



n/ref.: exp. 2011/0336
Clau: 01.04.04

ADDENDA AL CONVENI URBANÍSTIC D'1 DE SETEMBRE DE 2011 REFERENT AL DESENVOLUPAMENT DEL SECTOR DE MILLORA URBANA "PMU B04, CARRER DE LA SELVA".

Cassà de la Selva, a 2 d'agost de 2017

REUNITS

D'una part, el Sr. Martí Vallès i Prats, en qualitat d'Alcalde – President de l'Ajuntament de Cassà de la Selva, de conformitat amb les facultats que li atorga la Llei, juntament amb el secretari d'aquesta Corporació, el Sr. Ramon Pujol i Hamelink, qui dona fe de l'acte.

D'altra part, el Sr. Esteve Freixas i Vilardell, major d'edat, amb DNI núm. _____ actuant en representació, en la seva condició d'administrador solidari, de la societat "FREIXAS I FREIXAS, SL", amb CIF núm. _____ i domicili al _____.

Aquesta societat fou constituïda per temps indefinit mitjançant escriptura pública autoritzada el dia 8 de gener de 1988 pel Notari que fou de Cassà de la Selva, Sr. Joan Ignasi Sorigué Abel, sota la denominació de "CONSTRUCCIONS FREIXAS, SL"; canviada la seva denominació social per l'actual mitjançant escriptura autoritzada pel Notari que fou de Cassà de la Selva, Sr. Tomàs Michelena de la Presa, el dia 20 de març de 1996; i re-denominat el capital social a euros i ampliat el mateix en escriptura autoritzada pel Notari que fou de Cassà de la Selva, Sr. Ramon Castelló Gorgues, el dia 26 d'abril de 2001; inscrita en el Registre Mercantil de Girona, al Volum 227, foli 87, fulla GI-4097, inscripció 7a.

El Sr. Esteve Freixas i Vilardell fou nomenat administrador solidari d'aquesta societat, per temps indefinit, mitjançant acord de la Junta General de la societat celebrada el 12 de març de 1996, el qual fou elevat a públic en la indicada escriptura pública de 20 de març de 1996.

Manifesta que es troba en exercici del seu càrrec, que no li han estat revocades, suspeses o limitades les seves facultats inherents al seu càrrec, i que les circumstàncies jurídiques de la societat que representa no han variat.

Les dues parts es reconeixen mútuament plena capacitat legal i facultats de representació per obligar-se en les respectives qualitats en què actuen, atorguen el present document i

EXPOSEN

I.- Que, l'1 de setembre de 2011, l'Ajuntament de Cassà de la Selva va subscriure un conveni urbanístic amb la societat Freixas i Freixas, SL, per al desenvolupament del PMU B04, carrer de la Selva, en compliment de les condicions de gestió establertes en la fitxa del sector incorporada en el POUM. Aquest conveni fou aprovat definitivament mitjançant acord de 28 de juliol de 2011 del Ple municipal.

En el conveni s'estableix, en resum, el següent:



(1) *Que l'Ajuntament redactarà els instruments urbanístics de planejament i de gestió del sector (pla de millora urbana i projectes de reparcel·lació i d'urbanització) i assumirà la direcció de les obres d'urbanització (pacte primer).*

(2) *Que la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector s'anticipava i substituïa pel seu equivalent econòmic, així com que el seu valor era de 18.900 €, segons l'informe dels serveis tècnics municipals (pacte segon).*

(3) *Que el valor econòmic corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector es destinaria a finançar part de l'execució de l'obra d'urbanització de l'entorn de la zona esportiva municipal (pacte tercer).*

(4) *Que la societat Freixas i Freixas, SL, executaria l'obra d'urbanització de l'entorn de la zona esportiva municipal en compensació del cost de redacció dels instruments urbanístics de planejament i de gestió del sector i del cost de la direcció de l'obra d'urbanització assumits per l'Ajuntament, així com en compensació de la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del mateix sector (pacte quart).*

(5) *Que en cas que l'Ajuntament incompleixi les seves obligacions, en els terminis estipulats, la societat Freixas i Freixas, SL, podrà reclamar el cost d'execució del contracte de l'obra d'urbanització de l'entorn de la zona esportiva, fixat en 21.644,67 €, més IVA, a banda dels interessos meritats des de la data d'entrega a l'Ajuntament de l'obra d'urbanització de l'entorn de la zona esportiva (pacte sisè).*

II.- *Que, el 16 de gener de 2012, l'arquitecte i el cap dels serveis jurídics municipals van emetre un informe justificant la suspensió dels terminis estipulats en el conveni per a la redacció dels instruments urbanístics de planejament i de gestió del sector, atesa la manca d'informació i els dubtes que tenien respecte a la seva estructura de propietat. Aquest informe fou notificat a la societat Freixas i Freixas, SL, mitjançant notificació d'1 de febrer de 2012 i número de RE 646.*

