



A Sant Llorenç Savall,

REUNITS:

D'una part, el Sr. Joan Solà Herms amb DNI núm. ****244**, domiciliat a aquests efectes al Carrer Sant Feliu núm. 2 de Sant Llorenç Savall

D'altra part, el Sr. R.E.O., major de edat, amb NIE núm. ****765** domiciliat als efectes d'aquest contracte a la Masia EL ROMEU del municipi de Sant Llorenç Savall.

ACTUEN

El primer en nom i representació de l'Ajuntament i representació de l'Ajuntament de Sant Llorenç Savall i, en compliment de l'acord del Ple de la Corporació de data 17 de juny de 2023.

El segon actua en representació de l'empresa LUMINOUS STATES LDA SOCIEDAD POR CUOTAS DE RESPONSABILIDAD LIMITADA - C.I.F. N0087329I, com Administrador Únic de la referida Societat, càrrec pel que va ser anomenat en el document de constitució de la mateixa de data 5 de gener de 2021.

MANIFESTEN

1. Que l'empresa LUMINOUS STATES LDA SOCIEDAD POR CUOTAS DE RESPONSABILIDAD LIMITADA - C.I.F. N0087329I, es propietari de la finca anomenada "El Romeu", ubicada al terme municipal de Sant Llorenç Savall, paratge Vall d'Horta, segons escriptura pública autoritzada per Joaquin Rodriguez-Carlancha Romero, Notari de Barcelona, el 16 de juny de 2021, finca inscrita al Registre de la Propietat núm. 5 de Terrassa, Tom 3413, Llibre 86, Foli 37, Inscripció 12. Finca de Sant Llorenç Savall núm. 38.

2. La identificació cadastral de la finca "El Romeu" és la següent: 08221A013000240000FD

3. Que a les finques d' "El Romeu" hi ha les restes del castell conegut com "Castell de Pera o "Sa Pera", en concret a la finca identificada en el plànol adjunt annex II i que es troba identificada cadastralment amb la referencia 08221A013000240000FD –annex I-

4. Que els vestigis del Castell de Pera (alguns murs, la planta d'una capella i altres) son considerats com a fortificació medieval i es troben catalogats com a Bé Cultural d'Interès Nacional, regulat aquest patrimoni per la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català, figurant, a més, en el "Catàleg de Monuments i Conjunts Històrico-Artístics de Catalunya" de la Direcció General del Patrimoni



Cultural (pag. 409), constituint les ruïnes més importants de tot el massís de Sant Llorenç del Munt.

5. Que en data 16 de maig de 2002, l'Ajuntament de Sant Llorenç va formalitzar un conveni amb la propietat de la finca "El Romeu" per la cessió de l'ús del Castell de Pera per dur a terme actuacions d'estudi, rehabilitació i conservació i promoció turística que signifiquin una millora d'aquest bé o del seu entorn més immediat, així com un major coneixement del mateix. Aquest conveni es va formalitzar amb una vigència de vint-i-cinc anys justificant-ne la durada per possibilitar afavorir les actuacions a curt, mitja i llarg termini, actuacions que poden ser realitzades directament per l'Ajuntament de Sant Llorenç Savall, per empreses o per particulars contractats de forma expressa i disposant que a la finalització del contracte aquest podrà ser prorrogat a voluntat de les parts i disposant que a la seva finalització pot ser prorrogat de forma automàtica.

6. Per a l'exercici efectiu de l'autorització es constituïa una servitud d'accés i pas rodat en cas de ser necessari, per al compliment dels objectius que motivaven aquell conveni.

7.- En data 01/12/2021, l'Ajuntament de Sant Llorenç Savall formalitza amb el nou titular de la finca l'empresa LUMINOUS STATES LDA SOCIEDAD POR CUOTAS DE RESPONSABILIDAD LIMITADA - C.I.F. N0087329I, una addenda al conveni de 16 de maig de 2002.

La motivació de l'addenda era possibilitar, conforme a la normativa legal, la inversió pública en bens que no son de titularitat pública, i la oportunitat de la formalització de l'addenda fou la obtenció d'una subvenció per l'execució del projecte "Actuació integral de consolidació i conservació del Castell de Pera", inversió prevista per aquell exercici de 2021.

8.- En data 30 de setembre de 2021 es va realitzar una visita al Castell del Pera alertats pel possible despreniment d'un mur ubicat a l'extrem nord atès que havia perdut part d'una beta de roca natural sobre la qual recolzava i es va procedir a elaborar un informe per tal de poder sol·licitar una subvenció a l'Oficina de Suport a la Iniciativa Cultural del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.

