



**CONVENI ENTRE L'AJUNTAMENT DE LLIÇÀ D'AMUNT I PUNTA NA, S.A.U.
RESPECTE DE LA CESSIÓ GRATUITA DE LA FINCA ON S'UBICA LA MASIA
CAN MONTCAU I D'UNA ALTRA FINCA COL-LINDANT AMB AQUESTA**

Lliçà d'Amunt, a 17 de maig de 2021.

REUNITS

D'una banda, el Sr. **Ignasi Simón i Ortoll**, Alcalde-President de Lliçà d'Amunt, actuant en la representació que li atribueix l'article 53 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 ("l'Ajuntament"). Es troba assistit en la signatura del present Conveni per la Sra. Gemma Navarro Medialdea, actuant en qualitat de Secretària de l'Ajuntament, en les seves funcions de fedatària pública i d'assessorament legal al Consistori.

De l'altra, el Sr. **Miguel de la Capilla Brustenga**, major d'edat, proveït amb D.N.I. número 35.015.750-K, en nom i representació de la companyia mercantil PUNTA NA, S.A.U., amb N.I.F. A-59456756 i domicili al passeig de Gràcia número 65, planta 1a., porta 2a., 08008, Barcelona, actuant en virtut del poder especial atorgat davant del Notari de Barcelona, Sr. Ariel Sultan Benguigui, en data 17 de maig de 2021, amb el número 2745 del seu protocol ("PUNTA NA").

Les parts que intervenen es reconeixen, en la representació en què actuen, la capacitat legal necessària per a la formalització del present Conveni, i

MANIFESTEN

- I. Que, PUNTA NA és propietària de la Masia de Can Montcau, la qual es troba inclosa al Catàleg de Béns Protegits de Lliçà d'Amunt (amb fitxa a-26), catalogada com a Bé Cultural d'Interès Local ("BCIL"), i dels terrenys adjacents a aquesta, amb una superfície cadastral total de 19.108 m², corresponent amb la finca cadastral número 37 de Lliçà d'Amunt (la "Finca Masia" o "Finca 37").
- II. Que, PUNTA NA és propietària, també, de les finques cadastrals número 36 i 41 del municipi de Lliçà d'Amunt, col·lindants ambdues amb la Finca Masia, i amb superfícies cadastrals de 63.102 m² i 26.819 m², respectivament ("Finca 36" i "Finca 41", respectivament).
- III. Que, les tres finques referides linden amb el Polígon d'Activitat Econòmica de Can Montcau, ubicat al municipi de Lliçà d'Amunt, i desenvolupat urbanísticament com a model d'èxit d'integració entre activitats industrials, logístiques i comercials.



IV. Que, en desenvolupar urbanísticament el Polígon de Can Montcau no es va incloure la Finca Masia en el mateix, però si es va preveure, tant al Catàleg de Béns Protegits de Lliçà d'Amunt com al Catàleg de Construccions en sòl no urbanitzable del mateix municipi, l'obligació de rehabilitació de la Masia, i de resoldre adequadament la relació de la mateixa amb l'espai de l'entorn, la demolició del cobert aïllat i la regeneració de l'espai de l'entorn. Addicionalment, es preveu que la Masia es pugui destinar als següents usos:

- *"Habitatge familiar.*
- *Establiment hotel·ler, amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament, o turisme rural.*
- *Restauració.*
- *Activitats d'educació en el lleure, tals com escoles de natura i centres de recerca relacionats amb la natura, el paisatge o el mediambient.*
- *Les instal·lacions esportives s'admeten sempre i quan, en el cas d'haver d'ocupar altres espais que els construïts i catalogats, es doni compliment simultàniament a l'article 47.4 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme ("TRLUC").*
- *Activitats artístiques i artesanals. Les activitats professionals s'admeten únicament quan són annexes a l'habitatge del professional".*

