

PROTOCOL PREVI AL CONVENI URBANÍSTIC

Súria, 26 de maig de 2020.

REUNITS

D'una part, el senyor **ALBERT COBERÓ i AYMERICH**, major d'edat, amb DNI/NIF núm. [...] i domicili a efectes de notificacions a l'Ajuntament de Súria, carrer d'Ernest Solvay, núm. 13 de Súria; actua assistit per la secretària de la corporació, la Sra. [...], que dona fe de l'acte.

I d'una d'altra, el senyor **ANTONI ROSICH PERIS**, major d'edat, amb DNI/NIF núm. [...] i domicili a efectes de notificacions a l'Avinguda de Burgos, núm. 12, de Madrid (28036).

ACTUEN

El senyor Albert Corberó i Aymerich, en nom i representació de l'**AJUNTAMENT DE SÚRIA**, en la seva condició d'Alcalde-President, en ús de les facultats que l'atorga la legislació vigent.

El senyor [...], en nom i representació de la societat **CORAL HOMES, S.L.**, domiciliada a Madrid (28036), Avinguda de Burgos, núm. 12. Constituïda per temps indefinit mitjançant l'escriptura autoritzada el dia 9 d'agost de 2018 pel Notari de Barcelona, el senyor [...], amb el núm. 6.228 del seu protocol. Està degudament inscrita en el Registre Mercantil de Madrid, al volum 38.172, foli 50, full M-679.225, inscripció 1a.

Les seves facultats resulten de la seva condició d'Apoderat de la companyia, en virtut de l'escriptura autoritzada el dia 12 de novembre de 2019 pel Notari de Barcelona, el senyor [...], amb el núm. 3.211 del seu protocol, la qual consta degudament inscrita en el Registre Mercantil de Madrid.

Les parts, en la representació que ostenten, es reconeixen capacitat legal suficient i necessària per l'atorgament del present document,

EXPOSEN

I.- La societat CORAL HOMES, S.L. és titular del ple domini de diverses entitats privatives destinades a habitatges en el Bloc 2 de l'edifici plurifamiliar situat al terme municipal de Súria, carrers Gonzalez Solesio, Pius Macià, Magi Fàbrega i Doménech Qinquen i a places d'aparcament en el mateix edifici.

II.- L'edifici esmentat anteriorment, forma part de l'Unitat d'Actuació (UA) núm. 15 denominada "Plaça de la Serradora", delimitada per les Normes Subsidiàries de

Planejament de Súria, aprovades per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en data 21 de gener de 2003, que preveia un àmbit de 3.365,00 m2 de superfície i una edificabilitat de 5.720,50m2 de sostre.

III.- En data 28 de juliol de 2011 el Jutjat contenciós administratiu núm. 4 de Barcelona, en el recurs ordinari núm. 587/2007, va dictar la sentència núm. 262/2011, per la que va estimar el recurs contenciós administratiu interposat contra els Decrets d'Alcaldia de dates 27 de juliol i 15 de maig de 2007 i es van anul·lar els Projecte de Reparcel·lació i d'Urbanització de la UA núm. 15 de Súria.

IV.- L'esmentada sentència va anul·lar el Projecte de Reparcel·lació de la UA 15 "Plaça de la Serradora", perquè va considerar, com a vicis d'anul·labilitat, que no s'havia previst la cessió a l'Ajuntament de Súria el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon d'actuació urbanística exigint per l'article 43 del DL 1/2005, de 26 de juliol, pel qual es va aprovar el Text refós de la Llei d'urbanisme, que s'havia exclòs indegudament del repartiment de beneficis i càrregues del planejament urbanístic, la finca de titularitat municipal destinada a vial, i, finalment, que no s'havia justificat degudament les despeses de gestió urbanística incloses en el compte de liquidació provisional de la reparcel·lació.

V.- Cal destacar que la sentència, tot i anul·lar els Decrets d'Alcaldia de dates 27 de juliol i 15 de maig de 2007, que també aprovaven el Projecte d'Urbanització, cap motiu d'impugnació fa referència al Projecte d'Urbanització, sinó que es limitaven al Projecte de Reparcel·lació.

