MADRID Y PALÁ, EN FECHA 9 DE MARZO DEL AÑO 2011

Aquest Conveni té contingut urbanístic, per la qual cosa, de conformitat amb el que s'ha establert a l'article 25.1 del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana, i d'acord amb el que preveuen els articles 8 i 104 del TRLUC, s'ha de sotmetre a informació pública i formarà part de la documentació que ha d'integrar el Nou POUM.

ANEXO 3. NOTA SIMPLE DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD



ANEXO 4. NOTA SIMPLE DEL  
REGISTRO DE LA PROPIEDAD

En prova de conformitat, signen aquest  
Conveni en triple versió i a un sol  
efecte, en el lloc i data indicats a  
l'encapçalament.

ANEXO 5. NOTAS SIMPLS DEL  
REGISTRO DE LA PROPIEDAD

ANEXO 6. FICHA URBANÍSTICA  
PARCELA TRIÁNGULO

ANEXO 7. FICHA URBANÍSTICA  
PARCELA HOTELERA

\_\_\_\_\_

[\*Alcalde / Secretari]

Ajuntament de Sant Vicenç de Montalt

\_\_\_\_\_

Raúl Garcia Ruescas

INVERSIONES INMOBILIARIAS  
CANVIVES, S.A. Unipersonal



---

José María Richi Alberti  
REALIA BUSINESS, S.A.

## ANNEXOS

ANNEX 1. ESCRIPTURES DE PODER  
AUTORITZADES PER LA NOTÀRIA  
DE MADRID, MARÍA DEL ROSARIO  
DE MIGUEL ROSES, EN DATES 12  
DE MARÇ DE 2021 I 21 DE  
SETEMBRE DE 2022

ANNEX 2. ESCRIPTURA DE PODER  
AUTORIZADA PEL NOTARI DE  
MADRID, VALERIO PÉREZ DE  
MADRID Y PALÁ, EN DATA 9 DE  
MARÇ DE L'ANY 2011



ANNEX 3. NOTA SIMPLE DEL  
REGISTRE DE LA PROPIETAT

ANNEX 4. NOTA SIMPLE DEL  
REGISTRE DE LA PROPIETAT

ANNEX 5. NOTES SIMPLES DEL  
REGISTRE DE LA PROPIETAT

ANNEX 6. FITXA URBANÍSTICA  
PARCEL·LA TRIANGLE

ANNEX 7. FITXA URBANÍSTICA  
PARCEL·LA HOTELERA

**CONVENIO RELATIVO A LAS ESTRUCTURAS EXISTENTES EN LA FINCA REGISTRAL 7207**      **CONVENI RELATIU A LES ESTRUCTURES EXISTENTS A LA FINCA REGISTRAL 7207**

Sant Vicenç de Montalt, [✳] de 2022

Sant Vicenç de Montalt, [✳] de 2022

REUNIDOS

REUNITS

De una parte, [✳] del Ayuntamiento de Sant Vicenç de Montalt.

D'una part, [✳] de l'Ajuntament de Sant Vicenç de Montalt.



De otra parte, Raúl García Ruescas, mayor de edad, con D.N.I. número 22697042K y con domicilio a efectos de notificaciones en Paseo de la Castellana, 280, 2ª planta, 28046 de Madrid, en calidad de apoderado de INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES, S.A. Unipersonal

D'una altra part, Raúl García Ruescas, major d'edat, amb DNI número 22697042K i amb domicili a l'efecte de notificacions al Passeig de la Castellana, 280, 2a planta, 28046 de Madrid, en qualitat d'apoderat d'INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES, S.A. Unipersonal

y

i

José María Richi Alberti, mayor de edad, con D.N.I. número 416238F y con domicilio a efectos de notificaciones en Avenida del Camino de Santiago nº 40, 28050 Madrid, en calidad de apoderado de REALIA BUSINESS, S.A.