V. Que, en aquest sentit, l'Ajuntament té interès en implantar una sèrie d'activitats d'interès municipal a la Masia Can Montcau i en part dels seus terrenys col·lindants, que implicaria una important millora dels equipaments de l'àmbit de Can Montcau, i de tot el municipi, així com la seva integració amb l'espai de l'entorn, tot complint amb els usos previstos pel planejament aplicable. En particular, es preveu (i) la rehabilitació de la Masia protegida com a activitat de formació professional; (ii) la seva ocupació efectiva posterior com a Centre d'empresa i ocupació de Lliçà d'Amunt; (iii) la implantació a gran part de la Finca Masia i a part dels terrenys de la Finca 41 de la seu permanent del circuit de motocròs "24 hores de Lliçà d'Amunt"; així com (iv) la implantació alternativa o cumulativa de qualssevol altres usos d'interès general pel municipi.

VI. Que, essent patent l'interès general i la rellevància que revesteix per al municipi la implantació dels usos d'interès general, l'Ajuntament de Lliçà d'Amunt està tramitant una Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Lliçà d'Amunt ("MPOUM") per a, entre d'altres, possibilitar la implantació dels usos previstos a la Masia de Can Montcau i als seus terrenys col·lindants.

Que, els usos esmentats requereixen necessàriament la titularitat pública de la Masia de Can Montcau per a llur correcta implementació.



- VII. Que, en aquest sentit, a efectes de l'execució de la referida MPOUM, les parts subscriuen el present Conveni, pel qual l'empresa es compromet a la cessió gratuïta de la plena propietat de la Finca Masia (prèvia segregació d'una part de la mateixa) i de la cessió d'ús gratuïta durant un període de vint (20) anys de les porcions A i C de la Finca 41 (un cop segregada la porció B) a l'Ajuntament de Lliçà d'Amunt, que possibilitarà la implantació dels usos que persegueix la MPOUM, amb subjecció a les següents

CLÀUSULES

Primera.- Objecte del present Conveni.

L'objecte del present Conveni es la regulació de l'execució efectiva de la MPOUM tramitada per l'Ajuntament de Lliçà d'Amunt, que preveu la implantació d'una sèrie d'usos d'interès general per al municipi a una part de la Finca Masia i una part de la Finca 41, propietat de PUNTA NA.

Segona.- Obligacions assumides per PUNTA NA.

Per poder fer efectiva la implantació dels esmentats usos, PUNTA NA es compromet a cedir a l'Ajuntament part de les seves finques. Més concretament, PUNTA NA es compromet a:

- Segregar 3.000 m2 de la Finca 36 de la seva propietat per agregar-los a la Finca Masia, i segregar 4.500 m2 de la Finca 37 o Finca Masia per agregar-los a la Finca 36, i cedir-ne la finca resultant de 17.500 m2 ("**Finca resultant 37**"), on s'ubicarà la Masia de Can Montcau i els terrenys col·lidants a aquesta, a l'Ajuntament de Lliçà d'Amunt de forma gratuïta i a perpetuïtat.
- Segregar la porció B de la Finca 41, tot agregant la porció segregada a la Finca 36, i cedir l'ús de la resta de la Finca -porcions A i C- ("**Finca resultant 41**") amb una superfície cadastral de 19.500 m2, a l'Ajuntament de Lliçà d'Amunt de forma gratuïta per un termini màxim de vint (20) anys.

S'adjunta com a **Document número 1**, un primer plànol que reflecteix les finques referides en el seu estat inicial, i un segon plànol de les finques resultants a cedir a l'Ajuntament, un cop practicades les referides segregacions i agregacions.



Tercera.- Obligacions assumides per l'Ajuntament de Lliçà d'Amunt.