En conseqüència, essent l'aprovació definitiva del Projecte d'Urbanització un acte administratiu independent, tot i constar dins els mateixos decrets, de conformitat amb l'article 49 de la Llei 39/2015, l'anul·labilitat de parts del Projecte de Reparcel·lació no implica la del Projecte d'Urbanització, que es manté vigent, tot i que la sentència, sense cap motiu o raonament jurídic en els fonaments de dret, el va anul·lar en la seva part dispositiva. En aquest sentit, fer constar, a més a més, que les obres d'urbanització de l'àmbit ja van ésser executades i recepcionades per l'Administració actuant en data 15/07/2011.

Per tant, l'Ajuntament reconeix la vigència i eficàcia del Projecte d'Urbanització de referència, i en aquest sentit, a efectes estrictament formals, el declararà expressament convalidat.

VI.- La UA "Pla de la Serradora" es troba completament urbanitzada i consolidada per l'edificació, amb la qual cosa resulta jurídica i materialment impossible executar la sentència mitjançant l'aprovació d'un nou Projecte de Reparcel·lació que adjudiqui a l'Ajuntament de Súria el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament de cessió obligatòria i el generat pel vial municipal que li hagués hagut d'atribuir el Projecte de Reparcel·lació anul·lat, per la qual cosa s'ha de substituir aquesta cessió per l'equivalent del seu valor econòmic. Tampoc procedeix, en aquests moments, aprovar un nou compte de liquidació provisional de la reparcel·lació, atès que les obres d'urbanització de l'àmbit ja van ser executades i recepcionades per l'Administració actuant en data 15 de juliol de 2011, i el que procedeix és l'aprovació de la liquidació definitiva.

VII.- L'Ajuntament de Súria ha valorat el 10% de l'aprofitament urbanístic de la UA 15 en la quantitat de cent vint-i-cinc mil quatre-cents quatre euros amb vuitanta cèntims

(125.404,80.-€) i el sostre edificable corresponent al vial de titularitat municipal en la quantitat de quinze mil nou-cents setanta-dos euros amb trenta-set cèntims (15.972,37.-€).

D'aquests imports, l'Ajuntament de Súria ha de percebre 82.039,82.-€ en concepte del 10% de l'aprofitament urbanístic i 15.972,37.-€ en concepte de valor del sostre edificable que li hagués hagut de reconèixer el Projecte de Reparcel·lació de la UA 15 "Plaça de la Serradora", o sigui, la quantitat total de 98.012,19.-€.

Aquestes xifres resulten dels següents càlculs:

Aprofitament que generen les finques aportades per l'Ajuntament	1.780,33 m²st
10% aprofitament mig	<u>572.05 m²st</u>
Total sostre que corresponia a l'Ajuntament	2.352,38 m²st
Aprofitament adjudicat a l'Ajuntament en la reparcel·lació	-1.707,47 m²st
Diferència a favor de l'Ajuntament pendent satisfacció	644.91 m²st
Valoració 644.91 m²st x 219.22€/m²st (valor unitari repercussió) =	<u>141.377,17.-€</u>

D'aquesta quantitat:

-Va a càrrec de l'Ajuntament (com a titular d'una finca resultant): 43.364,98.-€, en concepte de participació en l'aprofitament mig.

-Va a càrrec de la resta de propietaris de l'àmbit:

-82.039,82.-€, en concepte de participació en l'aprofitament mig.

-15.972,37.-€, en compensació dels 72,86 m² de diferència entre el que hauria d'haver rebut l'Ajuntament al fer la inscripció de la seva finca (1.780,33 m²) i els que realment van quedar inscrits (1.707,47 m²).