José María Richi Alberti, major d'edat, amb DNI número 416238F i amb domicili a l'efecte de notificacions a l'Avinguda del Camí de Santiago, núm. 40, 28050 Madrid, en qualitat d'apoderat de REALIA BUSINESS, S.A.

INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES, S.A. Unipersonal y REALIA BUSINESS, S.A. conjuntamente vienen referidas como "las Sociedades".

INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES, S.A. Unipersonal i REALIA BUSINESS, S.A. conjuntament venen referides com "les Societats".

INTERVIENEN

INTERVENEN

[\*] en representación del Ayuntamiento de Sant Vicenç de Montalt, expresamente facultado para

[□] en representació de l'Ajuntament de Sant Vicenç de Montalt, expressament facultat per a aquest



este acto por acuerdo de [✳], que aprueba el presente convenio.

acte per acord de [□], que aprova el present conveni.

Raúl García Ruescas, actuando como apoderado de la sociedad ALISEDA SERVICIOS DE GESTIÓN INMOBILIARIA, S.L.U. con NIF B86875689, quien a su vez es apoderada de la sociedad INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES, S.A. Unipersonal, con CIF A85527604, domiciliada en 28046-Madrid, Paseo de la Castellana, 280, 2ª, inscrita en el Registro Mercantil al tomo 25962, folio 165, sección 8, hoja M-468.008, inscripción 1ª.

Raúl García Ruescas, actuant com a apoderat de la societat ALISEDA SERVICIOS DE GESTIÓN INMOBILIARIA, S.L.U. amb NIF B86875689, qui al seu torn és apoderada de la societat INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES, S.A. Unipersonal, amb CIF A85527604, domiciliada a 28046-Madrid, Passeig de la Castellana, 280, 2a, inscrita en el Registre Mercantil en el tom 25962, foli 165, secció 8, full M-468.008, inscripció 1a.

Acredita su representación mediante escrituras de poder autorizadas por la Notaria de Madrid María del Rosario de Miguel Roses, en fechas 12 de marzo de 2021 y 21 de septiembre de 2022, que se adjuntan como ANEXO 1, y manifiesta bajo su única y exclusiva responsabilidad que el nombramiento sigue vigente y que las facultades no han sido revocadas, suspendidas, modificadas o limitadas con posterioridad a su otorgamiento y que exime expresamente a la Administración actuante de cualquier responsabilidad.

Acredita la seva representació mitjançant escriptures de poder autoritzades per la Notària de Madrid, María del Rosario de Miguel Roses, en dates 12 de març de 2021 i 21 de setembre de 2022, que s'adjunten com a ANNEX 1, i manifesta sota la seva única i exclusiva responsabilitat que el nomenament segueix vigent i que les facultats no han estat revocades, suspeses, modificades o limitades després del seu atorgament i que eximeix expressament l'Administració actuant de qualsevol responsabilitat.

José María Richi Alberti, actuando como apoderado de la sociedad REALIA BUSINESS, S.A., domiciliada

José María Richi Alberti, actuant com a apoderat de la societat REALIA BUSINESS, S.A., domiciliada a Madrid-28050, Avinguda del Camí de





en Madrid-28050, Avenida del Camino de Santiago, número 40; constituida, con el carácter de limitada, con la denominación de "PRODUSA ESTE, S.L." y por tiempo indefinido, en virtud de la escisión total de la compañía "PROYECTOS Y DESARROLLOS URBANISTICOS Y FINANCIEROS, S.A.", mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid, don Gerardo Muñoz de Dios, el día 14 de agosto de 1.997, con el número 5.317 de orden de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de dicha provincia, en el tomo 12.429, folio 146, hoja número M-197.745, inscripción 1ª. Transformada en sociedad anónima, por medio de la escritura autorizada por el que fue Notario de Madrid, Don José Luis Martínez Gil, el día 13 de abril del 2.000, con el número 1.294 de orden de protocolo, inscrita en dicho Registro Mercantil, en el tomo 12.429, folio 150, sección 88, hoja número M-197.745, inscripción 6ª. Y cambiada su denominación por la actual de "REALIA BUSINESS, S.A.", por medio de otra escritura autorizada por el infrascrito Notario, Sr. Martínez Gil, el día 16 de junio de 2.000, con el número 2.022 de orden de protocolo. Tiene el número de Identificación fiscal A-81-787889.