L'Ajuntament, al seu torn, es compromet a la implantació d'usos d'interès general per al municipi a les finques cedides per PUNTA NA, en consonància amb la MPOUM. Entre d'altres:

- (i) La rehabilitació de la Masia protegida de Can Montcau com a activitat d'educació i formació professional.
- (ii) La posterior implantació de l'ús de Centre d'empresa i ocupació de Lliçà d'Amunt a la pròpia Masia de Can Montcau, un cop rehabilitada la mateixa.
- (iii) La implantació a les finques cedides per PUNTA NA de la seu permanent del circuit de motocròs "24 hores de Lliçà d'Amunt".
- (iv) La implantació, alternativa o cumulativa, de qualsevol altres usos d'interès general pel municipi.

Quarta.- Condició suspensiva i acceptació de la cessió per part de l'Ajuntament.

1) En la mesura en que el present Conveni està vinculat a l'execució de la MPOUM, el seu contingut i la cessió gratuïta de la Finca resultant 37 i la cessió d'ús temporal gratuïta de la Finca resultant 41, queden supeditades a l'aprovació definitiva, publicació oficial i entrada en vigor, de la Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Lliçà d'Amunt, amb el contingut i condicions del document en tramitació que s'adjunta com a **Document número 2**.

2) Un cop acomplerta la condició suspensiva referida a l'apartat 1) anterior i, per tant, aprovada definitivament l'esmentada MPOUM en els termes indicats i amb el contingut reflectit en el **Document número 2** adjunt, PUNTA NA es compromet a portar a terme les operacions necessàries de segregació i agregació de finques per a poder procedir a les cessions indicades en el present Conveni, en els termes i terminis previstos en l'apartat següent. Amb aquesta finalitat, l'Ajuntament col·laborarà en els processos de segregació mitjançant la tramitació diligent i accelerada de les autoritzacions administratives necessàries.

Les cessions de PUNTA NA quedaran, en tot cas, supeditades a la seva acceptació per part de l'Ajuntament; acceptació que haurà d'acreditar-se mitjançant certificació, que s'acompanyarà a la primera còpia de l'escriptura notarial de les cessions. Un cop realitzades les segregacions i agregacions necessàries, PUNTA NA oferirà formalment les cessions de les finques a l'Ajuntament de Lliçà d'Amunt; l'Ajuntament al seu torn haurà de comunicar a PUNTA NA la seva voluntat d'acceptar les esmentades cessions. Tant l'oferiment de les cessions com la seva acceptació s'hauran de comunicar utilitzant qualsevol mitjà que permeti acreditar la recepció oficial de la comunicació per l'altra part.



Cinquena.- Segregació de finques i cessió posterior.

Un cop produïda l'aprovació definitiva de la MPOUM, la seva publicació oficial i entrada en vigor, PUNTA NA es compromet a realitzar, en un termini màxim de cinc (5) mesos, les operacions necessàries de segregació i agregació de finques per a cedir la Finca resultant 37 i la Finca resultant 41 en els termes i amb les condicions indicades en el present Conveni.

La formalització de la cessió es produirà, en tot cas, un cop transcorreguts tots els terminis d'impugnació directa de la MPOUM.

Sisena.- Obligacions addicionals.

Adicionalment, PUNTA NA s'obliga, mitjançant el present Conveni, a la urbanització dels camins de vianants en l'àmbit del sòl no urbanitzable de Can Montcau, segons el que es detalla al Plànol adjunt com a **Document número 3**, la qual cosa contribuirà a la millora de la integració dels nous usos amb l'entorn i el municipi

A tal efecte, aquesta obligació restarà condicionada a l'atorgament, per part de l'Ajuntament, de totes les autoritzacions i llicències necessàries per poder dur a terme l'esmentada urbanització.

Setena.- Condició resolutòria.