III.- *Que, fruit dels treballs realitzats pels serveis tècnics i jurídics municipals i la societat Freixas i Freixas, SL, s'ha constatat que aquesta societat no és la propietària única del sector, perquè dins del seu àmbit també hi ha terrenys que no són de la seva propietat; concretament es tracta de terrenys que formen part de la parcel·la cadastral amb referència núm. 17049A005001080001IF, de propietat del senyor Josep Vidal i Bosch. No obstant això, la societat Freixas i Freixas, SL, ostenta la titularitat d'aproximadament el 90% del sector, la qual cosa el converteix en propietari majoritari i això li atorga, en conseqüència, la facultat per a exercir la iniciativa en la modalitat de compensació bàsica, d'acord amb el que preveu l'article 130.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (en endavant, TRLU), a través, també del sistema de reparcel·lació voluntària, en el seu cas.*

IV.- *Que, una vegada aclarida l'estructura de propietat del sector, el 6 de març de 2015, la societat Freixas i Freixas, SL, va sol·licitar a l'Ajuntament que prosseguís amb els treballs de redacció dels instruments urbanístics i de gestió del sector i, el mateix dia, també va presentar els Estatuts i les Bases d'actuació de la futura junta de compensació del sector per a la seva tramitació i aprovació, als efectes de la posterior constitució d'aquesta entitat, tot i que aquest tràmit podria no ser necessari si es tramita la reparcel·lació voluntària.*

V.- *Que, durant els treballs de redacció dels instruments urbanístics de planejament i de gestió del sector, l'Ajuntament i la societat Freixas i Freixas, SL, han considerat que era necessari subscriure una addenda al conveni urbanístic d'1 de setembre de 2011 per fixar de comú acord les condicions per a la materialització de l'aprofitament urbanístic del sector, després de comprovar que la línia d'edificació de la C-65, situada a*



50 metres de l'aresta exterior de la carretera, i el paràmetre de separació a 5 metres a carrer, fan completament inviable que es pugui materialitzar en el sòl privat resultant del mateix sector. Per altra banda, les parts també han convingut que caldria fixar en l'addenda que l'Ajuntament, en virtut dels compromisos assumits en el conveni, redactarà el Projecte de Pla de Millora Urbana B04 carrer la Selva, el Pla de Mobilitat i l'Informe Ambiental i el Projecte de Reparcel·lació i l'entitat mercantil promotora o el seu successor, redactaran el Projecte d'Urbanització, l'Estudi Geotècnic, si és necessari, a càrrec seu i també es farà càrrec de la Direcció d'Obra i de qualsevol altre instrument, acte o gestió necessaris per al desenvolupament del sector, Així mateix s'estableix un nou calendari per a la redacció, tramitació i aprovació dels instruments per part de l'Ajuntament i regular les penalitats que la societat Freixas i Freixas, SL, podrà reclamar en cas d'incompliment.

Així doncs, amb aquests objectius, les parts subscriuen la present Addenda, en la qual s'estipulen els següents

PACTES

Primer: Objecte de l'Addenda.

La present Addenda té per objecte regular (1) les condicions que s'han d'incorporar en el Pla de millora urbana del sector PMU B04, carrer de la Selva, per permetre la materialització de l'aprofitament urbanístic previst per a la parcel·la privada resultant de la seva execució, (2) la substitució de l'adjudicació per una compensació en metàl·lic a favor del tercer propietari del sector, atesa l'escassa quantia dels seus drets, (3) modificació dels compromisos assumits en el conveni resultant que l'Ajuntament redactarà el Projecte de Pla de Millora Urbana B04 carrer la Selva, el Pla de Mobilitat i l'Informe Ambiental i el Projecte de Reparcel·lació i l'entitat mercantil promotora, o el seu successor, redactaran el Projecte d'Urbanització, l'Estudi Geotècnic, si és necessari, a càrrec seu i també es farà càrrec de la Direcció d'Obra i de qualsevol altre instrument, acte o gestió necessaris per al desenvolupament del sector i (4) un nou calendari per a la tramitació, aprovació i publicació dels instruments urbanístics de planejament i de gestió del sector per part de l'Ajuntament.

Segon: Condicions a incorporar en el Pla de Millora Urbana del sector PMU B04, carrer de la Selva, per a la materialització de l'aprofitament urbanístic del sector.

Per tal de poder materialitzar l'aprofitament urbanístic del sector, fixat en 1.050 m² de sostre edificable d'ús industrial en edificació aïllada, el Pla de millora urbana regularà almenys les següents condicions d'ordenació i d'edificació del sòl privat resultant de l'execució del sector:

- Parcel·la:

El sòl privat del sector constituirà una única parcel·la, que serà també l'única parcel·la resultant susceptible d'aprofitament privat en el projecte de reparcel·lació del sector.

- Edificabilitat i ús:

La parcel·la privada resultant de l'execució del sector tindrà una edificabilitat de 1.050 m² d'ús industrial en edificació aïllada, per bé que la seva materialització es condicionarà al compliment dels requisits estipulats en el següent apartat.