Es va realitzar una primera intervenció entre el 13 i el 26 de desembre de 2021 la qual va consistir en el desbrossament del jaciment, l'elaboració de dues cales de sondeig i neteja dels nivells aconseguits a la darrera intervenció que datava de l'any 2002, els resultats d'aquella intervenció van permetre fer una primera aproximació en planta de totes les estructures que formen el castell.

9.- Entre el 27 de juny i el 10 de juliol de 2022 es va realitzar una nova campanya d'intervenció arqueològica i un camp de treball arqueològic amb persones voluntàries. L'excavació arqueològica es va centrar a l'interior de l'església i a l'àmbit intern del sector nord-est del castell. A l'interior de l'església es va rebaixar el nivell superficial i un nivell d'enderroc amb material ceràmic datat del S.XV. En aquest espai destaca la



delimitació de la coberta de l'església caiguda en bloc al mig de la nau, corresponent a un seguit de carreus lligats amb morter de calç que per la seva forma i posició indicaven que la coberta de l'església en el moment de la seva destrucció era de volta de canó.

Pel que fa l'excavació a l'àmbit intern es va documentar una entrada secundària al castell amb els encaixos de la porta, el passadís amb el paviment de morter de calç i el primer graó de les escales picades a la roca natural. D'altra banda, també es va poder definir en planta un tram de muralla i documentar una possible finestra.

10.- Entre el 27 de juny i el 14 de juliol de 2023 es va fer una nova intervenció arqueològica preventiva i també una nova edició del camp de treball arqueològic amb persones voluntàries.

Segons l'informe preliminar datat de gener de 2024, presentat per l'empresa d'arqueologia Arqueòlegs.Cat; els treballs arqueològics es van concentrar en tres zones del castell: el passadís d'accés a l'església; el passadís entre l'església i l'habitació central; i les estances de la meitat nord-oest del castell.

Al passadís d'accés a l'església es va confirmar que el dipòsit d'emmagatzematge d'aigua (núm. 2) és una construcció posterior. Alhora, es va documentar una possible segona entrada al castell en aquest dipòsit.

La zona del passadís entre l'església i l'habitació central van ser documentades les restes d'un arrebossat a l'absis de l'església la qual cosa indica que l'església estava arrebossada tant per dins com per fora. En aquest àmbit alhora es va confirmar que el castell tenia una sola planta i que posteriorment s'amplia a una segona planta (moment encara desconegut).

També es va excavar la nau annexa a la Torre dels Vernet (s.XIII), delimitant tot el seu espai intern i el sistema de tancament de l'accés. Un dels elements que delimita aquesta sala és la muralla del sector oest.

Tots els resultats obtinguts de les diferents intervencions arqueològiques indiquen que a nivell estratigràfic el jaciment del Castell de Pera encara té molt potencial per excavar i per seguir descobrint. Tot just s'estan excavant els nivells d'enderroc, és a dir, moment en què el Castell va quedar en runes.

A conseqüència de tot l'exposat, l'Ajuntament -essent coneixedor de l'abast i dimensions del projecte- ha sol·licitat a la Diputació de Barcelona, d'una banda l'Estudi Històric que ens permetrà conèixer exactament l'ús de l'edifici, a què estaven destinades les diferents estances del castell i permetrà lligar els resultats arqueològics amb la documentació escrita sobre el Castell de Pera i els diferents usos al llarg dels anys.

D'altra banda, també s'ha sol·licitat a través del Catàleg de Serveis de la Diputació de Barcelona la redacció del Pla Director. Aquest document permetrà definir per fases el



projecte d'intervenció al Castell de Pera; de tal forma que cada any ja estarà establert quina actuació s'haurà de desenvolupar i els mitjans necessaris per fer-ho.

És per aquest motiu, que es veu necessari la signatura d'aquest conveni amb una vigència de vint-i-cinc anys, atès que és un projecte molt important i que pot aportar resultats molt interessants a nivell de patrimoni local.

FONAMENTS JURÍDICS

L'article 21.1 de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català disposa que tots els béns integrants del patrimoni cultural català han d'ésser conservats per llurs propietaris, titulars d'altres drets reals i posseïdors.

En el mateix sentit, l'article 25 afegeix:

-1 Els propietaris, titulars d'altres drets reals i posseïdors de béns culturals d'interès nacional o béns catalogats els han de preservar i mantenir per assegurar la integritat de llur valor cultural. L'ús a què es destinin aquests béns ha de garantir-ne sempre la conservació.

