

TÍTOL DE CONSTITUCIÓ D'UN DRET REAL D'APROFITAMENT PARCIAL AMB FINALITAT DE CUSTÒDIA DEL TERRITORI A LA FINCA PUIG DE LLORI (PALAU-SAVERDERA)



Ajuntament de
Palau-saverdera

Palau-Saverdera, 22 de maig de 2017

REUNITS:

D'una banda Isabel Maria Cortada i Soler, major d'edat, amb DNI [REDACTED] amb domicili a Palau-Saverdera.

I de l'altra Guillem Mas Cornet, major d'edat, amb DNI [REDACTED], amb domicili a Sant Bartomeu del Grau, carrer [REDACTED].

ACTUEN:

Isabel Maria Cortada i Soler (d'ara endavant, l'Ajuntament) com a alcaldessa del terme municipal de Palau-Saverdera (Alt Empordà).

Guillem Mas Cornet en nom i representació de l'associació Paisatges Vius (d'ara endavant, Paisatges Vius), actuant segons els acords presos en la reunió de la Junta Directiva del 20 de juliol de 2016. La representa en qualitat de president segons acredita mitjançant el certificat de composició de l'òrgan de Govern, emès pel Registre d'Entitats Jurídiques del Departament de Justícia de la Generalitat de Catalunya, i actua d'acord amb els poders que li atorga l'article 21 dels estatuts de Paisatges Vius. Paisatges Vius té domicili al carrer Padró, 10 de l'Esquirol (Barcelona), NIF G-65585804 i està inscrita al Registre de Entitats Jurídiques de la Generalitat de Catalunya amb el número 44.854.

EXPOSEN:

1. L'espai de Puig de Llori està situat a la comarca de l'Alt Empordà, al municipi de Palau-Saverdera. És objecte d'aquest contracte de custòdia la parcel·la de l'espai de Puig de Llori definida a la **Taula 1**, que ocupa una superfície de 0,6 hectàrees de pastures i matollars, actualment sense ús, i antigament destinada a l'abocament de restes d'obra.

Taula 1. Parcel·la de Puig de Llori inclosa al DRAP.

Nom	Registre	Municipi	Ref. cadastre	Sup. (ha.)
Puig de Llori	Polígon 9 Parcel·la 21	Palau-Saverdera	17127A009000210000QJ	0,6

(S'adjunta mapa de l'espai com a **Annex 1**)

2. La finca es troba en una zona important per una espècie d'ocell que és d'interès per Paisatges Vius i per les administracions autonòmiques competents en medi ambient: el xoriguer petit (*Falco naumanni*). Des de l'any 2011 a l'entorn de Puig de Llori/Vilaüt hi nidifiquen entre 2 i 5 parelles i és el punt central de la població de

xoriguer petit a l'Alt Empordà, que està repartida en diferents colònies a les falades de l'Albera, el Cap de Creus i els Aiguamolls de l'Empordà. Per tant la finca és estratègica per l'espècie des del punt de vista de connectivitat i de distribució de les colònies.

3. Paisatges Vius té entre les seves finalitats la preservació, la restauració i l'estudi dels hàbitats naturals, seminaturals i productius que presentin valors naturals d'interès i entre les seves activitats s'inclou l'assoliment d'acords de custòdia amb propietaris dels espais on es trobin aquests valors.

Paisatges Vius és entitat membre de la Xarxa de Custòdia del Territori, una organització que impulsa el desenvolupament i l'ús de la custòdia del territori a Catalunya, treballant estretament amb institucions i entitats interessades en posar en pràctica la custòdia del territori.

4. L'Ajuntament de Palau-Saverdera és una administració local ambientalment responsable i activa en la conservació dels valors naturals del seu municipi.
5. Les dues parts, doncs, tenen visions i objectius coincidents i estan d'acord en la necessitat vigent de fer compatible l'ús del territori amb la conservació dels seus elements naturals, paisatgístics i patrimonials per tal que en puguin gaudir i respectar-ho totes les persones i també les generacions futures. Aquesta necessitat esdevé un principi rector que inspira en tot moment la interpretació dels pactes que inclou aquest acord i en determina el seu valor davant la societat i la necessitat de respectar-lo.
6. L'objectiu general de l'acord **incrementar la població del xoriguer petit a les comarques de Girona** amb la creació d'una nova colònia de cria a la zona de Vilaüt.

