

**CONVENI URBANÍSTIC PER A LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES
SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC - MpNNSS 26 Àmbit: UA
PRADA - SAU 12 – SAU 14, DE CASTELLFOLLIT DE LA ROCA.**

Castellfollit de la Roca, 19 de març de 2021

REUNITS

D'una part, l'I·l·lm. Senyor **MIQUEL REVERTER TRES**, Alcalde-President de l'Ajuntament de Castellfollit de la Roca, assistit pel Sr. Secretari Interventor municipal, Sr. **JOEL MAÑAS I SERRA**, que actua de fedatari.

I de l'altra part, el Sr. **JOAN PRADA PUJOLAR**, major d'edat, amb DNI nº _____, veí de Castellfollit de la Roca, domiciliat al carrer Nou núm. 4, actuant en nom i representació de la mercantil **TRANSPORTS J PRADA, S.L.**, en qualitat d'administrador solidari de la societat, nomenat per temps indefinit per acord de la Junta del dia 12/9/2002, elevat a públic en l'escriptura atorgada davant el Notari de Girona, Sra. _____, en data 25 de setembre de 2002, número de protocol 3082. S'adjunta còpia compulsada com a **DOC Núm. 1**.

Les parts en les condicions que intervenen, es reconeixen recíprocament capacitat legal necessària i competència suficient per subscriure el present **CONVENI URBANÍSTIC**, en base als següents extrems:

EXPOSEN

I.- ANTECEDENTS.

El municipi de Castellfollit de la Roca disposa de Normes Subsidiàries aprovades definitivament l'any 1997 i publicades al DOGC el 24 de desembre de 1.997.

L'any 2005, aquest text fou modificat pel que fa a l'àmbit de sòl urbà UA Prada i als àmbits de sòl apte per a urbanitzar SAU 12 i SAU 14 i la vialitat que afecta a la zona situada a l'oest del municipi de Castellfollit de la Roca, modificació que fou aprovada

definitivament en data 2 de febrer de 2005 i publicada al DOGC el 14 de maig del mateix any.

Posteriorment, amb data 6 de febrer de 2014, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona va aprovar definitivament el Pla Especial Urbanístic d'Infraestructures d'abastament d'aigua, que caldrà tenir present tant en els instruments de planejament com de gestió que es modifiquin i executin.

Ara bé, l'ordenació i determinacions d'aquella modificació de les NNSS, tant a l'àmbit de sòl urbà UA-Prada, com a l'àmbit de sòl apte per a urbanitzar SAU-12, que s'havien de dur a terme, el primer pel procediment de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica i el segon per cooperació un cop aprovat el Pla Parcial, no han estat desenvolupades a dia d'avui. Aquesta manca d'adaptació al planejament vigent comporta que aquests sectors no estiguin urbanitzats correctament, el que genera problemes de mobilitat, sanejament per la incompleta connexió a les xarxes de clavegueram general, i de regularització de les llicències ambientals corresponents a l'activitat que desenvolupa la mercantil Transports J. Prada, S.L.

A més, tampoc s'ha desenvolupat l'altre àmbit de sol urbanitzable, el sector residencial SAU-14.

Donat que amb el pas del temps han variat els criteris urbanístics previstos per aquests àmbits, és apropiat introduir modificacions i aprovar una nova ordenació, mitjançant una Modificació Puntual de les actuals Normes Subsidiàries vigents al municipi (MPNNSS), que s'ajusti a les necessitats actuals.

En primer lloc, és procedent la Modificació per l'interès municipal de facilitar i dignificar l'accés al cementiri municipal, millorar la vialitat existent i creant un aparcament que li doni servei; també interessa la instal·lació d'un mirador sobre el Cingle de Guardasoms, i desafectar l'activitat industrial situada al cantó del cementiri, que per previsió del planejament vigent es troba en situació de fora d'ordenació per afectació viària. Finalment, i per poder implantar el futur aparcament, cal dur a terme el trasllat de l'antena de telecomunicacions actualment situada a l'est del cementiri i legalitzar-ne la seva nova implantació.

En segon lloc, l'empresa Transports J Prada s'ha dirigit a l'Ajuntament per les seves pròpies necessitats de creixement, posant de manifest l'interès que té de racionalitzar, millorar, ampliar i urbanitzar l'espai industrial que ara està en servei, i

això integrant la zona de sòl urbà UA Prada amb les finques de resultat que li correspondran dins àmbit de sòl apte per a urbanitzar SAU 12.

