



Ajuntament d'Arenys de Mar



Societat Coral l'Esperança

Conveni

A la Vila d'Arenys de Mar, a vint-i-un de juny de 2001

Reunits

D'una part el Sr. Julian Rebollo Baños, major d'edat veí d'Arenys de Mar, amb domicili al carrer Sant Francesc núm.17 1^a amb D. N. I. 38.742.878-E.

I d'altre el Sr. Santiago Fontbona i Arbós, major d'edat veí i Alcalde d'Arenys de Mar, assistit pel Secretari de la Corporació, Sr. Àngel Lozano Pérez, als efectes de fe pública.

Actuen:

El primer en nom i representació de la Societat Coral l'Esperança. I el segon en la seva qualitat de Alcalde-President de l'Ajuntament d'Arenys de Mar, en execució de l'acord del Ple de l'Ajuntament de data 23 de maig de 2001.

Es reconeixen les representacions amb les que actuen i

Manifesten:

I.- Que la Societat Coral l'Esperança és titular d'un immoble situat a la Vila d'Arenys de Mar C./ de l'Església núm. 39 la descripció registral de la qual és la següent:

" Un edificio señalado de número treinta y nueve en la calle de la Iglesia de esta villa, denominado Teatro Principal, que consta de planta baja y un piso en la parte del mismo, con patio en su parte posterior izquierda, en el que existe una salida la calle de San Jaime, que ocupa en junto una superficie de cuatrocientos cincuenta y tres metros cuadrados y ochenta y un centímetros cuadrados; lindante por su derecha, entrando, Norte, con Doña Concepción Soler Fossas; por su izquierda, Sud, parte con otro edificio de este Municipio y parte con la calle de San Jaime; por detrás, con sucesores de Don Federico Fábregas, Presbítero; y por su frente, Este, con la citada finca de este Municipio y parte con la calle de la Iglesia."



Inscrit al Registre de la Propietat d'Arenys de Mar, amb el numero de finca 128, tomo 10, llibre 2.

Li pertany a l'esmentada Societat per compra efectuada a l'Ajuntament d'Arenys de Mar mitjançant Escriptura de Protocol núm. 458, firmada davant del Notari que va ser d'Arenys de Mar, Don Carlos de Fontcuberta de Dalmasas, en data 7 de desembre de 1928.

La part destinada a Bar d'aquest edifici i que te la seva entrada pel carrer de Frederic Marés està llogada a un tercer.

I a).- D'aquest edifici es procedirà a fer-ne una segregació del mateix, la qual tindrà la següent descripció:

"Un edifici en front al Carrer Frederic Marés de 120 metres quadrats aproximadament, d'una planta i pis, el qual està dividit en varies dependències, i en el que en els baixos existeix el bar de la societat, llinda al nord amb Na Concepción Soler Fossas, al sud, amb Carrer Frederic Marés, a l'est amb la finca que es segrega, i a l'oest amb successors d'En Federico Fábregas."

II .- En l'esmentada Escriptura de Propietat s'imposaren algunes condicions a la venda, de les quals, algunes poden afectar al present conveni son les que a continuació es transcriuen textualment.

Tercero: Mientras subsista la Sociedad Coral "La Esperanza", no podrá enajenar el edificio, pero queda facultada para hipotecarlo en garantía de préstamos hasta la cantidad máxima de diez mil pesetas.

Cuarto: En caso de disolución de la Sociedad "La Esperanza", el edificio revertirá a la plena propiedad del Municipio .

III .- L'esmentat edifici té una qualificació urbanística, segons certificat de l'arquitecte municipal emes en data 15 de desembre de 1994, segons les prescripcions que s'indiquen:

Informe urbanístic de la casa núm. 2 del C/. Frederic Marés i la núm. 47 del C/. Església.

Aquestes finques estan classificades en el vigent P.G.O. de Sòl Urbà i la seva qualificació urbanística és d'Equipament Privat, Clau E3.



Aquest tipus de qualificació ve regulada en els art. 137 al 142 de les NN.NN. ardu vigents.