-2 Els béns culturals d'interès nacional i els béns catalogats no poden ésser destruïts.

-3 Els propietaris, titulars d'altres drets reals i posseïdors de béns culturals d'interès nacional o béns catalogats han de permetre l'accés dels especialistes als dits béns, per tal que puguin estudiar-los i catalogar-los convenientment.

La possibilitat de realitzar intervencions arqueològiques per part de l'Administració, es troba regulada a l'art. 50 de la mateixa Llei 9/1993, de 30 de setembre que diu:

El Departament de Cultura pot executar directament les intervencions arqueològiques que consideri oportunes. També les corporacions locals poden executar-les en el marc de llurs competències, amb les garanties científiques i tècniques adequades, amb l'autorització prèvia del Departament de Cultura de conformitat amb el que estableix l'article 47. Aquestes actuacions s'han d'inspirar en el principi de major economia en els perjudicis que es puguin ocasionar als particulars. Les indemnitzacions que puguin correspondre es regeixen pel que estableix la legislació sobre expropiació forçosa.

Així, doncs, havent-hi un interès concurrent per ambdues parts, essent, per part de la propietat donar compliment a les seves obligacions legals, detallades en aquest apartat i regulades per la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català i pel que fa a l'Ajuntament de Sant Llorenç Savall continuar amb la tasca iniciada d'excavació arqueològica per descobrir els valors patrimonials del Castell de Pera, bé sigui amb recursos propis com mitjançant contractació d'empresa especialitzada o promoció de camps de treball;

D'altra banda, com s'ha indicat anteriorment, davant la impossibilitat de destinar recursos públics en béns de titularitat privada i, essent condició necessària per



intervenir i invertir recursos humans i econòmics, disposar de l'autorització que habiliti l'administració la continuïtat dels treballs de recerca iniciats considerant necessari disposar-ne per un període mínim de 20 anys.

Reconeixent-se ambdós parts suficient capacitades per formalitzar el present conveni de cessió, possessió, ús i servitud de pas del Castell de Pera, sotmès a les següents

CLÀUSULES

PRIMERA.- L'empresa LUMINOUS STATES LDA SOCIEDAD POR CUOTAS DE RESPONSABILIDAD LIMITADA - C.I.F. N0087329I, en qualitat de propietària de la Finca El Romeu ubicada al polígon 13 parcel·la 24, en interès de donar compliment a les seves obligacions de conservació, preservació i manteniment dels valors patrimonials del Castell de Pera com a posseïdor del Bé catalogat com a Bé Cultural d'Interès Nacional amb número de registre RI51-5646 constant al Catàleg de Monuments i Conjunt Històric Artístic de Catalunya (pàg. 409) de la Direcció General de Patrimoni Cultural cedeix a l'Ajuntament de Sant Llorenç Savall els drets de possessió i ús que habilita l'Administració local per la realització de les tasques d'investigació, estudi, consolidació i restauració del monument i les restes que se'n derivin del mateix així com l'ús del recinte i les restes del castell com a recurs pedagògic i didàctic, en exercici de l'interès públic de Protecció i Difusió del Patrimoni Local.

SEGONA.- La cessió d'ús del Castell de Pera du implícita la constitució de servitud d'accés i pas rodat, si fora necessari i accés de persones, maquinaria i materials per la realització de les tasques determinades d'estudi, prospecció, excavació, conservació i rehabilitació del Castell de Pera.

També es constitueix servitud de l'espai mínim necessari en cas de necessitar emmagatzemar materials; la zona prevista per l'acopi de materials es la que s'indica en el plànol incorporat al present document con a –annex IV

Si per necessitat de la intervenció prevista fos necessari incrementar la superfície d'acopi o modificar-ne la seva ubicació, l'Ajuntament ho comunicarà al titular amb caràcter previ a la seva utilització.

TERCERA.- La present cessió no comporta, en cap cas, trasllat del domini de la propietat de la finca descrita a la manifestació primera.

QUARTA.- L'Ajuntament, en exercici d'aquesta cessió podrà dur a terme totes les actuacions d'estudi, rehabilitació i conservació que suposin una millora d'aquest Bé Cultural d'Interès Nacional o del seu més immediat entorn així com un millor coneixement i difusió pública d'aquest.

Aquestes intervencions podran ser realitzades directament per l'Ajuntament de Sant Llorenç Savall amb mitjans propis personals i tècnics i també per empreses o



particulars contractats de forma expressa per al desenvolupament d'un projecte o intervenció concrets.