Donat que el present Conveni constitueix la regulació efectiva de l'execució de la MPOUM, la vigència del mateix i de la cessió de les finques, resten supeditades a la vigència de la MPOUM amb les condicions i contingut que figura en el Document número 2, de tal forma que, si s'anul·lés la MPOUM, es declarés nul·la o es modifiqués el seu contingut essencial, PUNTA NA podrà procedir a resoldre les cessions esmentades així com tota la resta de pactes continguts en el present, sense que pogués reclamar-se indemnització o compensació econòmica de cap mena per part de l'Ajuntament, i quedant a benefici de PUNTA NA qualsevol obra o construcció realitzada en les finques (sense perjudici de que les parts puguin pactar una indemnització per les obres no amortitzades realitzades per l'Ajuntament, que PUNTA NA pugui aprofitar en el seu benefici).

Vuitena.- Terminis de les cessions.

En aplicació del present Conveni, la Finca resultant 37 es cedirà a l'Ajuntament de Lliçà d'Amunt a perpetuïtat, però amb subjecció a la condició resolutòria prevista a la clàusula anterior.

Per altre banda, la Finca resultant 41 es cedirà a l'Ajuntament per un termini màxim de vint (20) anys, sense perjudici de la condició resolutòria prevista a la clàusula anterior,



que podria aplicar-se abans de la finalització d'aquest termini. En tot cas, transcorreguts vint (20) anys a comptar des de la cessió registral de la Finca resultant 41, la mateixa haurà de ser retornada a PUNTA NA o a qui fos el seu propietari en aquell moment, quedant al seu benefici qualsevol obra o construcció realitzada a la Finca (sense perjudici de que les parts puguin pactar una indemnització per les obres no amortitzades realitzades per l'Ajuntament que PUNTA NA o l'entitat que la substitueixi puguin aprofitar en el seu benefici).

Novena.- Règim aplicable.

Les presents cessions gratuïtes constitueixen donacions condicionals, previstes a l'apartat 1 de l'article 531-16 del llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya, aprovat per la Llei 5/2006, de 10 de maig del llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya, relatiu als drets reals ("CCC"). Estant la cessió de la Finca resultant 37 subjecta a la condició resolutòria, i la cessió de la Finca resultant 41 tant a la condició resolutòria com a un termini màxim de vint (20) anys.

El cessionari es farà càrrec, en qualsevol cas, de totes les despeses associades a les finques mentre durin les cessions, incloent -entre d'altres- tots els impostos i taxes sobre les mateixes.

Les cessions de PUNTA NA quedaran supeditades a la seva acceptació prèvia per part de l'Ajuntament; acceptació que podrà acreditar-se mitjançant certificació, que s'acompanyarà a la primera còpia de l'escriptura notarial de les cessions.

Desena.- Elevació a públic.

Les parts atorgaran les corresponents escriptures públiques notariales de cessió gratuïta de les dues finques resultants, tal i com estableix l'article 531-12 de l'esmentat CCC.

Onzena.- Despeses i impostos.

Totes les despeses i impostos que es derivin de les presents cessions gratuïtes, seran assumides per les parts segons estableixi la normativa vigent.

Dotzena.- Notificacions.

Als efectes del present Conveni, les parts assenyalen com a domicilis per a notificacions els que consten a l'encapçalament del present document.



Tretzena.- Jurisdicció.

Les parts resoldran de mutu acord les diferències que puguin sorgir en l'execució i interpretació d'aquest Conveni. En el cas que es puguin plantejar qüestions litigioses es resoldran per la jurisdicció civil, atesa la naturalesa privada del present Conveni.

I per tal de que consti, i en prova de conformitat, signen el present document, per duplicat exemplar i a un sol efecte, en el lloc i data indicats a l'encapçalament.