Les condicions de l'edificació, segons estableix el plànol de detall del P.S.O. són les següents:

- Profunditat edificable: *17 m. en plantes pisos.
*En planta baixa l'edificabilitat és total.
- Nombre de plantes: PB + 2 P equivalent a 10,50 m.

Segons determina l'art. 60.4.a, per sobre de l'alçada reguladora la cobertura final de l'edifici no pot superar el 30% de pendent.

Els usos admesos per Equipament Privat són els següents:

- Escolar
- Social
- Religios
- Esportiu
- Assistencial.
- Comercial



IV.- La venda de l'edifici per part de l'Ajuntament a la Societat Coral l'Esperança, es va produir, com s'ha indicat, l'any 1928, essent la causa principal de la venda l'estat de ruïna de l'edifici i així es va especificar en l'acord adoptat en sessió plenària de l'Ajuntament d'Arenys de Mar de 29 d'agost de 1928, que entre altres qüestions indicava que:

"Considerando que las razones en que se funda la proposición (que es trataba de la venda) son aceptables, principalmente las que hacen referencia al estado ruinoso del edificio en cuestión y a la imposibilidad de ponerlo en condiciones de producir renta o de ser destinado a edificios municipales."

V.- La Societat Coral l'Esperança, va fer front a la reconstrucció de l'edifici i aquest ha servit durant llargs anys per aixoplugar una Societat creixent i amb una importància cabdal en el desenvolupament social, cultural i artístic de la vila.

VI. - Des de el 27 d'abril de 1991, data en que la Societat va recuperar la plena titularitat de l'immoble, llavors llogat a la Sra. Montserrat de Kita i Fors, s'habilità el local de teatre i el juliol del 1992 s'estrenà al Teatre Principal "La Classe neutra" versió lliure de "l'Alca del Sr. Esteve" de Santiago Rossinyol, significat aquest acte per la Vila el renaixement d'aquest preuat espai i la recuperació del mateix com a teatre.

VII. - A partir d'aquesta data, la Societat Coral l'Esperança, ha ofert al Teatre principal una temporada estable d'espectacles, una oferta estable durant molts d'anys a Arenys de Mar i amb una qualitat de programació important situant al Teatre Principal com un equipament que ha donat un servei cultural d'interès social a la Vila i als pobles de la rodalia.

VIII. - A l'any 1998 es va poder constatar, per notificació de l'Ajuntament, l'estat de deteriorament de la teulada de l'edifici.



IX. - En posteriors gestions i dictàmens s'ha constatat aquest lamentable estat de la teulada, que ha comportat la situació ineludible de cessar en les activitats i la argent necessitat de poder trobar una solució a aquest fet que impedeix la continuïtat, tant de l'ocupació del Teatre, com de les activitats que en ell s'hi puguin desenvolupar.

X. - Conscients ambdues entitats d'aquest fet i davant la situació generada per la precarietat de la teulada, han mantingut contactes per tal de trobar una solució al futur del teatre i a tal fi, l'Ajuntament d'Arenys de Mar a través de la Diputació de Barcelona, ha encarregat la redacció d'un Estudi de programació i d'adequació del Teatre Principal, Estudi que ha estat llurat a l'Ajuntament, del qual, i als efectes que correspongui s'acompanyarà còpia a aquest conveni.

En l'esmentat Estudi i en el que sigui convenient pel present conveni s'especifiquen clarament dues fases de reparació i construcció del Teatre:

A. - La primera fase consistiria en:

Eliminar el risc d'enrunament i d'incendis, deconstrucció de coberta, encavallades i Anfiteatre. Extracció d'empostissat d'escenari, terra de fusta i butaques. Construcció d'elements estructurals i nova coberta.

Adecament mínim de l'edifici del Teatre: solera i pariment, entrada amfiteatre i escales, fusteries, enquixat i pintat, cel ras acústic i pinta, Il·luminació i Seguretat de la Sala.

Rehabilitació provisional del cos d'espais tècnics i serveis de públic amb obertura cap al pati, així com l'adequació i la col·locació de mobiliari i cadires a la sala.

Confort sala i vestíbul butaques de Teatre, calefacció i equipament escènic bàsic.

