



CONVENI URBANÍSTIC REFERENT AL DESENVOLUPAMENT DEL SECTOR DE MILLORA URBANA "PMU B04, CARRER DE LA SELVA"

Cassà de la Selva, 1 de setembre de 2011

REUNITS

D'una part, el senyor Enric Bagué Vilà, 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 senyor Pablo Fernández i Fernández., qui dona fe de l'acte.

D'altra part, el senyor Esteve Freixas i Vilardell, major d'edat, amb DNI número XXXXXXXXX, actuant en representació, en la seva condició d'administrador solidari, de la societat "FREIXAS I FREIXAS, SL", amb CIF número XXXXXXXXXX i domicili al XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, de Campllong (CP 17457).

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, senyor Joan Ignasi Sorigué Abel, sota la denominació de "CONSTRUCCIONS FREIXAS, SL"; canviada la seva denominació social per l'actual mitjançant escriptura autoritzada el dia 19 de març de 1992 pel Notari de Girona, senyor Enric Brancós Núñez; modificats i adaptats els estatuts socials a la nova llei de societats limitades i renovats els càrrecs en escriptura autoritzada pel Notari que fou de Cassà de la Selva, senyor Tomás Michelena de la Presa, el dia 20 de març de 1996; i redenominat el capital social a euros i ampliat el mateix en escriptura autoritzada per l'actual Notari de Cassà de la Selva, senyor Ramon Castelló Gorgues, el dia 26 d'abril de 2.001; inscrita en el Registre Mercantil de Girona al Tom 227, foli 87, fulla GI-4097, inscripció setena.

El senyor 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 dia 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.

Totes les 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.- El Pla d'ordenació urbanística municipal de Cassà de la Selva (aprovat definitivament i verificat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona els dies 4 de març de 2009 i 25 de juny de 2009, respectivament, i publicat en el DOGC del dia 11 de novembre de 2009) delimita el sector de millora urbana "PMU B04, carrer de la Selva", amb una superfície de 6.182 m², per tal d'obrir un vial entre el carrer de la Selva i el camí del Cementiri i, d'aquesta manera, donar accés a la parcel·la número 24 de l'antic sector industrial del municipi i millorar la circulació viària en el conjunt d'aquest sector.

Les condicions d'ordenació, d'edificació i ús d'aquest sector són les següents:

- Superfície àmbit: 6.182 m² (100%)



- Sòl privat:	3.669 m ² (59,3%)
- Sòl públic:	2.513 m ² (40,70%)
- Zones verdes i espais lliures:	5,5%
- Viari:	35,20%
- Edificabilitat bruta	1.050 m ² st (0,17 m ² st/m ²)
- Ús:	Industrial aïllada (clau J)

II.- L'àmbit del sector "PMU B04, carrer de la Selva" comprèn part de la parcel·la número 24 del sector industrial (que constitueix la finca registral número 5.707 del municipi), així com dues finques registrals més (la número 2.846 i una altra pendent d'inscripció), les quals són propietat de la societat "FREIXAS I FREIXAS, SL".

L'àmbit d'aquest sector comprèn també dues finques propietat de l'Ajuntament destinades a vialitat i zona verda, les quals obtingué per cessió gratuïta i obligatòria en execució del referit sector industrial, raó per la qual ni donen lloc a atribució d'aprofitament urbanístic a favor seu ni participen en el repartiment de beneficis i càrregues del sector, d'acord amb les previsions de l'article 126, apartats quart i cinquè, del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost).

Així doncs, l'Ajuntament i la societat "FREIXAS I FREIXAS, SL" són els únics propietaris del sector.

III.- El POUM preveu que el sector "PMU B04, carrer de la Selva" s'executi pel sistema de reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica, prèvia subscripció d'un conveni urbanístic entre l'Ajuntament i la resta de propietaris del sector.

Així mateix, el POUM també preveu que els propietaris del sector es facin càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i dels espais lliures públics i zones verdes, així com la seva obligació de cedir a l'Ajuntament el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

IV.- L'Ajuntament té especial interès en resoldre l'actual manca de sortida del carrer de la Selva i en facilitar la sortida d'aquest carrer a través del carrer del Cementiri, per tal de millorar la mobilitat del conjunt del sector industrial, d'acord amb les previsions del POUM. I, per aquest motiu, vol avançar el més aviat possible el desenvolupament del sector "PMU B04, carrer de la Selva".

Així mateix, l'Ajuntament està interessat en què la cessió de sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector se substitueixi pel seu valor econòmic i que aquest import es destini a la urbanització de l'entorn de la zona esportiva municipal, d'acord amb les previsions de la vigent legislació urbanística.

Per altra banda, la societat "FREIXAS I FREIXAS, SL" també està interessada en avançar el desenvolupament del sector "PMU B04, carrer de la Selva" de comú acord amb l'Ajuntament, a la vista de l'actual conjuntura econòmica, que dificulta enormement l'execució del planejament.

