



**Conveni urbanístic per a la gestió urbanística dels PMU I C01 i PMU II C02
POLIURETANOS i del nou sòl urbà en el TRUST I.**

REUNITS

Cassà de la Selva, 7 de desembre de 2011.

D'una part el senyor Enric Bagué i Vilà, en qualitat d'Alcalde-President de Cassà de la Selva, de conformitat amb les facultats que li atorga la Llei, juntament amb el secretari de la corporació en Pablo Fernández i Fernández que dona fe de l'acte.

I d'una altra part, el senyor Josep M^a Rigau i Marcó, amb DNI: XXXXXXXXX, major d'edat amb domicili per a notificacions carretera XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, actuant en representació de l'entitat mercantil "Pontaut, S.L.", de "Plastisol Cassa, S.L.U." i de "Poliuretanos, S.A.", d'acord amb les escriptures de nomenament de càrrecs que s'adjunten com a DOC 1, DOC 2 i DOC 3

Tots ells es reconeixien capacitat suficient per a l'atorgament d'aquest acte i,

EXPOSEN

PRIMER.- El Ple de la Corporació en sessió de 25 de maig de 2005 va aprovar inicialment el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) el qual sotmès a informació pública va resultar aprovat provisionalment pel Ple Municipal en sessió de 1 de febrer de 2007.

SEGON.- El projecte de POUM aprovat provisionalment preveia una regularització de finques mitjançant incorporació al sòl urbà de terrenys amb aquesta naturalesa a l'àmbit de sòl urbà industrial del Trust I.

TERCER.- Arrel de l'informe de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de 30 de maig de 2007, el Ple municipal de 3 de juliol de 2008, va acordar no convalidar l'acord del Ple municipal de data 1 de febrer de 2008 d'aprovació provisional del POUM i va sotmetre a informació pública les modificacions introduïdes.

QUART.- El projecte de POUM, amb el canvis sotmesos a informació pública, que continuava preveient una regularització de finques mitjançant incorporació al sòl urbà de terrenys amb aquesta naturalesa a l'àmbit de sòl urbà industrial del Trust I va ser aprovat provisionalment en data 18 de desembre de 2008 i aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de data 4 de març de 2009, verificat per la mateixa en data 25 de juny de 2009 i, finalment, publicat en el DOGC11 de novembre de 2009.

CINQUÈ.- Que l'entitat mercantil PONTAUT, S.L., és propietària per adquisició a l'entitat mercantil "Les Pinasses S.A.", formalitzada en escriptura pública de data 5 d'agost de 2010 davant del notari Ramon Coll i Figa, amb número dels seu protocol 2197, inscrita al Registre de la Propietat núm. 3 de Girona Finca 10.592, (DOC 4) dels terrenys afectats per la regularització de finques mitjançant incorporació al sòl urbà de terrenys amb aquesta naturalesa contemplada en el projecte del POUM aprovat i que, i que tenen la següent descripció registral:

"Urbana: Finca industrial situada en el vecindario de Serinyà del municipio de Cassà de la Selva. Superficie: veintidós mil cuatrocientos noventa y nueve metros con veinticinco



decímetros cuadrados. Linderos: Norte, con finca matriz en línea de dos tramos de treinta y cuatro metros, cinco centímetros y doscientos cuarenta y siete metros, once centímetros; Este, con finca matriz en una longitud de ciento diecisiete metros noventa y un centímetros; Sur, con finca matriz en una longitud de sesenta y nueve metros, noventa y cinco centímetros; Oeste, parte con finca Mas Adrià, en una longitud de veintidós metros treinta y cinco centímetros, parte con PONTAUT, S.L. , en una longitud de ciento sesenta y nueve metros sesenta y siete centímetros, y parte con UPRODECO S.A., en una línea de varios tramos con longitudes de seis metros, sesenta y cinco metros, noventa y seis centímetros y ciento setenta y siete metros, sesenta y seis centímetros, todo ello de la zona industrial el Trust. Situación urbanística de la finca segregada –Usos-: Finca clasificada como suelo urbano: Industrial Aislada- Clave J -, subzona Antic Pla Parcial el Trust I, ámbito levante de la carretera de Llagostera- clave J 3- con los usos que especifica el POUM.”

