



A Cassà de la Selva, el dia 24 de maig de 2006

REUNITS

a) D'una part, el senyor **ANTONI BAULIDA I CASADELLÀ**, major d'edat, amb domicili a efectes del present document a Cassà de la Selva, Rambla 11 de setembre, número 11, i proveït del D.N.I número 40.273.516-X, davant el Secretari de la Corporació Municipal Sr. JOAN BATALLER GARRIGA, que dóna fe.

b) I de l'altra part, el senyor **JOAN JOSEP PUIG CASTRO**, major d'edat, amb domicili a efectes del present document a Cassà de la Selva, Sector Industrial El Trust 1, s/n (C.P 17244) i dotat del D.N.I número 40.521.588-G.

ACTUEN:

a) El Sr. ANTONI BAULIDA CASADELLÀ, en nom i representació de l'Excel·lentíssim **AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA**, en la seva condició d'Alcalde-President de la Corporació Municipal, càrrec pel qual va ser proclamat en sessió extraordinària del Ple Municipal celebrada el dia 14 de juny de 2003.

b) El Sr. JOAN JOSEP PUIG CASTRO, en nom i representació de l'entitat **FRANCISCO OLLER S.A.**, constituïda en forma de societat limitada i transformada en societat anònima en escriptura pública autoritzada pel Notari de Barcelona Sr. Tomàs Caminal Casanovas en data 3 de gener de 1972; amb Estatuts adaptats a la vigent Llei de Societats Anònimes en virtut d'escriptura autoritzada pel notari de Cassà de la Selva Sr. Raimundo Fortuny Marquès en data 3 de juny de 1992, número 623 del seu Protocol; amb domicili social a Cassà de la Selva, Sector Industrial El Trust 1, s/n (C.P 17244); inscrita al Registre Mercantil de Girona al Volum 124, Llibre 55, Secció 3ª de Societats, Full 186, fulla GI-1036; i dotada del CIF número A-17-003.443.

Ho fa en la seva qualitat de Director General i Apoderat General, càrrec pel qual va ser nomenat en virtut dels acords de la Junta General d'Accionistes de la companyia elevats a públics mitjançant escriptura atorgada davant el notari de Girona Sr. Juan Ramon Palomero Gil en data 14 de juliol de 2005, número 2996 del seu Protocol, la qual va causar la inscripció 43a de la fulla registral de l'entitat.

Declara el Sr. Joan Josep Puig Castro que el càrrec i la representació que ostenta són plenament vigents.



EXPOSEN:

Primer.- La societat FRANCISCO OLLER S.A és propietària en ple domini de les següents finques situades al terme municipal de Cassà de la Selva:

- a) ***"URBANA. Terreno de figura triangular de superficie dieciséis áreas, ochenta y tres centiáreas, setenta y cuatro decímetros cuadrados, dentro del cual hay edificado un almacén cubierto de planta baja solamente, de medida superficial 234,63 m2, y otro cubierto en el que existe una caldera para hervir corcho, de superficie 17,41 m2, sin numerar, situado en la calle Marina o Ctra. de Girona a Sant Feliu de Guíxols. .../..."***

INSCRIPCIÓ: L'esmentada finca consta inscrita al Registre de la Propietat de Girona número 3, al Volum 1361, Llibre 81, Fulla 217, Finca número 3011.

TÍTOL: Li pertany en virtut d'aportació efectuada en l'acte de la seva constitució, conforme l'escriptura Pública de Constitució atorgada davant el Notari de Cassà de la Selva, Sr. Francisco P. Llach Puig, en data 5 de juny de 1951.

- b) ***"URBANA. Casa de planta baja y un piso en la parte de oriente y dos en la parte de poniente, con un patio en los dos lados de mediodía y poniente, y otro al lado norte, junto con un huerto en el linde oriente, en el que existe un pozo con su algible y noria para su riego, de cabida en junto, cuatro mil setecientos cincuenta y dos metros, cincuenta y cinco decímetros, cincuenta y ocho centímetros cuadrados, cercada de pared en los lindes norte y oriente, señalada de número 2 situada en la calle Verneda de Cassà de la Selva. .../..."***

INSCRIPCIÓ: L'esmentada finca consta inscrita al Registre de la Propietat de Girona número 3, al Volum 1361, Llibre 81, Fulla 221, Finca número 3012.

TÍTOL: Li pertany en virtut de compravenda formalitzada en escriptura Pública atorgada davant el Notari de Cassà de la Selva, Sr. Luís López de Langoria, en data 11 d'abril de 1961.