Amb aquests objectius, i d'acord amb el que preveu la fitxa normativa del sector, les parts subscriuen el present Conveni urbanístic, el qual es fonamenta en els següents

PACTES



PRIMER.- Sobre la redacció dels instruments de planejament i de gestió del sector "PMU B04, carrer de la Selva" i la direcció de l'obra d'urbanització d'aquest sector.

1. Per facilitar el desenvolupament del sector "PMU B04, carrer de la Selva", l'Ajuntament es compromet a redactar, per compte de la societat "FREIXAS I FREIXAS, SL" i a través dels serveis tècnics municipals, el pla de millora urbana i els projectes d'urbanització i de reparcel·lació d'aquest sector.

Així mateix, l'Ajuntament també es compromet a assumir el cost de la direcció facultativa de l'obra d'urbanització del sector.

2. El cost de redacció d'aquests instruments de planejament i de gestió, així com de la direcció facultativa de l'obra d'urbanització, es valora en **2.744,67'- €**, segons proposta de la regidoria d'Urbanisme i Medi Ambient que s'adjunta, com a **annex número 1**.

3. L'Ajuntament es compromet a adoptar l'acord d'aprovació inicial d'aquests instruments en el termini màxim de sis mesos des de la fermesa en via administrativa de l'acord d'aprovació del present Conveni, i, a continuació, a tramitar-los simultàniament, d'acord amb les previsions de l'article 85.9 del Text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant, TRLU) i de l'article 125.6 del Reglament de la Llei d'urbanisme (aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, en endavant, RLU).

4. Una vegada aprovats inicialment els referits instruments, l'Ajuntament es compromet a aprovar-los definitivament i a publicar el seu acord d'aprovació definitiva (i de les normes urbanístiques del pla de millora urbana del sector) en el termini màxim de dotze mesos.

5. L'Ajuntament assumirà el cost de tramitació dels expedients administratius dels referits instruments i el cost de publicació dels seus acords d'aprovació definitiva (i de les normes urbanístiques del pla de millora urbana del sector) i es compromet a no emetre cap liquidació tributària per aquests conceptes a la societat "FREIXAS I FREIXAS, SL".

SEGON.- Sobre el valor de l'aprofitament urbanístic del sector "PMU B04, carrer de la Selva" i la cessió del 10% d'aquest aprofitament urbanístic a l'Ajuntament.

1. L'Ajuntament i la societat "FREIXAS I FREIXAS, SL" acorden que el valor de l'aprofitament urbanístic del sector "PMU B04, carrer de la Selva" és de 189.000 €, equivalent a un valor de repercussió de 189 €/m²st, segons l'informe dels serveis tècnics municipals que s'adjunta, com a **annex número 2**.

2. L'Ajuntament es compromet a fer constar aquest valor en el projecte de reparcel·lació del sector que s'ha compromès a redactar i a aprovar en el pacte anterior.

3. L'Ajuntament i la societat "FREIXAS I FREIXAS, SL", acorden que la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic d'aquest sector se substitueixi per l'equivalent del seu valor econòmic, tal i com permet l'article 43.4 del RLU, considerant que l'ordenació urbanística del sector impedeix que aquesta cessió es pugui emplaçar en una parcel·la independent.

En aquest sentit, l'Ajuntament i la societat "FREIXAS I FREIXAS, SL" acorden també que el valor econòmic del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector és de **18.900'- €**.



TERCER.- Sobre la destinació del valor econòmic del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector "PMU B04, carrer de la Selva".

De conformitat amb el que preveu l'article 224.2.d) del RLU, l'Ajuntament destinarà el valor econòmic del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector "PMU B04, carrer de la Selva" a finançar part de l'execució de l'obra d'urbanització de l'entorn de la zona esportiva municipal, d'acord amb la memòria valorada que s'ha redactat pels serveis tècnics municipals.

El cost d'execució per contracte d'aquesta obra ascendeix a la quantitat de 37.000,98 euros segons es desprèn de la memòria valorada de l'obra que s'adjunta, com a **document número 3**.

L'entitat mercantil FREIXAS I FREIXAS, S.L. realitzarà l'obra descrita en la memòria valorada excepte la partida F6A1DEAQ que contempla el subministrament i instal·lació d'una porta de dues fulles i la meitat de la partida K6A1LQAQ de reixat d'acer de 2 metres d'alçària, per import de **21.644,67 euros més el 18% d'IVA o el que legalment sigui aplicable**

QUART.- Execució de les obres d'urbanització de l'entorn de la zona esportiva municipal per part de la societat "FREIXAS I FREIXAS, SL" en compensació del cost de redacció del pla de millora urbana i dels projectes d'urbanització i de reparcel·lació del sector "PMU B04, carrer de la Selva" (inclosa la direcció facultativa de l'obra d'urbanització), així com en compensació del valor del 10% de l'aprofitament urbanístic d'aquest mateix sector.