L'Ajuntament de Sant Llorenç Savall es responsabilitza que tan el personal propi, voluntariat o empreses contractades per dur a terme les intervencions que es preveuen al Castell de Pera en el marc del present conveni, disposaran de les assegurances i cobertures de riscos legalment exigibles en tant que responsable dels treballs que s'hi desenvolupin

CINQUENA.- La propietat del Castell de Pera es compromet a garantir l'accés a l'Ajuntament al Castell de Pera per possibilitar l'exercici dels drets cedits per aquest conveni, incloses les servituds.

SISENA.- La propietat no impedirà a l'Ajuntament de Sant Llorenç Savall tan si actua directament com mitjançant empreses o particulars contractats en execució de projectes de protecció i conservació del patrimoni; a tal efecte, permetrà la captura de fotografies, diapositives, filmacions o qualsevol altra modalitat de reproducció audiovisual, també la impressió de cartelleria, díptics, tríptics i qualsevol material de difusió del Castell de Pera per a la seva promoció cultural.

SETENA.- L'Ajuntament es compromet a que qualsevol descobriment de caràcter arqueològic, monedes, armes o altre material que pertanyi al qualificatiu de Patrimoni Cultural, serà tractat d'acord amb la legislació aplicable, especialment la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català.

VUITENA.- Els treballs resultants dels projectes impulsats i finançats per l'Ajuntament de Sant Llorenç Savall, -bé sigui directament o mitjançant subvencions públiques-, al Castell de Pera per al coneixement, descoberta, protecció i rehabilitació dels seus valors patrimonials, restaran titularitat de l'Ajuntament de Sant Llorenç Savall.

NOVENA.- El termini de vigència de la present cessió s'estableix en VINT-I-CINC ANYS, per possibilitar les intervencions a curt, mig i llarg termini que es preveuen al jaciment del Castell de Pera.

DESENA.- El termini de la present cessió pot ser prorrogat per acord d'ambdues parts. En el supòsit que l'any abans de la seva finalització no sigui denunciada, el present conveni s'entendrà prorrogat de forma automàtica i per idèntic termini que l'inicial.

ONZENA.- Ambdós parts es comprometen a constituir una Comissió de seguiment de les intervencions que es realitzin. Aquesta Comissió estarà constituïda per dos representants de l'Ajuntament de Sant Llorenç Savall, dos representants designats per la propietat essent president de la Comissió l'Alcalde de l'Ajuntament de Sant Llorenç Savall.



La Comissió tindrà la funció d'intercanvi d'informació en relació a les intervencions realitzades i previstes, gestions que es duguin a terme i presentació de propostes de millora o adaptació del present conveni.

DOTZENA.- En el supòsit de la manca de compliment per part de l'Ajuntament de la finalitat prevista, el present conveni quedarà sense efecte resultant, per tant, rescindit el dret de cessió d'ús i servituds inherents conferits al present conveni.

TRETZENA.- El present document de cessió pot ser elevat a document notarial a petició de qualsevol de les parts, qui assumirà totes les despeses que se'n derivin, notarials, registrals, fiscals, etc.

CATORZENA. Les despeses que es derivin de l'exercici dels drets conferits a l'Ajuntament en el present conveni, directes o indirectes, a conseqüència de les actuacions municipals, aniran a càrrec de l'Ajuntament de Sant Llorenç Savall.

QUINZENA.- En cas que el present document no sigui inscrit al registre de la Propietat, la propietat de la finca del Castell de Pera es compromet a informar a futurs compradors, arrendataris, hipotecaris, hereus o qualsevol altre que pugui ser titular d'un dret real sobre la finca cedida, la existència del present contracte de cessió de dret i constitució de servituds.

SETZENA.- Signat el conveni, aquest serà objecte incorporació al registre de convenis de l'Ajuntament de Sant Llorenç Savall.

DISSETENA.- la efectivitat del present conveni s'iniciarà l'endemà de la data de la seva signatura.

DIVUITENA.- La validesa del present conveni requereix l'acord plenari d'aprovació.

I, perquè així consti, als efectes indicats, es signa el present document per duplicat exemplar, a la data indicada a la signatura electrònica.



Documentació annexa:

ANNEX I- Identificació cadastral de la finca titularitat de

ANNEX II- Identificació de l'àmbit del Castell de Pera

ANNEX III- Identificació de les servituds necessàries

ANNEX IV- Emplaçament previst acopi materials

ANNEX V - Nota registral de titularitat de la finca.