D'aquesta finca es va segregar, per passar a constituir una entitat registral independent, la qual va ser transmesa al Sr. Francisco Nadal Oller, una extensió de terreny de 850 m2, en la qual hi ha edificada una vivenda de planta baixa i pis. La finca segregada és la número 3431 del Registre de la Propietat número 3 de Girona, titularitat en data d'avui en quant a la nua propietat dels hereus del Sr. Nadal Oller i en quant al seu usdefruit de la Sra. Maria Teresa Vidal Jubert. A aquesta finca li correspon la referència cadastral 0273801.

Segon.- Les finques propietat de FRANCISCO OLLER SA, descrites i relacionades en l'expositiu anterior, es troben incloses dins de l'àmbit territorial d'un Pla Especial de Reforma Interior, denominat PERI CAN PERÓ, no desenvolupat encara, establert per



les Normes Subsidiàries de Planejament aprovades per l'Ajuntament de Cassà de la Selva i publicades al DOGC de 18 d'octubre de 1989.

S'inclou també en l'àmbit del PERI CAN PERÓ la finca registral 3431, abans relacionada.

Tercer.- L'àmbit del PERI CAN PERÓ llinda amb l'àmbit espacial de la Unitat d'Actuació XIII prevista també en les vigents Normes Subsidiàries de planejament.

En el límit entre el PERI CAN PERÓ i la UA XIII, les Normes Subsidiàries de planejament preveuen l'obertura d'un vial públic, el qual serà continuació de l'actual carrer del Poeta Machado.

El Pla General d'Ordenació Urbana en tramitació, recull i reitera la previsió d'obertura de l'esmentat vial públic.

Quart.- La totalitat de l'àmbit espacial de la UA XIII afecta terreny de tercers. Aquests tercers tenen propietats de dimensions reduïdes en els quals hi ha edificades vivendes unifamiliars de tipologia adossada o rústica, amb horts i jardins privats situats a la seva part posterior.

Una porció d'aquests jardins i horts queden inclosos dins l'àmbit de la UA XIII, coincidint en part amb la zona de vialitat que preveu la mateixa.

La fragmentació de la propietat que queda inclosa dins l'àmbit de la UA XIII, els elevats costos i les cessions requerides pel desenvolupament i l'execució material de la urbanització, han estat un fre a què els propietaris tinguessin interès en desenvolupar-la i executar l'aprofitament urbanístic previst i també a fer l'efectiva urbanització del ja referenciat vial públic.

Cinquè.- Atès que el Pla d'Ordenació Urbanístic Municipal (POUM) que s'està tramitant ha de resoldre l'obertura del vial per l'interès públic que això comporta, de conformitat amb les previsions de l'article 98.4 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, l'Ajuntament de Cassà de la Selva, l'entitat FRANCISCO OLLER S.A, i els propietaris afectats de la vialitat han considerat oportú subscriure un Conveni Urbanístic que resolgui l'obtenció de la vialitat de favor del propi Ajuntament.

L'esmentat conveni preveurà la delimitació d'un Pla de Millora Urbana en sòl urbà no consolidat, que es denominarà PMU CAN PERÓ i que abastarà part de l'antic PERI CAN PERÓ i part de l'antiga UA XIII, amb una superfície total de 6.869'00 m².

Sisè.- Conforme l'esmentat Conveni Urbanístic els propietaris dels terrenys afectats de la vialitat prevista a l'antiga UA XIII els cediran gratuïtament a l'Ajuntament, per tal que aquest els aporti al PMU CAN PERÓ.



Setè.- L'entitat FRANCISCO OLLER S.A assumirà íntegrament la totalitat de les despeses d'urbanització (excepte les corresponents al 10% de l'aprofitament urbanístic) de l'esmentat vial públic.

Vuitè.- Feta la cessió de les porcions afectades de vialitat, i un cop s'hagi dut a terme la urbanització del vial públic, els propietaris cedents veuran consolidada la condició de solar de la resta de les seves finques (no cedides) en sòl urbà consolidat.

Novè.- A causa de l'assumpció per part de l'entitat FRANCISCO OLLER S.A de la totalitat de les despeses d'urbanització del vial públic i la inclusió d'aquest en el nou àmbit urbanístic, la qual cosa permetrà l'execució de la vialitat, l'Ajuntament de Cassà de la Selva i FRANCISCO OLLER S.A han convingut en reordenar les prescripcions urbanístiques a través del PMU CAN PERÓ, detallant amb concreció l'aprofitament urbanístic del PMU, els coeficients d'edificabilitat, les cessions, les garanties i els drets de la propietària dels terrenys i de la corporació municipal.