Sr. Ignasi Simón i Ortoll
Alcalde-President de Lliçà d'Amunt

Sr. Miguel de la Capilla Brustenga
Apoderat de PUNTA NA





GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

DOCUMENT 1 - FINQUES ACTUALS

Provincia de BARCELONA

Municipio de LLIÇA D'AMUNT

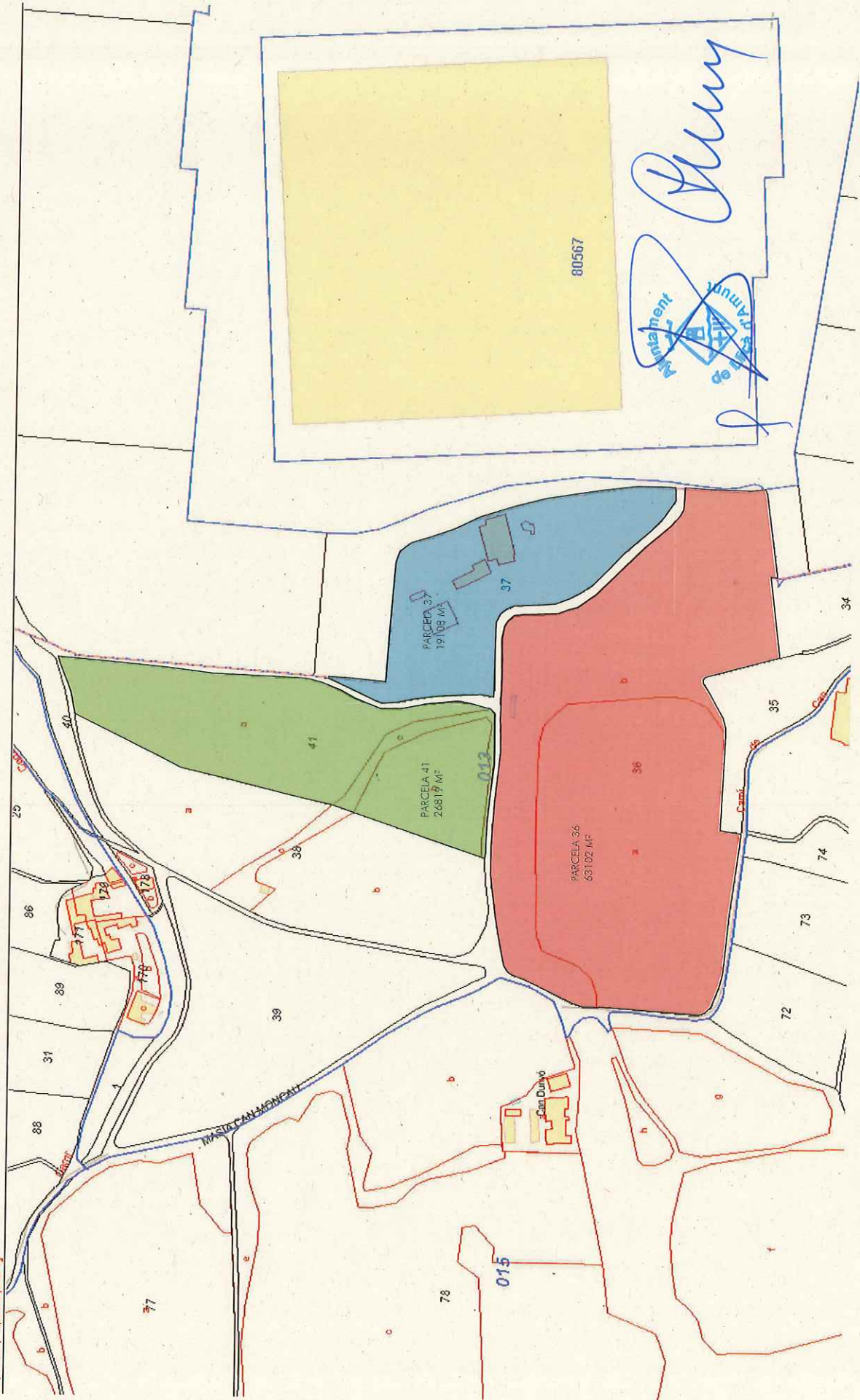
Coordenadas U.T.M.: Huso: 31 ETRS89

ESCALA 1:5,000



CARTOGRAFÍA CATASTRAL

37,165 ; 4,606,0241



DOCUMENT 1 - FINQUES RESULTANTS

Provincia de BARCELONA
Municipio de LLIÇA D'AMUNT

Coordenadas U.T.M. Huso: 31 ETRS89

ESCALA 1:5,000



SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

Sede Electrónica
del Catastro

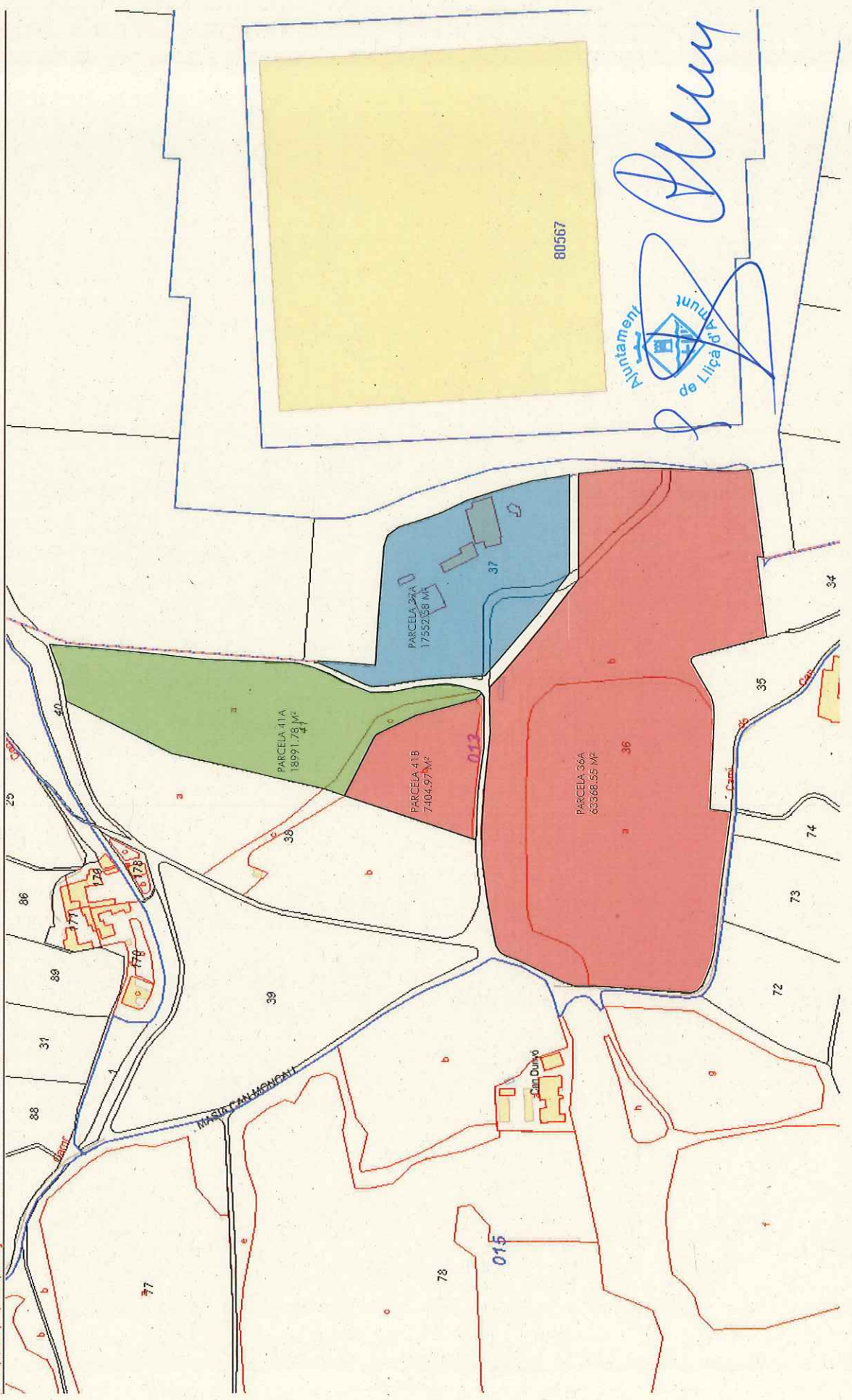


GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA

CARTOGRAFÍA CATASTRAL

437,165 ; 4,606,0241



Municipi de Lliça d'Amunt

[Handwritten Signature]

MODIFICACIÓ

DEL POUM DE LLIÇÀ D'AMUNT EN L'ÀMBIT DEL PAU-17 "CAN MONTCAU-CAN MALÉ"

Situació:

PAU-17 CAN MONTCAU- CAN MALÉ
LLIÇÀ D'AMUNT. EL VALLÉS ORIENTAL [BARCELONA]

Promotor:




AJUNTAMENT DE LLIÇÀ D'AMUNT

Redactor:

J&A GARRIGUES, S.L.P.

ARKU 3 URBAN, S.L.P.

Març 2021

1   

Els documents que integren la present **Modificació del POUM de Lliçà d'Amunt a l'àmbit del PAU-17 "Can Montcau - Can Malé"**, del municipi de Lliçà d'Amunt, a la comarca del Vallés Oriental, província de Barcelona, tenen el següent contingut:

DOCUMENTACIÓ ESCRITA

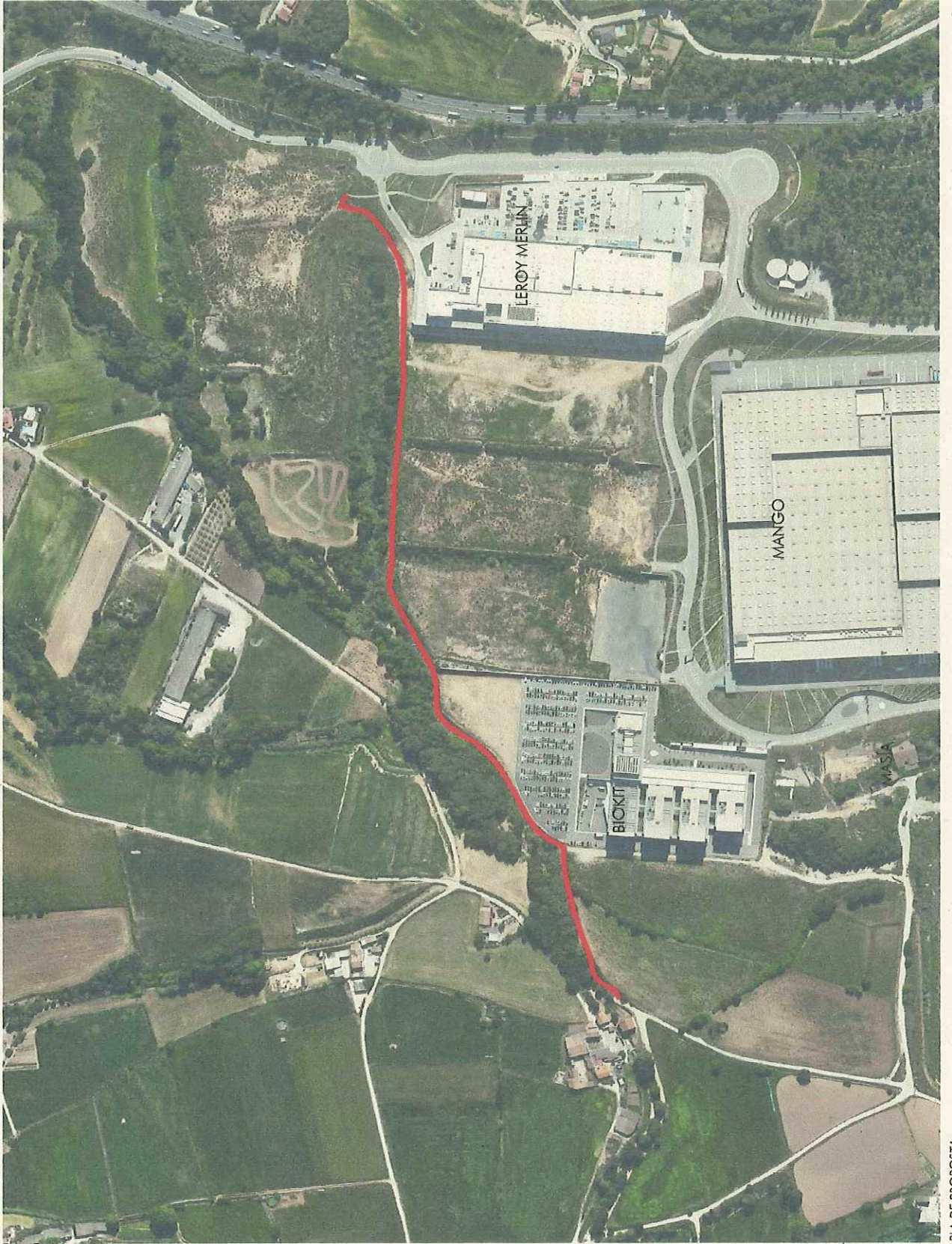
- 1 MEMÒRIA INFORMATIVA**
 - 1.1 Objecte del document.
 - 1.2 Emplaçament de l'actuació.
 - 1.3 Estructura de la propietat.
 - 1.3.1 Relació dels titulars actuals de les finques.
 - 1.3.2 Relació dels titulars anteriors.
 - 1.4 Planejament general vigent.
 - 1.4.1 Antecedents normatius de la present modificació.
 - 1.4.2 Planejament vigent.
 - 1.5 Justificació de la sostenibilitat econòmica de la Modificació.
 - 1.6 Marc legal aplicable
 - 1.6.1 Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, per qual s'aprova el Text refós Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.
 - 1.6.2 Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