Els objectius principals concrets que es pretenen assolir són els següents:

- a. Incrementar el número de llocs de reproducció pel xoriguer petit a través de la construcció d'una torre de nidificació (veure plànols a l'**Annex 2**).
- b. Millorar el paisatge de la finca a través de la retirada de les restes d'obra acumulades i la creació de nous hàbitats naturals.
- c. Reduir el risc de mort pel xoriguer petit i altra fauna salvatge: electrocucions, ofegaments...

Altres objectius concrets, però més secundaris, i que es poden treballar paral·lelament als anteriors són:

- d. Promoure la biodiversitat de l'espai, en general.
- e. Incrementar l'oferta ecoturística del municipi
- f. Conscienciar a la ciutadania de la necessitat de conservar la biodiversitat i la natura en general.

Paisatges Vius durà a terme el seguiment del nivell d'acompliment d'aquests objectius, amb la periodicitat pactada, mitjançant el Protocol de seguiment d'acords de la Xarxa de Custòdia del Territori.

ACORDEN:

Constituir un dret real d'aprofitament parcial amb finalitat de custòdia del territori, per a una durada de 20 anys, pel qual:

- L'Ajuntament cedeix a Paisatges la parcel·la detallada a la **Taula 1** i hi autoritza la construcció d'una torre de nidificació pel xoriguer petit en base als plànols de

l'Annex 2 i d'acord amb el resultat de la tramitació de la corresponent llicència d'obres.

- L'Ajuntament assumeix el compromís de donar suport institucional a Paisatges Vius en la construcció de la torre segura de nidificació.
- Si Paisatges Vius realitza actuacions en altres punts de l'espai, s'afegirà un nou annex al present contracte que inclogui, com a mínim: l'indret on s'actua, la descripció de l'actuació i els compromisos que assumeix cada part.

Aquest dret real es regeix per les disposicions establertes en el present títol de constitució i per les normes previstes en els articles 563-1 a 563-4 del Codi civil de Catalunya.

Aquest dret real no comporta cap tipus d'obligació econòmica per cap de les parts. No obstant, ambdues parts treballaran conjuntament per aconseguir el finançament necessari per assolir els objectius acordats.

Es designa a un representant de cada una les parts per actuar com a interlocutors entre l'Ajuntament i Paisatges Vius per tal d'assegurar el compliment de l'acord de custòdia i tots els pactes que se'n deriven:

- L'Ajuntament designa com a representant a _____, Tècnica d'urbanisme i medi ambient de l'Ajuntament
- Paisatges Vius designa com a representant a _____ director i

PACTES:

Primer – Compromisos de l'Ajuntament

La propietat es compromet a:

- a) Cedir la gestió de la parcel·la definida a la **Taula 1** a Paisatges Vius a tots els efectes.
- b) Autoritzar la construcció d'una torre de nidificació pel xoriguer petit segons els plànols de **l'Annex 2** d'acord amb el resultat de la tramitació de la corresponent llicència d'obres que Paisatges Vius sol·licitarà prèviament.
- c) Donar suport tècnic i institucional a Paisatges Vius en la tramitació dels permisos i les autoritzacions necessàries per a la construcció de la torre de nidificació.
- d) Respectar les actuacions materials que Paisatges Vius realitzi a l'espai, en especial la torre de nidificació.
- e) Informar a Paisatges Vius de qualsevol problema, desperfecte, requeriment o afer similar que tinguin relació amb la torre i/o les accions dutes a terme per l'entitat.
- f) Conservar aquells elements de l'espai que Paisatges Vius considera importants per la conservació del xoriguer petit, que són:
 - i. Els marges entre parcel·les.
 - ii. Els arbres, vius o morts, en peu o al terra.
- g) Fer-se càrrec de la resta de despeses d'ús i manteniment habituals de l'espai, i aquelles que obeeixin a un millor compliment dels objectius d'aquest contracte.