SISÈ.- Que l'entitat mercantil PONTAUT, S.L. està interessada en poder incorporar aquests terrenys a la finca registral 6.667 de la seva propietat, mitjançant agrupació de finques i així poder ampliar les instal·lacions industrials existents.

SETÈ.- Que l'Ajuntament de Cassà de la Selva té interès a fer possible el desenvolupament de dos Plans de Millora Urbana, Poliuretanos I C01 i II C02 (DOC. 5). Plànol de fitxes dels PMU del POUM), que haurà de comportar l'alliberament dels terrenys inclosos en aquests àmbits, per a usos residencials, vials, zones verdes i equipaments, i que actualment ocupa la indústria Poliuretanos/Plastisol enclavada en el nucli urbà de Cassà de la Selva, amb el consegüent trasllat de la indústria al Trust I.

VUITÈ.- Les parts manifesten que d'una banda, els PMU Poliuretanos I C01 i II C02 tenen unes cessions elevades de zones verdes d'un 9,5% i 26 % d'equipaments d'un 4,8% i un 8,3% respectivament i de l'altra, entenen que la incorporació dels terrenys al sòl urbà del Trust I, malgrat no formar part de cap pla de millora, han de restar sotmesos als principis inspiradors del regim urbanístic per tal d'aconseguir la justa distribució dels beneficis i càrregues del planejament i, en conseqüència contribuir al benefici general del municipi i per tant, el benefici patrimonial de la propietat, ha de ser compensat en favor de l'Ajuntament, amb la finalitat de que es destini a la millora dels equipaments o a altres actuacions que beneficiïn a la totalitat del municipi.

NOVÈ.- La normativa aplicable a la via conuenial ve determinada en el següent articulat:

L'article 273.1 del Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya determina que els ens locals poden concertar els contractes, els pactes o les condicions que considerin adequats, sempre que no siguin contraris a l'interès públic, a l'ordenament jurídic o als principis de bona administració, havent-se de complir d'acord amb el seu contingut, sense perjudici de les prerrogatives establertes en les lleis en favor dels ens locals. Convenis que en l'ordre urbanístic, es regulen en els articles 8 i 104 del Decret legislatiu 1/2010, que aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya el qual disposa:

“1. Els convenis urbanístics han d'integrar la documentació del planejament o de l'instrument de gestió al qual es refereixen, s'han de sotmetre a la informació pública corresponent i poden ésser objecte de consulta un cop aprovats.

2. Les administracions públiques amb competències urbanístiques i les entitats urbanístiques especials han de garantir la consulta presencial i per mitjans telemàtics dels convenis urbanístics que subscriuen i n'han de trametre una còpia al Departament de Política Territorial i Obres Públiques en el termini d'un mes des de llur aprovació, perquè siguin inserits en la secció



de convenis urbanístics de l'instrument de divulgació telemàtica del planejament urbanístic de l'Administració de la Generalitat. En els municipis de menys de cinc mil habitants que no disposen dels mitjans tècnics necessaris, l'accés telemàtic al contingut dels convenis urbanístics es pot fer mitjançant la connexió amb l'instrument de divulgació telemàtica del planejament urbanístic de l'Administració de la Generalitat.

3. Els convenis urbanístics han d'especificar en una clàusula les obligacions de publicitat a què estan sotmesos per al coneixement de les parts signatàries.

4. Els convenis urbanístics obliguen exclusivament les parts que els han signat, i en cap cas no condicionen les competències públiques en matèria de planejament urbanístic, les quals no poden ésser objecte de transacció, i no poden comportar per a les persones propietàries obligacions o càrregues addicionals o més costoses que les establertes per la legislació aplicable.

Que és interès de les parts reflectir en el present conveni els acords adoptats sobre les finques assenyalades en els antecedents i les restants qüestions que s'esmentaran, i per tot això les parts compareixents han acordat subscriure aquest CONVENI DE GESTIÓ URBANÍSTICA I COMPENSACIONS que subjecten als següents

ACORDS.