- Condicions per a la materialització de l'aprofitament urbanístic:



L'aprofitament urbanístic de la parcel·la privada resultant de l'execució del sector només es podrà materialitzar prèvia agrupació amb la parcel·la confrontant amb el sector, amb referència cadastral núm. 8972201DG8387S0001YW. L'agrupació de les parcel·les serà condició prèvia per la seva edificació.

- Publicitat registral:

A efectes de publicitat, en la descripció registral de la parcel·la resultant de l'execució del sector es faran constar les seves especials condicions d'ordenació i d'edificació.

Tercer: Substitució de l'adjudicació per indemnització en metàl·lic a favor del tercer propietari del sector.

Atesa l'escassa quantia dels drets del tercer propietari del sector, que no arriben ni tan sols al 15%, en el projecte de reparcel·lació del sector es preveurà la substitució de l'adjudicació a favor seu d'una parcel·la independent o en proindivís per una indemnització en metàl·lic, de conformitat amb el que preveu l'article 126.1.d) del TRLU. La indemnització es fixarà d'acord amb els criteris de valoració establerts per la legislació de sòl, segons l'aprofitament del sector i en compliment del principi d'equidistribució de beneficis i càrregues.

Quart: Compromisos de redacció d'instruments de planejament i gestió urbanística.

L'Ajuntament redactarà el Projecte de Pla de Millora Urbana B04 carrer la Selva, el Pla de Mobilitat i l'Informe Ambiental i el Projecte de Reparcel·lació i l'entitat mercantil promotora, o el seu successor, redactaran el Projecte d'Urbanització, l'Estudi Geotècnic, si és necessari, a càrrec seu i també es farà càrrec de la Direcció d'Obra i de qualsevol altra instrument, acte o gestió necessaris per al desenvolupament del sector.

Cinquè.- Calendari per a la tramitació i aprovació dels instruments de planejament i de gestió del sector per part de l'Ajuntament.

L'Ajuntament tramitarà simultàniament el Pla de Millora Urbana i els Projectes d'Urbanització i Reparcel·lació del sector. I, al mateix temps, atès que són diversos els propietaris del sector, l'Ajuntament també ha de tramitar simultàniament els Estatuts i les Bases d'actuació de la futura junta de compensació del sector o, en el seu cas, l'escriptura de reparcel·lació voluntària

L'Ajuntament es compromet a adoptar l'acord d'aprovació inicial dels esmentats instruments de planejament i gestió urbanística en d'acord amb l'article 89 del TRLU.

En cas de no aprovació dels instruments anteriors, serà d'aplicació el pacte sisè del conveni d'1 de setembre de 2011, de manera que la societat Freixas i Freixas, SL, podrà reclamar a l'Ajuntament el cost d'execució per contracte de l'obra d'urbanització de l'entorn de la zona esportiva, amb l'iva legalment aplicable, més els interessos que hagi meritat des de la data d'entrega de l'obra a l'Ajuntament fins a la data en què es produeixi el pagament de la quantitat reclamada, a excepció del període comprès des de la data de signatura de la present addenda fins a la data en què finalitzi el nou termini estipulat per a la tramitació dels instruments urbanístics abans esmentats.

Sisè: Publicitat de la present Addenda.

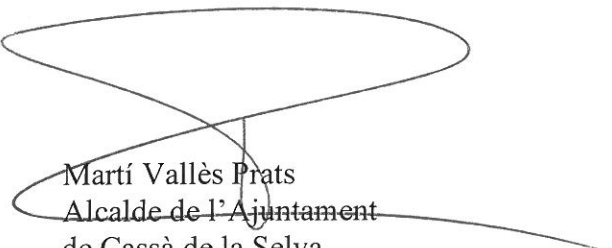
Aquesta Addenda s'incorporarà al conveni urbanístic d'1 de setembre de 2011 i als expedients d'aprovació dels instruments de planejament i de gestió del sector, d'acord amb allò previst a l'article 104 del TRLU i 26 del RLU.




Setè: Naturalesa de l'Addenda i jurisdicció competent.

Aquesta Addenda té naturalesa administrativa i, per tant, totes les divergències que poguessin sorgir entre les parts referents a la seva interpretació, compliment o incompliment, efectes i extinció, són competència de l'ordre jurisdiccional contenciós administratiu.

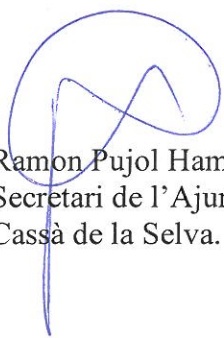
I, com a prova de conformitat, les parts firmen la present Addenda per duplicat i a un sol efecte, en la data i lloc indicats a l'encapçalament.



Martí Vallès Prats
Alcalde de l'Ajuntament
de Cassà de la Selva



Esteve Freixas Vilardell
Representant de l'empresa
FREIXAS FREIXAS, SL



Ramon Pujol Hamelink
Secretari de l'Ajuntament de
Cassà de la Selva.