- h) Permetre l'accés a l'espai a les persones designades per Paisatges Vius amb l'objecte de realitzar el seguiment del xoriguer petit amb els mitjans necessaris per a cada actuació.

Segon - Compromisos de Paisatges Vius

Paisatges Vius es compromet a:

- a) Sol·licitar els permisos, llicències i autoritzacions necessàries per construir la torre de nidificació pel xoriguer petit i aconseguir els recursos econòmics necessaris per fer-ho. La torre de nidificació es realitzarà utilitzant els materials i les tècniques constructives òptimes per aconseguir una construcció sostenible, amb l'objectiu de la conservació i reutilització de recursos i materials, la prevenció de residus, la sostenibilitat energètica i la protecció del medi ambient.
- b) Mantenir en bon estat la torre de nidificació a nivell estructural, visual i de neteja.
- c) Realitzar un seguiment del xoriguer petit a l'espai i fer una avaluació dels objectius d'aquest contracte per mitjà d'una visita anual a l'espai, com a mínim.
- d) Dissenyar un rètol a l'entrada de l'espai informant de l'existència de l'acord de custòdia.
- e) Assessorar i proposar a l'Ajuntament noves accions de conservació i restauració adients amb els objectius d'aquest contracte.
- f) Ajudar en la recerca del finançament necessari per dur a terme les actuacions proposades, amb l'aprovació de l'Ajuntament. Quan la magnitud d'aquestes accions ho faci recomanable, Paisatges Vius, l'Ajuntament, i terceres persones o entitats, si escau, podran signar acords específics on se'n detallin les condicions, dates, fonts de finançament, autoritzacions i altres aspectes particulars.

Tercer - Restriccions d'ús

Amb la constitució d'aquest dret real d'aprofitament parcial, queden establertes les següents restriccions d'ús a la zona de cessió, és a dir la parcel·la definida a la **Taula 1**:

- a) **Manteniment de la massa forestal i arbustiva:** no es permet realitzar rompudes, ni tampoc la crema de marges arbustius sense informar-ne prèviament a Paisatges Vius. Tampoc es permet l'aplicació d'herbicides.
- b) **Conservació de la fauna invertebrada i micromamífers:** no es permet l'aplicació d'insecticides ni rodenticides a l'espai.
- c) **Aprofitaments industrials:** no es permet instal·lar-hi tanques publicitàries, instal·lacions d'aprofitament d'energia com molins de vent, mini centrals hidroelèctriques o plaques solars.
- d) **Abocaments i residus:** no es permet realitzar-hi abocaments ni enterrar o emmagatzemar residus líquids o sòlids de qualsevol naturalesa. En aquest sentit, caldrà aturar l'abocament de runa a l'espai, si encara se'n realitzen.
- e) **Alteracions de la topografia:** no es permet realitzar-hi excavacions o explanacions que alterin el relleu de l'espai, a excepció de la retirada de les restes d'obra acumulades.
- f) **Accés a l'espai:** no es permet delimitar el perímetre mitjançant tanques o altres mitjans que impedeixin l'accés a peu, a no ser que es consideri necessari per la protecció de la torre.

- g) **Manteniment de camins:** no és permès traçar nous camins ni modificar els existents sense respectar la seva amplada, caixa i vegetació circumdant.
- h) **Caça:** no és permesa cap modalitat de caça.

Quart- Difusió pública

Durant la vigència del present contracte, ambdues parts s'autoritzen mútuament a fer difusió pública de l'existència del contracte per qualsevol mitjà de comunicació o instrument públic o privat.

Així mateix, s'instal·larà un rètol a l'accés principal de l'espai on consti com a mínim el nom de l'espai i l'existència del contracte de custòdia entre l'Ajuntament i Paisatges Vius.