- 2 MEMÒRIA PROPOSTA MODIFICACIÓ**
 - 2.1 Objectius de la modificació.
 - 2.2 Descripció de la proposta.
 - 2.2.1 Refosa dels preceptes urbanístics i normatius aplicables al sector PAU-17.
 - 2.2.2 Canvi de qualificació urbanística de la parcel·la H del PAU-17.
 - 2.2.3 Implantació d'usos d'interès general a la Masia de Can Montcau.
 - 2.3 Justificació del compliment de la normativa urbanística vigent
 - 2.3.1 Justificació del canvi de qualificació urbanística de la parcel·la H.
 - 2.4 Quadres resum
 - 2.4.1 Comparatiu paràmetres PAU-17.
 - 2.4.2 Comparatiu paràmetres parcel·la H del PAU-17.
 - 2.5 Justificació de la iniciativa, conveniència i oportunitat de la modificació

- 3 NORMES URBANÍSTIQUES**
 - 3.1 Normes urbanístiques modificades
 - 3.1.1 Fitxa urbanística modificada del PAU-17 "Can Montcau- Can Malé".
 - 3.1.2 Modificat dels articles 309, 310, 311, 313 i 314.
 - 3.1.3 Modificació de la fitxa B-14 "Masia Can Montcau" del Catàleg de construccions en sòl no urbanitzable de Lliçà d'Amunt



DOCUMENT 3: CAMI VIA VERDA



PLA DE PROPOSTA

EXECUCIÓ DE CAMÍ PEATONAL SENSE ASFALTAR A LLIÇA D'AMUNT - POLÍGON CAN MONTCAU

PUNTA NA, S.A.