1. La societat "FREIXAS I FREIXAS, SL" es compromet a executar el "Projecte d'obra local ordinària d'urbanització de l'entorn d'equipaments municipals a la zona esportiva municipal" per l'import indicat en el pacte anterior, en compensació del cost de redacció del pla de millora urbana i dels projectes d'urbanització i de reparcel·lació del sector "PMU B04, carrer de la Selva" (inclosa la direcció facultativa de l'obra d'urbanització), així com en compensació del valor econòmic del 10% de l'aprofitament urbanístic d'aquest sector que té l'obligació de cedir.

2. La societat "FREIXAS I FREIXAS, SL" executarà aquesta obra en el termini màxim de 60 dies laborables des de la fermesa en via administrativa de l'acord d'aprovació del present Conveni i sempre i quan la memòria valorada de l'obra hagi estat aprovada per l'Ajuntament.

En l'improbable supòsit que incompleixi aquest termini, la mencionada societat haurà de satisfer a l'Ajuntament una indemnització equivalent a 100 € per cada dia natural que transcorri fins a la finalització de l'obra.

3. L'Ajuntament i la societat "FREIXAS I FREIXAS, SL" es compensaran els seus deutes pels imports indicats en els pactes anteriors i quedaran alliberats de qualsevol altre obligació de pagament pels mateixos conceptes en execució del "PMU B04, carrer de la Selva" o de l'obra d'urbanització de l'entorn de la zona esportiva municipal.

L'Ajuntament farà constar expressament en el projecte de reparcel·lació del sector que el valor del 10% d'aprofitament urbanístic que la societat "FREIXAS I FREIXAS, SL" hauria de cedir a l'Ajuntament, queda compensat pel cost de l'obra d'urbanització de l'entorn de la zona esportiva municipal que la mateixa societat s'ha compromès a executar i a satisfer en virtut d'aquest pacte.

CINQUÈ.- Transposició de les operacions comptables.

Atès que l'assumpció per part de l'Ajuntament del cost de redacció del pla de millora urbana i dels projectes de reparcel·lació i d'urbanització del sector, així com de la direcció facultativa de l'obra



(valorat en 2.744,67' - €), comportarà l'exacció del seu import, i atesa la conversió en metàl·lic del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector "PMU B04, carrer de la Selva" que la societat "FREIXAS I FREIXAS, SL" ha de cedir a l'Ajuntament (valorat en 18.900 €), aquesta mateixa Corporació es compromet a transposar en el pressupost de 2011 les operacions comptables necessàries per fer efectius els pactes anteriors a través de la corresponent modificació pressupostària i posterior liquidació i compensació de càrrecs.

SISÈ.- Incompliment terminis aprovació del pla de millora urbana, projecte de reparcel·lació i projecte d'urbanització del sector per part de l'Ajuntament.

La societat "FREIXAS I FREIXAS, SL" podrà reclamar a l'Ajuntament el cost d'execució per contracte de les obres d'urbanització (**21.644,67 euros més el 18% d'IVA o el que legalment sigui aplicable**), més els corresponents interessos de demora calculats des de la data d'entrega de l'obra a l'Ajuntament i en funció del tipus d'interès establert d'acord amb el que preveu la Llei 30/2004, de 28 de desembre, per la qual s'estableixen mesures de lluita contra la morositat en les operacions comercials, tal i com s'estableix a l'article 200 de la Llei 30/2007, de 30 d'octubre, de contractes del sector públic, en els següents supòsits:

- 1) Si no s'acorda l'aprovació inicial del pla de millora urbana i dels projectes d'urbanització i de reparcel·lació del sector en el termini estipulat en el pacte 1.3.
- 2) Si no s'acorda l'aprovació definitiva del pla de millora urbana i dels projectes d'urbanització i de reparcel·lació del sector en el termini estipulat en el pacte 1.4.

SETÈ.- Subrogació.

La societat "FREIXAS I FREIXAS, SL" 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 derivades 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 aquest mateix Conveni.

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

La perfecció i l'eficàcia del present Conveni queda condicionada a la seva aprovació per part del Ple de l'Ajuntament, d'acord amb el que preveu l'article 25.3 del RLU.

Si el present Conveni no s'aprova en el termini d'un any des de la data de la seva signatura, ambdues parts quedaran alliberades del compliment de totes les obligacions estipulades en els pactes anteriors.

En tot cas, el present Conveni s'incorporarà als expedients d'aprovació del pla de millora urbana i de reparcel·lació del sector que l'Ajuntament ha de tramitar simultàniament en compliment del pacte primer i se sotmetrà a informació pública conjuntament amb aquests instruments, segons allò previst als articles 104.1 del TRLU i 26 del RLU.

NOVÈ.- Naturalesa del Conveni i jurisdicció competent.

Aquest Conveni 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 el present Conveni i els seus Annexos per duplicat i a un sol efecte, en la data i lloc indicat a l'encapçalament.

Per part de l'Ajuntament,

Enric Bagué Vilà

Per part de la societat "FREIXAS
I FREIXAS, SL"

Esteve Freixas i Vilardell

En dona fe,

El Secretari
Pablo Fernández i Fernández