Desè.- Vist que d'acord amb l'Article 31 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme el sòl urbà consolidat esdevé no consolidat quan el planejament urbanístic general el sotmet a actuacions de transformació urbanística incorporant-lo en plans de millora urbana.

Onzè.- Vist que l'Article 43 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, estableix que els propietaris o propietàries de sòl urbà no consolidat han de cedir a l'administració actuant, gratuïtament, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels àmbits subjectes a un polígon d'actuació urbanística que tingui per objecte determinar operacions urbanístiques que comportin el desenvolupament del model urbanístic de l'àmbit de què es tracti o bé la seva reconversió quant a l'estructura fonamental, l'edificació existent o els usos principals; i atès que la cessió de sòl referida pot ésser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector o del polígon si es pretén millorar la política d'habitatge o si l'ordenació urbanística dóna lloc a una parcel·la única i indivisible. En aquest darrer cas, la cessió pot ésser substituïda també per l'equivalent del seu valor econòmic. En tots els casos, l'equivalent s'ha de destinar a conservar o ampliar el patrimoni públic de sòl.

Dotzè.- Vist el que determinen els articles 57.3 del referit Cos legal respecte a les reserves d'habitatges de protecció pública.

Tretzè.- Vist l'article 58. 5 del referit Cos Legal en els àmbits de sòl urbà no consolidat.

Catorzè.- Vist l'article 68. apartat 2. a) en relació a l'apartat 7 del mateix article.

Estant conformes les parts amb els expositius anteriors, acorden subscriure el present CONVENI URBANÍSTIC el qual es regirà pels següents:

PACTES:



PRIMER.- L'Ajuntament de Cassà de la Selva i l'entitat FRANCISCO OLLER S.A convenen en subscriure el present CONVENI URBANÍSTIC, de conformitat i als efectes del què estableix l'article 98.4 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

El present Conveni Urbanístic es circumscriu i es limita exclusivament a l'àmbit del **Pla de Millora Urbana Can PERÓ** (PMU CAN PERÓ), àmbit urbanístic que preveurà i delimitarà el Pla d'Ordenació Urbanístic Municipal, i que inclourà part de l'antic PERI CAN PERÓ i part de l'antiga UA XIII.

El present Conveni Urbanístic vincula exclusivament a les parts que el subscriuen, i aquells que es subroguin en els drets dels actuals sotasignats.

SEGON.- Les condicions d'ordenació, edificació i ús del PMU CAN PERÓ queden fixades en els següents paràmetres, els quals recollirà el Pla d'Ordenació Urbanístic Municipal:

- Superfície total del Polígon d'Actuació: 6.869 m²
Sòl Privat: 43'6 % 2.996 m² Sòl Públic: 56'4 % 3.873 m²
Zones Verdes: 12% (mínims)
Viari: 38% (mínims)
- Índex d'edificabilitat bruta: 0'90 (m²ST / m²S) 6.182 m²st
- Densitat màxima: 70 (habitatges / Ha)
- Número màxim d'habitatges: 48 (hab).
- Les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública es correspondran al percentatge d'habitatges que correspongui d'acord amb l'article 57 del Decret Legislatiu 1/2005 i podran situar-se en el sòl objecte d'aprofitament mitjà a cedir al municipi.
- Es cedirà a l'Ajuntament un 10% de l'aprofitament urbanístic resultant del Polígon d'actuació.
- Ordenació prevista en el POUM amb caràcter de no vinculant

TERCER.- L'Ajuntament de Cassà de la Selva s'obliga a tramitar, fins la seva aprovació provisional, el Pla d'Ordenació Urbanístic Municipal (POUM), el qual delimitarà el PMU CAN PERÓ i contemplarà els paràmetres de desenvolupament urbanístic del PMU CAN PERÓ descrits anteriorment, obligant-se a remetre'l per a la seva aprovació definitiva i posterior publicació al DOGC a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona.

QUART.- Com a contraprestació dels costos d'urbanització assumits per FRANCISCO OLLER S.A, l'Ajuntament de Cassà de la Selva renuncia a qualsevol dret, benefici i/o aprofitament urbanístic que li pugui correspondre en el procés de desenvolupament o execució del PMU CAN PERÓ com a conseqüència de l'aportació que realitzarà dels terrenys que li seran cedits i sobre els quals s'ha d'urbanitzar el vial públic. En conseqüència, aquesta aportació no atorgarà a la corporació municipal cap més dret o



187

benefici que el de rebre urbanitzat i amb l'obra completament executada l'esmentat vial, quedant esgotats amb la seva recepció tots els drets, beneficis o aprofitaments que li puguin correspondre.