B.- Per a la segona fase s'estableixen dues alternatives, de les quals, les parts condonen en acceptar l'alternativa B:

Adequació de l'edifici annex i nou bar a la capella de l'antic Hospital connectat al vestíbul del Teatre.

Deconstrucció espais tècnics i serveis de públic provisionals, connexions, nous serveis de públic i arranjament del pati.

Adequació de l'edifici de l'antic Hospital per a l'associació Coral l'Esperança en planta principal i nucli d'accés.

XI.- L'Ajuntament d'Arenys de Mar, es propietari del bé, avui destinat a Museu, la descripció del qual, segons resulta del Llibre Inventari de Bens, és la següent:

Nom de la finca : "Las Velladoras".

Situació : Carrer de l'Església, 41 al 45.

Lindars : Al front, el carrer de l'Església per la dreta, entrant, amb la casa núm. 47, del mateix carrer, també propietat d'aquest Ajuntament. Per l'esquerra, amb el carrer de Sant Jaume, i pel fons, amb l'esmentada casa núm. 47.

Superfície : 930 m2.

Títol en virtut del qual s'atribueix al Municipi : S'ignora.

Signatura d'inscripció en el Registre de la Propietat : No inscrita.

Data d'adquisició : Possessió immemorial.



XII .- Seguint les pautes de l'estudi de Programació i d'Adequació del Teatre Principal, adequades a les necessitats del projecte que aquí es vol realitzar, ambdues parts conscients que cal trobar una solució per tal que aquest important equipament de la Vila d'Arenys de Mar no quedi malmès per sempre i es vegi obligat el seu enderroc i en definitiva al tancament d'un espai important en l'aspecte d'equipaments de la Vila d'Arenys de Mar, volen convenir un acord mixte de cessió d'immoble a canvi de realització d'obres, i posterior permuta i tot això en base als següents.

PACTES:

Primer.- Les parts donen com a certes i accepten les manifestacions que precedeixen al present contracte.

Segon.- Aquest contracte, que tindrà la qualificació d'administratiu, tindrà dues fases diferenciades:

A.- Una primera fase en la qual les contraprestacions de les parts seran les que es faran constar en el present document i que bàsicament tindran el corresponent paral·lelisme amb la primera fase d'obres descrita en l'antecedent X-A com a primera fase de construcció.

B.- Una segona fase, en la que es fixaran les contraprestacions concretes i que tindrà com a base la segona fase de construcció descrita en l'antecedent X-B.

Tercer.- Aquest contracte comprendrà les següents contraprestacions :

A.- A la primera fase les parts s'obliguen a:

I.- La Societat Coral l'Esperança cedeix en ple domini, lliure de càrregues i gravàmens, i lliure d'ocupants a l'Ajuntament d'Arenys de Mar, l'edifici descrit en l'antecedent primer d'aquest conveni, prèvia la segregació que s'ha indicat en la manifestació **Ia)** i que no serà objecte de contraprestació en aquesta primera fase.



Per dur a terme l'escriptura es procedirà a segregat la finca propietat de la Societat Coral l'Esperança en la forma descrita en la manifestació I, i en la que es cedirà lliure de càrregues a l'Ajuntament.

II.- Com a contraprestació, l'Ajuntament d'Arenys de Mar es compromet a dur a terme al local que li cedeix en ple domini la Societat Coral l'Esperança, les obres de reparació, adequació, i reestructuració del Teatre Principal que s'han descrit en la manifestació X A).

B.- Una segona fase de permuta que consistirà en els següents extrems:

I.- En un termini màxim d'un any des de la finalització de la primera fase, la Societat Coral l'Esperança cedirà, mitjançant escriptura pública a l'Ajuntament d'Arenys de Mar, l'immoble segregat i que s'ha descrit en la manifestació I a) a l'Ajuntament.

II.- Com a contraprestació i en concepte de permuta, l'Ajuntament cedirà a la Societat Coral l'Esperança en les condicions que es dirà els següents locals:

a.- Local de 130 metres mts² aproximadament, situat als baixos de l'edifici de la seva propietat i que s'ha descrit en la manifestació onze, i que ens els plànols del projecte que s'acompanya ve descrit com a bar.

b.- El departament situat a la planta principal de l'immoble propietat de l'Ajuntament immediatament damunt del bar descrit en el precedent apartat. Aquest local tindrà aproximadament 100 metres quadrats aproximadament, i, si així es decideix, podrà ser en qualsevol lloc de la planta principal, o en altra indret si així es pactés.