PRIMER.- Sobre la gestió urbanística i les càrregues extraordinàries externes i addicionals que assumeix Pontaut, S.L. respecte dels terrenys objecte de la regularització de finques mitjançant incorporació al sòl urbà de terrenys amb aquesta naturalesa en l'àmbit del sòl urbà industrial del Trust 1.

I) El desenvolupament dels dos Plans de Millora Urbana: Poliuretanos I i II que comportaran l'alliberament dels terrenys inclosos en aquests àmbits, per a usos residencials, vials, zones verdes i equipaments, i que actualment ocupa la indústria Poliuretanos/Plastisol enclavada en el nucli urbà de Cassà de la Selva, es portarà a terme dins de la vigència del POUM, sempre que la situació econòmica general i de les empreses signatàries d'aquest conveni ho permeti.

II) Compensació. Pontaut, S.L., de conformitat al contingut dels expositius Sisè a Novè anteriors i amb la finalitat de desenvolupar els àmbits PMU Poliuretanos I C01 i II C02, facilitar el trasllat de la indústria actual al nou sòl urbà de l'antic Trust I i procedir a la justa compensació dels beneficis obtinguts amb la regularització del sòl urbà que es destinarà a l'ampliació de la indústria existent, una vegada agrupades les finques registrals afectades, d'acord amb les condicions de l'acord de la Junta de Govern Local de data 15 de juliol de 2010 (DOC 6) modificat per l'acord de la Junta de Govern Local de data 25 de novembre de 2010 (DOC 7), aportarà la quantitat de **DOS-CENTS TRES MIL, CENT QUATRE EUROS (203.104 euros)** i **cedirà 600 m2 de sostre edificable residencial en l'àmbit del PMU Poliuretanos II C02 en el moment de la tramitació i corresponent aprovació de la reparcel·lació de l'àmbit.**

Es sol·licitarà al Registre de la Propietat número 3 de Girona que faci constar com a garantia real del compliment del pacte de cessió abans esmentat sobre la Finca Registral número 3.918 propietat de PLASTISOL CASSÀ, S.L.U.

SEGON.- Termini del pagament.

Pontaut, S.L., es compromet a fer efectiva la quantitat anteriorment fixada, en el termini de dos mesos comptats a partir de l'aprovació definitiva d'aquest conveni urbanístic. La manca de



pagament en el termini anterior comportarà la renúncia del conveni i, les parts acorden que, en aquest supòsit l'Ajuntament iniciï l'expedient tendint a la modificació puntual del POUM, amb la finalitat de tornar a la classificació de sòl no urbanitzable les finques regularitzades.

TERCER.- Eficàcia, vigència i condicions del present conveni.

L'eficàcia d'aquest conveni queda condicionada a la seva aprovació definitiva pel Ple municipal. Expressament s'estableix que el termini d'aprovació assenyalat no podrà ser superior a un any a comptar des de la signatura d'aquest conveni, passat aquest termini el present conveni esdevindrà ineficax.

QUART.- Subrogació.

Pontaut, S.L., s'obliga a fer constar en qualsevol document de transmissió de la seva propietat a favor de tercers, de manera explícita, el contingut dels drets i obligacions dimanants del present conveni, així com la subrogació del nou titular en la posició de l'anterior propietari, pel que fa als seus drets i obligacions urbanístiques i els compromisos continguts en el present conveni.

CINQUÈ.- Naturalesa del conveni

El present conveni té naturalesa administrativa i formarà part dels expedients corresponents de gestió urbanística dels PMU I C01 i II C02 Poliuretanos d'acord amb l'article 104.1 del Decret legislatiu 1/2010, que aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya.

SISÈ.- Les parts renuncien a qualsevol altre dret que els pogués correspondre i a demanar-se res més per l'objecte d'aquest conveni.

SETÈ.- Les parts es sotmeten, amb expressa renúncia del seu fur, al Jutjats de Girona

I en prova de conformitat, signen i ratifiquen el present conveni, en duplicat exemplar i a un sol efecte, en el lloc i la data ut supra.

Per part de
l'Ajuntament de Cassà de la Selva

L'alcalde.
Enric Bagué i Vilà.



Per part de les mercantils.

Josep M^a Rigau i Marcó."

El Secretari

Pablo Fernández Fernández