Acredita su representación mediante escritura de poder autorizada por el Notario de Madrid Valerio Pérez de Madrid y Palá, en fecha 9 de marzo del año 2011, que se adjunta como

Santiago, número 40; constituïda, amb caràcter de limitada, amb la denominació de "PRODUSA ESTE, S.L." i per temps indefinit, en virtut de l'escissió total de la companyia "PROYECTOS Y DESARROLLOS URBANISTICOS Y FINANCIEROS, S.A.", mitjançant escriptura autorizada pel Notari de Madrid, el senyor Gerardo Muñoz de Dios, el dia 14 d'agost de 1997, amb el número 5.317 d'ordre de protocol, inscrita en el Registre Mercantil de l'esmentada província, en el tom 12.429, foli 146, full número M-197.745, inscripció 1a. Transformada en societat anònima, per mitjà de l'escriptura autorizada pel que va ser Notari de Madrid, el senyor José Luis Martínez Gil, el dia 13 d'abril de 2000, amb el número 1.294 d'ordre de protocol, inscrita a l'esmentat Registre Mercantil, en el tom 12.429, foli 150, secció 88, full números M-197.745, inscripció 6a. I canviada la seva denominació per l'actual de "REALIA BUSINESS, S.A.", per mitjà d'una altra escriptura autorizada per l'infrascrit Notari, Sr. Martínez Gil, el dia 16 de juny de 2000, amb el número 2.022 d'ordre de protocol. Té el Número d'Identificació fiscal A-81-787889.

Acredita la seva representació mitjançant escriptura de poder autorizada pel Notari de Madrid, Valerio Pérez de Madrid y Palá, en data 9 de març de l'any 2011, que s'adjunta com a ANNEX 2, i manifesta



ANEXO 2, y manifiesta bajo su única y exclusiva responsabilidad que el nombramiento sigue vigente y que las facultades no han sido revocadas, suspendidas, modificadas o limitadas con posterioridad a su otorgamiento y que exime expresamente a la Administración actuante de cualquier responsabilidad.

Reconociéndose las partes en la calidad en la que intervienen capacidad legal para el otorgamiento del presente documento, y

#### MANIFIESTAN

- Las Sociedades son propietarias de la finca registral 7207, Tomo 3421, Libro 152 de Sant Vicenç de Montalt, Folio 133 del Registro de la Propiedad de Mataró, número 4 (“la parcela Triángulo”):

*“Urbana: Porció de terreny edificable de forma irregular –solar- situat a Sant Vicenç de Montalt, identificat com la parcel·la número 245 del plànol parcel·lari del Projecte de Compensació del Pla Parcial Golf Maresme de Sant Vicenç de*

sota la seva única i exclusiva responsabilitat que el nomenament segueix vigent i que les facultats no han estat revocades, suspeses, modificades o limitades després del seu atorgament i que eximeix expressament l'Administració actuant de qualsevol responsabilitat.

Les parts es reconeixen, en la qualitat en què intervenen, capacitat legal per a l'atorgament del present document, i

#### MANIFESTEN

1. Les Societats són propietàries de la finca registral 7207, Tom 3421, Llibre 152 de Sant Vicenç de Montalt, Foli 133 del Registre de la Propietat de Mataró, número 4 (“la parcel·la Triangle”):

*“Urbana: Porció de terreny edificable de forma irregular –solar- situat a Sant Vicenç de Montalt, identificat com la parcel·la número 245 del plànol parcel·lari del Projecte de Compensació del Pla Parcial Golf Maresme de Sant Vicenç de Montalt. Confronta: al nord,*