Totes aquestes circumstàncies justifiquen que l'Ajuntament de Castellfollit de la Roca, a partir d'un document que ha promogut la mercantil TRANSPORTS J PRADA, S.L, i que ha encarregat a l'equip d'arquitectes PAU-CD, S.L.P., (PROJECTE D'ARQUITECTURA I URBANISME CANOSA – Díez SLP), tingui el propòsit de promoure la Modificació de les vigents NNSS dels àmbits indicats amb una nova ordenació més adequada per donar resposta a les demandes de sòl, tant industrial com residencial, que té actualment el municipi, i això intentant posar d'acord l'interès públic que representa l'Ajuntament amb el particular corresponent als propietaris inclosos en aquest àmbit.

II.- FINALITAT.

El present conveni urbanístic es limita a concretar el desenvolupament urbanístic de la UA PRADA i el SAU12 que resulti de la proposta de Modificació Puntual de les NNSS, que juntament amb aquest conveni es presentarà a l'aprovació inicial per part del Plenari Municipal, a l'efecte que aquest es pugui dur a terme amb la màxima celeritat possible.

S'haurà de redactar i tramitar el corresponent Projecte de reparcel·lació voluntària de l'àmbit urbà UA Transports Prada i, així mateix, s'haurà de redactar i tramitar el corresponent Pla Parcial de l'àmbit SAU 12, i paral·lelament a aquest el projecte de reparcel·lació del referit àmbit, i el projecte d'urbanització conjunt de la UA Prada i del SAU 12.

III.- ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT.

Si bé en el document de MPNNSS ja s'indica de forma precisa l'estructura de la propietat de la UA PRADA (5.233,04m²) i el SAU 12, (16.906,80m²) que caldrà desenvolupar i urbanitzar conjuntament, cal indicar que la superfície actual de la UA PRADA, que conté la nau industrial actual, és propietat únicament de TRANSPORTS J PRADA S.L., en una superfície (catastral) de 3.719 m², corresponent la resta de superfície de l'àmbit a vials públics existents. S'adjunta còpia del certificat de domini i càrregues de la finca propietat de TRANSPORTS J PRADA S.L., emès pel Registre de la Propietat d'Olot, de Doc. núm. 2.

L'estructura de la propietat de la SAU 12, està integrada per diversos propietaris. La mercantil TRANSPORTS J PRADA, S.L, és titular de la finca situada a l'oest de la UA Prada; també té constituït un dret de superfície sobre la finca situada a l'est de l'esmentada Unitat d'Actuació, propietat del Sr. Jose De Cruz i una opció de compra sobre la finca situada a l'est del cementiri, propietat dels germans Massaneda. S'adjunta còpia dels certificats de domini i càrregues d'ambdues finques emès pel Registre de la Propietat d'Olot de Doc. núm. 3 i 4 i còpia del document d'opció de compra de Doc. núm. 5.

Els altres propietaris que tenen terreny dins de l'àmbit són els Sr. Narcís Agustí, titular de la finca situada a l'extrem oest de l'àmbit, els germans Espigulé, amb terrenys situats a l'est del cementiri, i el Sr Jose De Cruz amb una petita porció d'una finca més gran situada al SUD-14.

S'adjunta plànol descriptiu de l'estructura de la propietat corresponent al document de la Modificació puntual de les NNSS d'aquests tres sectors de Doc. núm. 6.

IV.- Essent bàsicament la mercantil Transports J Prada, S.L, qui ostenta la majoria de les propietats d'ambdós sectors i, en qui recaurà la gestió urbanística per al desenvolupament de la U.A. PRADA i també del sector SAU 12, així com la tramitació i execució del projecte d'urbanització dels dos l'àmbit (UA Prada i SAU 12), i en qui recauran la majoria d'obligacions en el desenvolupament d'aquests dos àmbits, ambdues parts formalitzen el Present Conveni Urbanístic en base als següents,

P A C T E S

El present conveni té per objecte facilitar el planejament i la gestió urbanística de la UA PRADA i el SAU12, que les parts es comprometen a promoure com a resultat de la Modificació Puntual de les NNSS, i també garantir que el seu desenvolupament conjunt es durà a terme d'acord amb el procediment legalment establert, de mutu acord i amb la màxima celeritat possible, establint amb aquesta finalitat els criteris d'actuació i pactes necessaris que a continuació es detallen.