Correspondrà a FRANCISCO OLLER S.A, o a la persona que es subrogui en els seus drets, la totalitat de l'aprofitament derivat de l'execució del PMU CAN PERÓ (com si aquesta entitat fos el propietari únic de la totalitat de la superfície inclosa en el seu àmbit material), sense perjudici de les cessions obligatòries legalment previstes en concepte d'aprofitament urbanístic.

CINQUÈ.- Francisco Oller S.A s'obliga, en la seva condició de propietària del 69'24 % de la superfície del PA CAN PERÓ, a:

1. presentar a tramitació davant la corporació el projecte de reparcel·lació voluntària de la superfície del PMU, protocolitzat davant notari; i a
2. assumir les despeses d'urbanització del PMU CAN PERÓ, fins a un màxim de cinc-cents mil euros més IVA (500.000'00.-€ més IVA), o la quantitat que correspongui actualitzant l'anterior, a la data en que finalitzi la urbanització, en funció de l'increment que hagi experimentat l'IPC General publicat per l'INE des de la subscripció del present conveni fins llavors, consistents en:
 - a. costos fins la completa urbanització de la vialitat prevista, inclosa qualsevol partida que hi vingui relacionada;
 - b. costos de canalització del torrent, inclosa qualsevol partida que hi vingui relacionada.

SISÈ.- L'excés de costos d'urbanització que es merités, en el seu cas, amb ocasió de l'execució de la urbanització del PMU CAN PERÓ en relació a la quantitat màxima abans referenciada (és a dir, 500.000'00.-€ més IVA), inclosa qualsevol partida que hi vingui relacionada, ja sigui de gestió, de realització de projectes, d'execució o urbanització material, anirà a càrrec de la Corporació en tant que el vial a executar formarà part dels sistemes generals de domini públic.

SETÈ.- L'Ajuntament de Cassà de la Selva s'obliga, en compliment de la normativa urbanística vigent, a assumir el 10% de la totalitat dels costos urbanístics derivats del projecte d'urbanització, la seva formulació i execució, la urbanització del vial públic i la canalització del torrent així com el 10 % de les despeses de gestió.

L'Ajuntament de Cassà de la Selva, en aplicació de l'Article 43 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, podrà interessar la substitució de la cessió de sòl del 10% AU per l'equivalent del seu valor econòmic, si es pretén millorar la política d'habitatge o si l'ordenació urbanística dóna lloc a una parcel·la única i indivisible. En tots els casos, l'equivalent el destinarà la corporació a conservar o ampliar el patrimoni públic de sòl.

VUITÈ.- L'Ajuntament de Cassà de la Selva s'obliga a aprovar el present conveni urbanístic pel Plenari de la Corporació Municipal juntament amb l'aprovació inicial del POUM, i emetrà certificat signat pel Secretari de la Corporació de l'acord de l'aprovació



del mateix, d'acord amb allò establert al Real Decreto 1093/1997 als efectes de la seva inscripció en el registre de la propietat.

NOVÈ.- La validesa i eficàcia del present conveni queda sotmesa a l'aprovació del Ple de l'Ajuntament. No obstant, les contraprestacions per ambdues parts que en aquest conveni es contenen, no seran efectives fins tant la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona no hagi aprovat definitivament el POUM de Cassà de la Selva amb conformitat amb el contingut d'aquest conveni i el contingut del Conveni Urbanístic que subscriuran les parts aquí firmants amb la resta de propietaris afectats.

En el supòsit que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona denegui l'aprovació definitiva, el present conveni quedarà sense efectes. Igualment, quedarà sense efectes en cas que no sigui subscrit i/o aprovat el Conveni Urbanístic que subscriuran ambdues parts amb la resta de propietaris afectats.

Així mateix, el present conveni quedarà sense efecte quan hagin transcorregut més de 14 mesos comptats des de la data de la seva signatura i la Comissió d'Urbanisme no hagi aprovat definitivament el POUM de Cassà de la Selva amb conformitat amb el contingut d'aquest conveni i el contingut del Conveni Urbanístic que subscriuran ambdues parts amb la resta de propietaris afectats.

I en prova de conformitat, les parts signen el present contracte per duplicat, al lloc i data esmentats a l'encapçalament.

L'AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
En la seva representació

FRANCISCO OLLER S.A
En la seva representació