*Montalt. Confronta: al Nord, amb el passatge 1; al sud, amb el carrer 8; a l'est, amb el Camí del Mig; i a l'oest, amb parcel·la assenyalada amb el número 254 i espai verd de protecció. Té una superfície de 12.090 metres quadrats”.*

*amb el passatge 1; al sud, amb el carrer 8; a l'est, amb el Camí del Mig; i a l'oest, amb parcel·la assenyalada amb el número 254 i espai verd de protecció. Té una superfície de 12.090 metres quadrats”.*

Se acompaña como ANEXO 3 Nota simple del Registro de la Propiedad.

S'acompanya com a ANNEX 3 Nota simple del Registre de la Propietat.

- La Modificación puntual de las NNSS del Sector 13 Golf Maresme, aprobada definitivamente el 31 de mayo de 2007 (“Modificación NNSS 2007”), contempló para la parcela Triángulo el cambio de vivienda unifamiliar aislada (clave 9a) a vivienda plurifamiliar aislada (clave 3x), con 8.482 m<sup>2</sup> de techo y 96 unidades de apartamentos en desarrollo del convenio urbanístico de fecha 6 de abril de 2001. La Modificación NNSS 2007 fue posteriormente anulada judicialmente por la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña 530/2011 de 23 de junio, por aspectos no

2. La Modificació puntual de les NNSS del Sector 13 Golf Maresme, aprovada definitivament el 31 de maig de 2007 (“Modificació NNSS 2007”), va incloure per a la parcel·la Triangle el canvi d'habitatge unifamiliar aïllat (clau 9a) a habitatge plurifamiliar aïllat (clau 3x), amb 8.482 m<sup>2</sup> de sostre i 96 unitats d'apartaments en desenvolupament del conveni urbanístic de data 6 d'abril de 2001. La Modificació NNSS 2007 va ser posteriorment anul·lada judicialment per la Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya 530/2011, de 23 de juny, per aspectes no relatius a la referida previsió, sinó per la falta de programa de participació ciutadana, falta d'agenda i



relativos a la referida previsión, sino por la falta de programa de participación ciudadana, falta de agenda y evaluación económica y financiera, defectos en la memoria y estudios de movilidad sostenible.

- Al amparo de los parámetros urbanísticos establecidos por la Modificación NNSS 2007, en fecha 16 de enero de 2008, el Ayuntamiento de Sant Vicenç de Montalt otorgó licencia de obras mayores para la construcción de 96 apartamentos en la parcela Triángulo (“la Licencia”). Dicha Licencia fue anulada por la Sentencia 62/2015, de 26 de marzo, del Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 5 de Barcelona y confirmada por la Sentencia 519/2017, de 1 de septiembre, del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, por aspectos no referidos a las propias determinaciones de la licencia, sino fruto de la mencionada anulación de la Modificación NNSS 2007 (“la Sentencia”).

avaluació econòmica i financera, defectes en la memòria i estudis de mobilitat sostenible.

3. A l'empara dels paràmetres urbanístics establerts per la Modificació NNSS 2007, en data 16 de gener de 2008, l'Ajuntament de Sant Vicenç de Montalt va atorgar llicència d'obres majors per a la construcció de 96 apartaments a la parcel·la Triangle (“la Llicència”). Aquesta Llicència va ser anul·lada per la Sentència 62/2015, de 26 de març, del Jutjat Contenciós Administratiu número 5 de Barcelona i confirmada per la Sentència 519/2017, d'1 de setembre, del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, per aspectes no referits a les pròpies determinacions de la llicència, sinó fruit de l'esmentada anul·lació de la Modificació NNSS 2007 (“la Sentència”).
4. El Pla d'Ordenació Urbana Municipal de Sant Vicenç de Montalt, de 12 de maig de 2011, (“POUM 2011”) va recollir per a la parcel·la Triangle una