Cinquè – Despeses

a) Corresponen a l'Ajuntament:

- Les despeses de manteniment dels elements d'informació i regulació de l'ús públic instal·lats per Paisatges Vius, si s'escau.
- Quan es consideri necessari, la retirada de les restes d'obra acumulades a la finca i la restauració de la zona amb la creació d'hàbitats naturals encara per determinar: punt d'aigua, pastura, plantació...
- El cost material del rètol que senyalitza l'existència de l'acord i la seva instal·lació.

b) Corresponen a Paisatges Vius:

- Les obres de construcció de la torre de nidificació i el seu posterior manteniment.
- La realització d'altres actuacions que puguin sorgir en el transcurs de l'acord. En aquest cas, s'afegiran addendes al present document per a cada nova actuació que es planifiqui o es realitzi.
- Les despeses que es derivin del seguiment de l'acord i assessorament a l'Ajuntament, incloent la retribució del personal, mitjans tècnics, dietes, desplaçaments i altres.
- El disseny del rètol informatiu de l'existència del contracte de custòdia.

Sisè - Durada i redempció

La durada d'aquest dret real d'aprofitament parcial s'estableix en 20 anys a partir de la data de signatura del document. La pròrroga no es produirà de forma automàtica i requerirà l'acord exprés de l'òrgan competent, adoptat dins els sis mesos anteriors a la finalització de la durada inicial.

En cas que s'aprovi la pròrroga, el dret real d'aprofitament parcial no podrà ser redimit, d'acord amb el que estableix l'article 563 del Codi civil de Catalunya.

Setè – Valor del dret real constituït

Paisatges Vius no està obligada a cap contraprestació en diners a canvi de la constitució d'aquest dret real. Tanmateix, les parts estableixen el valor d'aquest dret

real d'aprofitament parcial, a efectes de liquidació d'impostos o qualsevol altre, en 252,00 euros.

Vuitè – Canvis de l'òrgan de govern a l'Ajuntament

S'obliga a l'Ajuntament a comunicar a Paisatges Vius els canvis en l'òrgan de govern que puguin afectar el present acord. Així mateix, l'òrgan de govern sortint haurà d'informar a l'òrgan de govern entrant de l'existència del present acord amb Paisatges Vius i de les obligacions que això comporti.

Novè - Formalització

Aquest dret real d'aprofitament parcial es constitueix mitjançant el present document privat amb plens efectes entre les parts. Per a que es pugui oposar davant de terceres persones, aquest títol de constitució es podrà formalitzar en escriptura pública i inscriure's en el Registre de la Propietat a instància de qualsevol de les parts. Quan això s'escaigui, totes les despeses que se'n derivin seran a càrrec de la part que ho sol·liciti.

Desè - Drets d'adquisició preferent

L'Ajuntament, d'acord amb l'article 563-4 del Codi civil de Catalunya, tindrà dret d'adquisició preferent (tanteig i retracte) del dret d'aprofitament parcial en cas d'alienació, en els mateixos termes que l'art. 561-10 del Codi civil de Catalunya determina per als nous propietaris en el cas de transmissió de l'usdefruit.

Onzè - Extinció

Aquest dret real d'aprofitament parcial s'extingeix pel transcurs del seu termini de vigència, per l'exercici del dret de redempció o per qualsevol de les causes generals d'extinció dels drets reals, previstes als articles 532-1 a 532-4 del Codi civil de Catalunya.

Dotzè – Resolució de conflictes

En cas de desacord durant el desenvolupament d'aquest acord, l'Ajuntament i Paisatges Vius nomenaran de mutu acord una tercera persona o organització que actuarà com a mediadora, d'acord amb la Llei 15/2009, del 22 de juliol, de mediació en l'àmbit del dret privat, amb l'objectiu d'arribar a una solució de consens.

En cas que fracassi la via de la mediació, les parts se sotmeten als tribunals de Figueres.

I com a prova de conformitat i perquè així consti, signen el present, en dos exemplars, al lloc i la data esmentats en l'encapçalament.

Isabel Maria Cortada i Soler,
Alcaldeessa de Palau-saverdera
Palau-Saverdera, 22 de maig de 2017

Sr. Guillem Mas, Corral
President de Paisatges Vius