VIII.- Que en data 9 de juliol de 2018 (2018-E-RE-475) es va sol·licitar llicència urbanística per l'agrupació dels habitatges 1er-6a. i 2on.-6a., que es troba pendent de ser concedida atesa situació urbanística de l'àmbit derivada de l'anul·lació dels Projecte de Reparcel·lació i Projecte d'Urbanització per la sentència judicial descrita a l'Expositiu III.

IX.- La societat CORAL HOMES, S.L. ha manifestat a l'Ajuntament de Súria la seva voluntat de satisfer els 98.012,19.-€ que li correspon percebre a aquesta Administració pels conceptes esmentats anteriorment, per la qual cosa d'acord amb els articles 8 i 104 del Text refós de la Llei d'urbanisme aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, les parts atorguen el present **Protocol Previ al Conveni Urbanístic**, que subjecten als següents

P A C T E S

PRIMER.- CORAL HOMES, S.L. es compromet i obliga a satisfer a l'Ajuntament de Súria la quantitat de noranta-vuit mil dotze euros amb dinou cèntims (98.012,19.-€) pels conceptes indicats en la part expositiva d'aquest conveni, que satisfarà en el termini màxim de quinze (15) dies, a comptar de l'endemà de la data que es notifiqui a CORAL

HOMES, S.L., la fermana en via administrativa de l'acord d'aprovació definitiva del present conveni.

SEGON.- L'Ajuntament de Súria amb l'efectiva percepció de la quantitat esmentada en el pacte anterior, declararà convalidat el Projecte de Reparcel·lació de la UA 15 "Pla de la Serradora" i el Projecte d'Urbanització d'aquest àmbit, en el termini màxim de quinze (15) dies, donant per complida i executada la sentència referida en l'Expositiu III, i dins el mateix termini anterior, atorgarà la llicència de primera ocupació del Bloc 2 de l'edifici i la llicència sol·licitada el 9 de juliol de 2018 (2018-E-RE-475) per l'agrupació dels habitatges 1er-6a. i 2on.-6a.

TERCER.- CORAL HOMES, S.L. renuncia expressament a reclamar a la Junta de Compensació de la UA 15 "Plaça de la Serradora" la quantitat que, conforme el present conveni, es compromet a satisfer a l'Ajuntament de Súria, amb la qual cosa es compromet i obliga a no repercutir a aquesta entitat urbanística col·laboradora l'import satisfet per aquests conceptes.

No obstant això, CORAL HOMES, S.L., en l'eventual supòsit que la Junta de Compensació li exigeixi el pagament de quotes urbanístiques, podrà oposar el pagament de la quantitat satisfeta en virtut del present conveni i compensar-la amb les quotes urbanístiques que se li girin fins l'import concurrent, renunciant a percebre, en qualsevol cas, el saldo que pogués resultar al seu favor de la compensació.

QUART.- El present conveni té caràcter administratiu i urbanístic i, per tant, la legislació aplicable en cas de divergència serà la normativa administrativa i urbanística que resulti d'aplicació.

CINQUÈ.- En compliment de l'article 104 del TR de la Llei d'urbanisme i l'article 26 del Reglament de la Llei d'urbanisme, el present conveni es sotmetrà en el termini d'un (1) mes des de la seva aprovació inicial a informació pública.

L'Ajuntament de Súria es compromet a aprovar inicialment aquest conveni en el termini d'un (1) mes a partir de l'endemà de la data de la seva signatura. La seva eficàcia, no obstant, quedarà, en tot cas, condicionada a l'aprovació definitiva.

SISÈ.- Atesa la naturalesa administrativa del present conveni, els conflictes que puguin sorgir sobre el seu compliment i interpretació, seran resolts per la jurisdicció contenciosa administrativa.

SETÈ.- L'eficàcia d'aquest document resta condicionada a la seva aprovació definitiva per part de l'òrgan competent prèvia la tramitació reglamentària.

I, en prova de conformitat, firmen les parts el present document per duplicat exemplar i a un sol efecte, en el mateix lloc i data indicats a l'encapçalament.

L'Alcalde,
Ajuntament de Súria

Antoni Rosich Peris
Coral Homes, SL.

La secretària,