- El Plan de Ordenación Urbana Municipal de Sant Vicenç de Montalt de 12 de mayo de 2011 ("POUM 2011") recogió para la parcela Triángulo una superficie de 10.823 m<sup>2</sup>, el uso plurifamiliar, una edificabilidad máxima de 8.481,14 m<sup>2</sup> de techo y un número máximo de viviendas de 96 unidades. El POUM 2011 fue declarado nulo por la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña 74/2016, de 10 de febrero, por aspectos no referidos a esta previsión, sino por la falta de trámite de evaluación ambiental estratégica.
  - Dada la anulación de la Modificación NNSS 2007 y del POUM 2011, el planeamiento actualmente vigente para las Fincas es el Plan Parcial de Ordenación del sector número 13 (Golf Maresme), aprobado el 31 de mayo de 2000.
- superficie de 10.823 m<sup>2</sup>, l'ús plurifamiliar, una edificabilitat màxima de 8.481,14 m<sup>2</sup> de sostre i un nombre màxim d'habitatges de 96 unitats. El POUM 2011 va ser declarat nul per la Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya 74/2016, de 10 de febrer, per aspectes no referits a aquesta previsió, sinó per la falta de tràmit d'avaluació ambiental estratègica.
5. Atesa l'anul·lació de la Modificació NNSS 2007 i del POUM 2011, el planejament actualment vigent per a les Finques és el Pla Parcial d'Ordenació del sector número 13 (Golf Maresme), aprovat el 31 de maig de 2000.
  6. Actualment existeixen a la parcel·la Triangle quatre (4) volums edificats de PB+2PP en diferents estadis d'execució, pendents de finalitzar, amb front al carrer Alzines, executats d'acord amb la Llicència ("les Estructures").



- Actualmente existen en la parcela Triángulo cuatro (4) volúmenes edificados de PB+2PP en diferentes estadios de ejecución, pendientes de finalizar, con frente a la calle Alzines, ejecutados de acuerdo con la Licencia (“las Estructuras”).
  - El Ayuntamiento de Sant Vicenç de Montalt está redactando un nuevo Plan de Ordenación Urbana Municipal (“Nuevo POUM”).
  - El Ayuntamiento de Sant Vicenç de Montalt y las Sociedades han suscrito un Convenio de planeamiento en fecha [REDACTED] (“Convenio relativo al PAU Camí del Mig y a las Fincas ubicadas en Avinguda Regadiu y en calle Vinyes d'en Mandri”, en adelante el “Convenio de planeamiento”), con el objeto de establecer la ordenación urbanística de – entre otras – la parcela Triángulo, a fin de adaptar la situación actual a un marco de desarrollo urbanístico más adecuado
7. L'Ajuntament de Sant Vicenç de Montalt està redactant un nou Pla d'Ordenació Urbana Municipal (“Nou POUM”).
8. L'Ajuntament de Sant Vicenç de Montalt i les Societats han subscrit un Conveni de planejament en data [REDACTED] (“Conveni relatiu al PAU Camí del Mig i a les Finques ubicades a l'Avinguda Regadiu i al carrer Vinyes d'en Mandri”, d'ara endavant el “Conveni de planejament”), amb l'objecte d'establir l'ordenació urbanística de – entre d'altres – la parcel·la Triangle, a fi d'adaptar la situació actual a un marc de desenvolupament urbanístic més adequat dels terrenys, d'acord amb la present realitat social i urbanística, incorporant al Nou POUM les determinacions convingudes per les parts i fixant els compromisos i obligacions que a aquest efecte hagin d'assumir cadascuna d'elles.
- De conformitat amb les manifestacions anteriors, les parts lliurement i voluntàriament



de los terrenos de acuerdo con la presente realidad social y urbanística, incorporando al Nuevo POUM las determinaciones convenidas por las partes y fijando los compromisos y obligaciones que a tal efecto deban asumir cada una de ellas.