PRIMER.- Amb aquesta finalitat la mercantil Transports J Prada, S.L presentará a l'Ajuntament la proposta de Modificació Puntual de les NNSS que està redactant l'equip d'arquitectes PAU-CD, S.L.P., amb coneixement municipal, per tal que un cop revisat el document per la Corporació local es pugui procedir a la seva tramitació.

SEGON.- A tal efecte les parts acorden que la mercantil Transports J Prada S.L., en tant que major propietària i principal interessada en el desenvolupament de l'àmbit del SAU 12, s'obliga també a promoure la tramitació del corresponent Pla Parcial d'aquest àmbit i a presentar-lo a l'Ajuntament en un termini no superior als dos mesos des de la publicació al DOGC de l'acord d'aprovació definitiva de la MPNNSS.

També acorden que la dita mercantil formalitzarà expressament l'encàrrec de la seva redacció a l'equip d'arquitectes PAU-CD, SLP, (XAVIER CANOSA – NÚRIA DÍEZ) que ha redactat el document de Modificació Puntual de les NNSS. I així ho acreditarà a l'Ajuntament en el termini d'un mes des de l'informe favorable de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona del document de la MPNNSS aprovat inicialment.

Finalment acorden que com a garantia de que la mercantil Transports J Prada S.L. es compromet a impulsar l'execució del projecte d'urbanització, en el termini màxim de dos mesos des de la publicació de l'aprovació definitiva del Pla Parcial, l'esmentada mercantil constituirà davant l'Ajuntament la garantia corresponent, per l'import del 50% del valor de les obres urbanització d'ambdós àmbits.

TERCER.- Pel que fa als instruments de gestió urbanística necessaris per desenvolupar ambdós àmbits, tal i com preveu el document de MPNNSS, el sistema d'actuació urbanística que es seguirà per al desenvolupament del SAU 12, serà el de reparcel·lació per la modalitat de compensació bàsica, que impulsarà la mercantil Transports J Prada immediatament després de que es produeixi l'aprovació definitiva de la Modificació de les NNSS i del Pla Parcial, presentant el document del projecte de reparcel·lació per a la seva aprovació inicial en un termini no superior als tres mesos des de la publicació al DOGC de la darrera de les dites aprovacions.

Per la seva part TRANSPORTS J PRADA S.L., propietari majoritari, tramitarà en la modalitat de reparcel·lació voluntària el projecte de reparcel·lació de la UA Prada, i presentarà també el corresponent document del projecte de reparcel·lació a l'Ajuntament per a la seva aprovació inicial dins del mateix que es determina en aquest Conveni per presentar el projecte de reparcel·lació de l'àmbit SAU 12.

L'Ajuntament es compromet, a revisar ambdós projectes de reparcel·lació i s'obliga a seguir tots els tràmits fins a l'aprovació definitiva sense endarreriments i amb la màxima celeritat.

Així mateix les parts acorden que com a tràmit previ a la fermesa dels projectes de reparcel·lació i abans d'inscriure'ls al Registre de la Propietat es procedirà a liquidar, en el cas que es produeixin, les diferències d'adjudicació i les indemnitzacions que resultin dels projectes aprovats.

Tot i que ambdós sectors tramitaran dos projectes de reparcel·lació diferents, les parts entenen que és necessària la coordinació màxima dels dos projectes, i a tal efecte intentaran consensuar que un únic equip tècnic i jurídic es faci càrrec d'elaborar ambdues reparcel·lacions, a fi de garantir la necessària unitat de criteris en la seva redacció.

QUART.- Pel que fa al projecte d'urbanització, que ha de ser necessàriament redactat amb criteris coherents i unificats entre la UA Prada i el SAU 12, les parts acorden que la mercantil Transports J Prada S.L., l'encarregarà a l'equip d'enginyers i arquitectes que determini, amb el vist i plau necessari de l'Ajuntament.

A més el dit projecte d'urbanització haurà de diferenciar clarament els dos àmbits, detallant el cost de les càrregues que corresponen a cadascun d'ells, als efectes del seu repartiment posterior entre els propietaris afectats.