Aquestes cessions descrites en precedents punts GG, es duran a terme sota les següents condicions:

Mentre i tant subsisteixi la Societat Coral "L'Esperança", no podrà vendre l'edifici, però queda facultada per hipotecar-lo en garantia de préstec fins la suma màxima de 10.000.000' Pts.



En cas de dissolució de la Societat "L'Esperança", l'edifici revertirà a la plena propietat de l'Ajuntament.

III.- Així mateix, l'Ajuntament es compromet, en aquesta segona fase a realitzar les obres descrites a la manifestació X- B).

Quart.- Les obres a realitzar per l'Ajuntament, són les que consten en l'estudi de programació abans indicat, les quals hauran de ser desenvolupades mitjançant un Projecte Tècnic i d'execució d'aquesta primera fase que encarregarà l'Ajuntament a l'arquitecte Sr. Josep Badosa i que seran costejades totalment per l'Ajuntament en la forma pressupostària que cregui més adient.

Les obres es duran a terme en dues fases:

A.- La Primera Fase serà la consignada en el projecte esmentat i a la qual s'ha fet referència en els antecedents d'aquest contracte i el temps d'execució de la mateixa serà com a màxim el de Cinc anys des de la data de la signatura del present conveni.

B.- La Segona Fase serà la consignada com alternativa B de l'estudi de Programació i d'Adequació del Teatre principal i el temps de construcció serà el de DEU anys des de la data de la signatura de l'escriptura prevista per a la fase segona.

Cinquè.- Les parts convenen que una vegada el present contracte sigui aprovat tant per la Junta de la Societat Coral l'Esperança com pel Ple de l'Ajuntament d'Arenys de Mar, en un termini màxim de 30 dies a comptar des de la darrera de les aprovacions que aquí es condenen, es procedirà a dur a terme la primera fase i a tal fi es procedirà a l'atorgament de l'Escriptura en la forma prevista en el pacte Tercer A.

Quan es donin les circumstàncies previstes en el pacte Tercer B., o sigui, quan es pugui atorgar la segona fase es procedirà de la següent forma:

a.- L'Ajuntament haurà de fer la declaració d'obra nova i divisió horitzontal del bé de la seva propietat i que s'ha descrit en el manifestació XG, prèvia la desafectació administrativa del mateix.



b.- Cessió en propietat, lliure de càrregues, de l'immoble descrit a la manifestació 9 a) propietat de la S. C. l'Esperança a l'Ajuntament d'Arenys de Mar.

c.- En la mateixa Escripura l'Ajuntament lliurarà la propietat dels locals descrits en el pacte Tercer B-2, a) i b) a la Societat Coral L'Esperança.

Això no obstant, i per mentre no estiguin realitzades la totalitat de les obres aquí convingudes, es pacta expressament que:

1.- La S. C. L'Esperança posseirà el bar que avui resta obert i que dona front al carrer Frederic Marés, mantenint-se en l'arrendament.

2.- L'Ajuntament no lliurarà la possessió a la S. C. l'Esperança dels locals descrits en el pacte Tercer-B).

Sisè.- Les obres de la primera fase es realitzaran sota la direcció tècnica de l'arquitecte Sr. Badosa, el qual dirimirà les possibles discrepàncies que puguin sorgir sobre la qualitat de les obres.

L'Ajuntament haurà d'executar les obres d'acord a les normes de la bona construcció, arrançant tots els desperfectes que puguin derivar-se.

Un cop acabades les obres de la segona fase es procedirà a donar per finalitzada la possessió del bar avui existent i l'Ajuntament lliurarà a Societat Coral l'Esperança la possessió dels locals descrits en el pacte Tercer-B).