#### CONVENEN

PRIMER.- Constitueix l'objecte del present conveni l'establiment dels compromisos relatius a les Estructures.

De conformidad con las anteriores manifestaciones, las partes libre y voluntariamente

#### CONVIENEN

PRIMERO.- Constituye el objeto del presente convenio el establecimiento de los compromisos relativos a las Estructuras.

SEGUNDO.- El Ayuntamiento de Sant Vicenç de Montalt reconoce la compatibilidad de las Estructuras existentes con el Nuevo POUM, pues las condiciones de ordenación pactadas en el Convenio de planeamiento suscrito entre las partes permiten, en caso de que se apruebe definitivamente en los términos previstos en el mismo, la compatibilidad de las Estructuras

SEGON.- L'Ajuntament de Sant Vicenç de Montalt reconeix la compatibilitat de les Estructures existents amb el Nou POUM, perquè les condicions d'ordenació pactades en el Conveni de planejament subscrit entre les parts permeten, en el cas que s'aprovi definitivament en els termes que s'hi preveuen, la compatibilitat de les Estructures existents, en el cas que es puguin mantenir.

TERCER.- L'Ajuntament de Sant Vicenç de Montalt no s'oposa que les Societats presentin el Conveni de planejament –atesa la seva naturalesa urbanística pública– davant els Tribunals per tal d'intentar el manteniment de les Estructures. L'objectiu d'aquesta presentació i dels escrits que l'acompanyen és que els tribunals acordin esperar fins a l'aprovació definitiva del Nou POUM, per adoptar una decisió final sobre el manteniment de les estructures.



existentes, para el caso de que se puedan mantener.

**TERCERO.-** El Ayuntamiento de Sant Vicenç de Montalt no se opone a que las Sociedades presenten el Convenio de planeamiento –dada su naturaleza urbanística pública– ante los Tribunales con el fin de intentar el mantenimiento de las Estructuras. El objetivo de esta presentación y de los escritos que lo acompañen es que los tribunales acuerden esperar hasta la aprobación definitiva del Nuevo POUM para adoptar una decisión final sobre el mantenimiento de las estructuras.

**CUARTO.-** En caso que mediante resolución judicial firme se ordene la demolición de las Estructuras sin que quepa recurso alguno ante la jurisdicción contencioso-administrativa, de forma que no se atienda a la petición realizada por las Sociedades de acuerdo con el Convenio TERCERO anterior, y siempre que el Convenio de planeamiento sea vigente y efectivo en todo su contenido, las Sociedades se comprometen a llevar a cabo voluntariamente y a costear el derribo de las Estructuras existentes en la parcela Triángulo, en el plazo que en dicha resolución se establezca, sin obligar al Ayuntamiento a tramitar expediente administrativo alguno de ejecución forzosa o subsidiaria y sin

**QUART.-** En cas que mitjançant una resolució judicial ferma s'ordeni la demolició de les Estructures sense que hi hagi cap recurs davant la jurisdicció contenciosa administrativa, de manera que no s'atengui la petició realitzada per les Societats d'acord amb el punt TERCER anterior, i sempre que el Conveni de planejament sigui vigent i efectiu en tot el seu contingut, les Societats es comprometen a dur a terme voluntàriament i a costejar l'enderrocament de les Estructures existents a la parcel·la Triangle, en el termini que en aquesta resolució s'estableixi, sense obligar a l'Ajuntament a tramitar cap expedient administratiu d'execució forçosa o subsidiària i sense res a reclamar a l'Ajuntament en aquest cas.

**CINQUÈ.-** El present conveni no genera obligacions ni compromisos econòmics per a l'Ajuntament de Sant Vicenç de Montalt.

**SISÈ.-** Són causes de resolució d'aquest Conveni:

- a) La resolució de mutu acord.
- b) L'incompliment de les obligacions i compromisos





nada que reclamar al Ayuntamiento en ese caso.

assumits per part d'algun dels signants.