L'Ajuntament es compromet a aprovar-lo inicialment en un termini no superior als dos mesos des del seu lliurament per part dels redactors, que s'haurà de produir com a màxim en el termini de tres mesos després de la publicació al DOGC de l'aprovació definitiva del Pla Parcial, obligant-se a seguir tots els tràmits fins a l'aprovació definitiva sense endarreriments i amb la màxima celeritat.

La mercantil Transports J Prada també es compromet a encarregar, dur a terme i sufragar en la seva totalitat els treballs d'urbanització d'ambdós sectors acte seguit de què es produeixi l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització i a lliurar a l'Ajuntament les obres d'urbanització seguint el procediment de l'art. 169 del decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el reglament de la Llei d'Urbanisme, sens perjudici de repercutir les despeses corresponents a la resta de propietaris afectats de conformitat amb el que estableix l'article 120 i 122 del Text refós de la Llei d'Urbanisme d'acord amb llur participació.

CINQUÈ.- Tots els costos de redacció dels projectes del Pla Parcial, reparcel·lació i d'urbanització, així com els corresponents a d'execució de la urbanització els assumirà i aniran a càrrec de la mercantil Transports J Prada, sens perjudici de

repercutir les despeses corresponents a la resta de propietaris afectats de conformitat amb el que estableix l'article 120 i 122 del Text refós de la Llei d'Urbanisme d'acord amb llur participació.

SISÈ.- Mentre es duu a terme la tramitació i execució de la MPNNSS, la mercantil Transports J Prada SL. té interès en promoure la utilització provisional de la finca situada a l'est de la UA Prada, propietat de Sr. , sobre la que té un dret de superfície, per bastir un aparcament de camions i vehicles de l'empresa.

En aquest sentit ja ha presentat la corresponent sol·licitud a l'Ajuntament que la tramita d'acord amb les previsions de l'article 65 i següents del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, i una vegada passats els tràmits administratiu corresponents, sol·licitarà l'informe urbanístic preceptiu a la Comissió Territorial d'Urbanisme del Departament Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya.

Un cop obtingut l'esmentat informe, si és favorable, l'Ajuntament concedirà a la dita empresa la corresponent llicència d'ús del sòl per a l'estacionament de vehicles de la dita finca amb caràcter provisional, amb les condicions que en el seu cas pugui imposar l'informe urbanístic del Departament Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya, subjectant-la a un termini temporal màxim de 4 anys, temps suficient per aprovar el planejament indicat i dur a terme la seva gestió i urbanització.

Si contràriament, l'informe preceptiu de la Comissió Territorial d'Urbanisme fos desfavorable, no es podrà concedir la llicència d'us provisional, però en aquest cas les parts es ratifiquen en el contingut del Conveni i s'obliguen a accelerar en allò que sigui possible els tràmits relatius a l'aprovació i execució del nou planejament.

En cas de què la mercantil Transports J Prada SL no compleixi amb els seus compromisos, l'administració actuant en qualsevol moment, podrà modificar el sistema d'actuació per reparcel·lació previst per als dos sectors, passant-los de compensació a cooperació.

SETÈ.- El present Conveni no tindrà efecte entre les parts signants fins que no sigui prèviament aprovat pel Ple de l'Ajuntament i la seva validesa estarà condicionada a l'aprovació definitiva de la citada modificació Puntual de les NNSS per part de la Conselleria de Territori i Sostenibilitat.

El present conveni, serà sotmès a informació pública d'acord a l'establert a l'article 8.3 del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme i una vegada aprovat i subscrit, l'acord d'aprovació del conveni es publicarà al BOP, al tauler d'edictes i a la pàgina web de l'ajuntament. L'Ajuntament garantirà la seva consulta presencial i per mitjans telemàtics i trametrà una còpia al Departament Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya, en el termini d'un mes des de la seva aprovació, perquè sigui inserit en la secció de convenis urbanístics de l'instrument de divulgació telemàtica del planejament urbanístic de la Generalitat, d'acord al que s'estableix a l'article 104.3 del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el text refós de la llei d'urbanisme.

VUITÈ- El present conveni formarà part, com a document integrant, de la documentació de la modificació puntual de les NNSS i dels documents de reparcel·lació, que es tramitin d'acord amb el que disposen els articles 104 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme i l'article 26 del Decret 305/2006, de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

El present conveni té naturalesa administrativa. Qualsevol divergència que pogués sorgir en quant a la seva interpretació, compliment i modificació dels paràmetres i prescripcions es sotmetrà a la Jurisdicció Contenciós-Administrativa.

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