Setè.- Les despeses, impostos etc.. que es devenguin per raó de les dues fases previstes en aquest contracte, seran abonades íntegrament per l'Ajuntament d'Arenys de Mar, amb completa indemnitat per la S. C. L'Esperança, tant les de la cessió de domini, permuta, plusvàlues, declaració d'obra nova, divisió horitzontal etc. ..., i el lliurament de la propietat del local a la Societat Coral l'Esperança.



Octè.- Seran exclusivament de compte i càrrec de l'Ajuntament totes les despeses i riscos que se'n derivin de les obres, tals com el projecte tècnic, llicència municipal, direcció facultativa, jornals i materials, i quantes altres responsabilitats de qualsevol altre motiu, siguin del tipus que siguin, incloent-hi les extracontractuals i que se'n derivin per raó de la construcció, amb absoluta indemnitat per la S.C. l'Esperança. I això es predica de la totalitat de la construcció.

Novè.- S'estableix com a condició d'aquest contracte que l'espai atorgat en concepte de Permuta a la Societat Coral L'Esperança i ubicat a la Planta Baixa, tindrà la qualificació d' Equipament Privat en el que s'instal·larà un Bar, prèvia la obtenció per part de la Societat Coral l'Esperança dels permisos corresponents.

Desè.- La Societat es reserva el dret a llogar a tercer o terceres persones, l'espai de Bar o Restaurant que se li adjudicarà en la segona fase.

Els beneficis que li produeixi a la Societat Coral l'Esperança l'explotació del bar, hauran de ser destinats a activitats soci-culturals i/o recreatives, conforme ja estableixen els actuals Estatuts de l'Associació.

Onzè.- Els atorgants convnenen que, a partir de la signatura del present conveni, crearan una comissió de seguiment, tant del desenvolupament dels pactes que s'estableixen en aquest contracte, com de les obres que se'n derivin de la restauració de la teulada i les posteriors habilitacions del Teatre, així com de totes aquelles incidències que puguin derivar-se de portar a bon fi els acords convinguts.

Aquesta Comissió de seguiment tindrà facultats decisòries per l'execució d'aquest conveni i estarà formada per tres membres designats per l'Il·lustre Corporació d'Arenys de Mar i tres membres designats per la Societat Coral, essent presidida aquesta Comissió pel Sr. Alcalde de la Vila d'Arenys de Mar.

Tanmateix aquesta Comissió podrà sol·licitar els assessoraments que cregui necessaris tant de professionals, entitats, o administracions, que siguin adients per tal que els puguin il·lustrar per trobar una solució als problemes que es plantegen.

Dotzè.- La S. C. l'Esperança disposarà de a Sala del Teatre reformada, per a realitzar actes en concordància amb el destí socio-cultural de l'Entitat, durant 40 dies l'any, sense que aquest us derengui cap pagament ni cànon a favor de l'Ajuntament.



Si a l'entitat li fos precis usar-la per més dies, hauria de convenir amb l'Ajuntament el seu us i les condicions del mateix.

Terçer.- En el supòsit que les obres a que s'ha fet referència en el pacte Terçer, no es duquin a terme per part de l'Ajuntament en un termini màxim de Setze anys a comptar de la cessió de l'immoble a l'Ajuntament, s'entendrà resolt aquest contracte i les parts procediran d'acord amb allò que estableix l'article 1303 del Codi Civil. Resolent-se aquest contracte.

En aquest supòsit, l'arquitecte director de l'obra haurà de realitzar una valoració de la situació dels immobles en l'estat en que es trobin, i si s'escau, les parts s'hauran d'indemnitzar en les sumes que fixi el tècnic competent.

Les despeses i impostos de tota mena que es generin per la resolució del contracte, siguin aquestes del tipus que siguin, inclosos els tècnics, jurídics, judicials, etc. ... correran de compte i càrrec de l'Ajuntament.

I per tal que consti, signen el present contracte en el lloc i data més amunt indicats.

Davant meu, el secretari de l'Ajuntament.



M. Sr. Santiago Fontbona i Arbós
Alcalde d'Arenys de Mar



Sr. Julià Rebollo i Baño
President de la Societat Coral l'Esperança



Societat Coral l'Esperança

El secretari de l'Ajuntament
Sr. Angel Lozano i Pérez