QUINTO.- El presente convenio no genera obligaciones ni compromisos económicos para el Ayuntamiento de Sant Vicenç de Montalt.

c) La resolució o pèrdua de vigència del Conveni de planejament.

SEXTO.- Son causas de resolución de este Convenio:

1. La resolución de mutuo acuerdo.
2. El incumplimiento de las obligaciones y compromisos asumidos por parte de alguno de los firmantes.
3. La resolución o pérdida de vigencia del Convenio de planeamiento.

SETÈ.- Les parts es comprometen a resoldre de manera amistosa qualsevol desacord que pugui sorgir en el desenvolupament d'aquest Conveni. No obstant això, per a les qüestions litigioses que puguin sorgir, les parts se sotmeten a la jurisdicció contenciosa administrativa, tenint en compte la naturalesa administrativa d'aquest conveni urbanístic.

SÉPTIMO.- Las partes se comprometen a resolver de forma amistosa cualquier desacuerdo que pueda surgir en desarrollo de este Convenio. No obstante, para las cuestiones litigiosas que puedan surgir, las partes se someten a la jurisdicción contenciosa administrativa, atendiendo a la naturaleza administrativa de este convenio urbanístico.

---

[\*Alcalde / Secretari]

Ajuntament de Sant Vicenç de Montalt



---

[\*Alcalde / Secretario]

Ayuntamiento de Sant Vicenç de Montalt

---

Raúl Garcia Ruescas

INVERSIONES INMOBILIARIAS  
CANVIVES, S.A. Unipersonal

---

Raúl Garcia Ruescas

INVERSIONES INMOBILIARIAS  
CANVIVES, S.A. Unipersonal

---

José María Richi Alberti

REALIA BUSINESS, S.A.

---

José María Richi Alberti

REALIA BUSINESS, S.A.

ANNEXOS

ANNEX 1. ESCRITURES DE  
PODER AUTORITZADES PER LA  
NOTÀRIA DE MADRID, MARÍA DEL  
ROSARIO DE MIGUEL ROSES, EN



DATES 12 DE MARÇ DE 2021 I 21 DE  
SETEMBRE DE 2022

## ANEXOS

ANEXO 1. ESCRITURAS DE PODER  
AUTORIZADAS POR LA NOTARIA  
DE MADRID MARÍA DEL ROSARIO  
DE MIGUEL ROSES, EN FECHAS 12  
DE MARZO DE 2021 Y 21 DE  
SEPTIEMBRE DE 2022

ANEX 2. ESCRITURA DE PODER  
AUTORIZADA PEL NOTARI DE  
MADRID, VALERIO PÉREZ DE  
MADRID Y PALÁ, EN DATA 9 DE  
MARÇ DE L'ANY 2011

ANEX 3. NOTA SIMPLE DEL  
REGISTRE DE LA PROPIETAT

ANEXO 2. ESCRITURA DE PODER  
AUTORIZADA POR EL NOTARIO DE  
MADRID VALERIO PÉREZ DE  
MADRID Y PALÁ, EN FECHA 9 DE  
MARZO DEL AÑO 2011

ANEXO 3. NOTA SIMPLE DEL  
REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Pren la paraula el senyor Regidor d'Urbanisme, Christian Garralaga, per cedir el torn de paraula a l'assessor jurídic del departament perquè expliqui aquest punt de l'ordre del dia:

Degut a l'anul·lació de la Modificació de les Normes Subsidiàries del 2007 i del POUM del 2011, el sector del Golf el regula la Revisió de les Normes



Complementàries i Subsidiàries de Planejament del 1986 i el Pla Parcial del sector núm. 13, Golf Maresme, de 1991, instruments de planejament que pel temps transcorregut no es troben adaptats a la realitat actual ni a la legislació urbanística.

A la vista dels antecedents exposats i tenint en compte que actualment està en tràmit un nou POUM, es considera convenient incloure-hi una ordenació que adapti millor els sòls inclosos en els referits àmbits, coneguts com a *Triangle*, *Cargol* i *Hoteler*, al present context urbanístic i a les necessitats del municipi, seguint el model de la Modificació NNS 2007 i del POUM 2011, instruments de planejament que no van ser anul·lats per motiu d'infraccions legals relatives a les concretes determinacions de l'ordenació urbanística que proposaven, les quals avui en dia encara serveixen d'orientació, sinó per aspectes que afectaven al contingut i a la tramitació administrativa dels documents.

Recollint aquest desig, després de diverses reunions amb INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES, S.A., i REALIA BUSINESS, S.A., propietàries dels terrenys que conformen els àmbits, s'han consensuat dos esborranys de convenis urbanístics a signar entre les dites societats i l'Ajuntament, anomenats "*Conveni relatiu al PAU Camí del Mig, i a les finques ubicades a Avinguda Regadiu i al carrer Vinyes d'en Mandri*" i "*Conveni relatiu a les estructures existents a la finca registral 7207*".

Pren la paraula el senyor Benito Pérez per preguntar quin és l'interès de l'Ajuntament per aprovar aquests convenis abans del POU. També comenta que no entén com renunciïn a les accions de reclamació patrimonial sobre la construcció de l'estructura de les vivendes del Golf. Pren la paraula el senyor Pesquer per recordar que la Modificació de les Normes 2007 i el POU 2011, no van ser anul·lats per motiu d'infraccions legals relatives a les concretes determinacions de l'ordenació urbanística que proposaven, sinó per aspectes que afectaven al contingut i a la tramitació administrativa dels documents. Comenta que és per aquest motiu que s'ha optat per incloure-hi una ordenació que adapti millor els sòls, seguint com a model el de la Modificació NNS 2007 i del POU 2011.

Pren la paraula el senyor Francesc Guillem per preguntar quin és el tràmit i els terminis per aprovar aquests convenis. Així mateix vol saber quina serà l'ordenació que quedarà en el sector. Pren la paraula el senyor Lau Maluquer per aclarir quina serà l'ordenació proposada en aquests convenis. Pel que fa a la tramitació que seguirà aquests convenis, pren la paraula el senyor Pesquer per explicar que primer s'haurà d'aprovar inicialment pel Ple de la corporació i després s'haurà d'exposar al públic. Un cop finalitzat el termini s'haurà de resoldre les al·legacions si és que n'hi ha i un cop aprovat s'haurà d'incloure al POU.



Pren la paraula el senyor Miquel Àngel Martínez per aclarir que en el cas que no s'aprovi el Poum ells hauran perdut el moment per demanar la reclamació patrimonial. El senyor Pesquer li contesta que en el cas que no s'aprovi el Poum la renúncia no es farà efectiva i no serà operatiu.

Pren la paraula el senyor Robert Subirón. Pregunta si la Generalitat és coneixedora d'aquest conveni. El Senyor Pesquer li respon que la Generalitat no en sap res i que s'està fent el mateix que hi havia en el Poum del 2011.

---

Per tot l'esmentat, la Comissió Informativa d'Urbanisme acorda, per majoria absoluta, amb el vot en contra de la Senyora Esther Padilla (Regidora PSC), el senyor Benito Pérez (Regidor C's), el Senyor Francesc Guillem (Regidor no adscrit), el senyor Miquel Àngel Martínez (Regidor no adscrit) i el senyor Robert Subirón (Regidor no adscrit), emetre informe FAVORABLE i es recomana al Ple de l'Ajuntament la seva aprovació.

### **TERCER.- PRECS I PREGUNTES**

No hi ha assumptes a tractar.

Finalment, no havent més assumptes a tractar, el senyor Alcalde aixeca la sessió a dos quarts i cinc de vuit de la tarda, de la qual estenc, com a secretària, aquesta acta.

La Secretària de la Comissió,

Vist i plau,  
L'Alcalde President