



CONVENI DE NATURESA URBANÍSTICA

D'una part, l'Il·lm. **Sr. JORDI MIR BOIX**, de qui s'omet el detall de les circumstàncies personals perquè a l'empara de les facultat que li atorga l'article 53.1. a) i o) del Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, aprovat per Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, actua com Alcalde-President de l'Ajuntament de Cabrera de Mar, amb NIF P0802900A, amb domicili a la Plaça de l'Ajuntament, 5, CP 08349.

També intervé el Sr. _____, en la seva qualitat de Secretari de l'Ajuntament de Cabrera de Mar que, d'acord amb allò que disposa el Reial decret 128/2018, de 16 de març, pel qual es regula el règim jurídic dels funcionaris d'Administració local amb habilitació de caràcter nacional, DÓNA FE.

I de l'altra part, el Sr. **ENRIC ROMAGOSA LLUCH**, major d'edat, de nacionalitat espanyola, amb domicili professional a 08020-Barcelona, CL. Pere IV, N° 363, planta 1, porta 3, amb D.N.I. núm. _____ en nom i representació companyia **MOLRAS, S.L.** (en endavant MOLRAS) amb CIF B-58.425.299, amb domicili a Barcelona, CL. Pere IV, N° 363, planta 1, porta 3; constituïda per temps indefinit i sota la denominació d'OGAMOR S.A., mitjançant escriptura pel notari de Barcelona, Sr. _____, el dia 8 de setembre de 1987, adaptats els seus estatuts a l' anterior llei de societats anònimes en escriptura autoritzada pel Notari de Barcelona, Sr.

_____ ; en escriptura autoritzada pel Notari de Barcelona Senyor _____, el dia 30 de desembre de 2004 sota el número 2847 de protocol, la mercantil OGAMOR S.L. va absorbir les mercantils MOLRAS S.L., ASOGAMOR S.L. i INMOBILIARIA RIPOLLES, S.L., adoptant posteriorment la denominació d' una d' elles MOLRAS S.L., degudament INSCRITA al Registre Mercantil de Barcelona, al tom 32613, foli 169, full B-20681.

Facultat per a aquest acte, per la seva condició d' Administrador Únic de la Societat, nomenat, per termini indefinit, per acord de la Junta General i Universal de la Companyia, celebrada el dia 15 de desembre de 2020, elevat a públic l' esmentat acord mitjançant escriptura autoritzada pel notari de Barcelona, Sr. _____, el dia 22 de desembre de 2020, sota el número 11094 de protocol.

EXPOSEN:

1.- Que l'Ajuntament de Cabrera, amb data 30 d'octubre de 2001 va aprovar definitivament el projecte de reparcel·lació de l'àmbit del Pla Parcial Santa Margarida, publicant-se en el BOPB de 10 de novembre de 2001. Tenia un cost d'urbanització estimat de 1.057.373,53.-€ (IVA inclòs).



2.- Que l'any 2004 es va redactar una modificació del projecte de reparcel·lació que incloïa un cost estimat de de 1.713.101,25 (IVA inclòs). Segons aquest projecte el sector tenia dos propietaris: DELMAR04 SA i OGAMOR SA, que de les dades consultades sembla que van abonar cadascuna d'elles les quantitats liquidades.

3.- Que finalment el projecte d'urbanització d'aquest àmbit es va aprovar en data 17 de maig de 2005, i fou publicat en el BOPB de 22 de febrer de 2006, per un import de 2.183.097,75.-€ (IVA inclòs).

4.- Que l'obra es va adjudicar en data 4 d'octubre de 2005, per un import de 1.551.528 IVA inclòs (amb un 28,93% de baixa).

5.- Que l'any 2016 – deu anys després de realitzada l'obra- els tècnics municipals varen fer un informe de l'estat de les obres que exposava que el cost definitiu d'aquestes obres finalment fou de 1.916.633,17.-€ (IVA inclòs) però que un cop revisat l'estat de les obres caldria afegir per finalitzar-les degudament un total de 404.669,01.-€ (IVA inclòs). Finalment l'informe proposava liquidar a les noves empreses propietàries MOLRAS S.L., ESTABLIMENTS VIENA S.A. I BONPREU S.AU aquest sobrecost de de 404.669,01.-€ (IVA inclòs).

6.- Que amb data 22 de març de 2016 la Junta de Govern va aprovar una nova liquidació en concepte de “ a compte” de la liquidació definitiva, i les va liquidar a les noves propietàries dels terrenys del sector: MOLRAS S.L., ESTABLIMENTS VIENA SA I BONPREU SAU. Les dues primeres empreses presentaren sengles recursos de reposició en desacord amb les obres liquidades, que foren desestimats per la Junta de Govern en data 16 de febrer de 2017. Les tres empreses varen liquidar sengles imports.

7.- Que MOLRAS S.L. va interposar un recurs contenciós administratiu i amb data 29 de setembre de 2020 el Tribunal Superior de Justícia de Catalunya l'estimà i anul·là l'acord adoptat per la Junta de Govern Local de 16 de febrer de 2017 a propòsit de les quotes d'urbanització del polígon del pla parcial Santa Margarida imputades a MOLRAS SL i condemnà a l'Ajuntament a reintegrar a MOLRAS S.L. la quantitat satisfeta en virtut de l'acord anul·lat; a finals de l'any 2021 l'Ajuntament li va retornar principal i interessos per un import de 198.503,25.-€.

8.- Que d'aquesta sentència se'n podem treure dues conclusions:

- a) La primera és que l'Ajuntament no havia tramitat el projecte de reparcel·lació complementari que modificava les quotes del sector arran d'una modificació del planejament general aprovada poc abans que modificava la delimitació de l'àmbit. Per tant, l'acord municipal impugnat sobre la liquidació de quotes d'urbanització es fonamentava en



un expedient de reparcel·lació que no havia estat aprovat, i per tant l'acord que aprovava la liquidació a compte era nul.

- b) La segona és que la sentència només té efectes respecte MOLRAS S.L., sense que en cap cas sigui extensiu a les altres empreses que havien pagat aquestes quota d'urbanització.

9. Ara l'Ajuntament es proposa liquidar a MOLRAS, S.L. la quota d'urbanització complementària que li pertoca.

10.- Que amb data 23 de setembre de 2022 l'enginyer municipal va redactar un informe en el que determina que la quota a satisfer per part de de MOLRAS S.L. és de 111.754,96 € (IVA inclòs). S'adjunta l'expressat informe.

11.- Que MOLRAS S.L. ha manifestat la seva conformitat a aquesta quota i el compromís a satisfer-la a l'Ajuntament, en els termes que es dirà.

12.- Que paral·lelament MOLRAS S.L. ha presentat una petició formal de que s'esmeni l'error existent en el POUM de Cabrera de Mar actualment vigent, per tal de que consti formalment que l'edificabilitat de la parcel·la neta sigui del 0,48 m² st/sòl, enlloc del 0,28 m² st/sòl que consta a l'article 206, 1 de la normativa del POUM.

12.- Que un cop examinada la documentació urbanística obrant a l'Ajuntament, resulta que:

- a) El Pla Parcial de Sta. Margarida aprovat per la CUB el 17 de juliol de 1991, estableix per aquest sector "edificabilitat bruta: 0,28 m²st/m²s."

En el quadre Ocupació i edificabilitat (veure DOGC 5016 de 26 de novembre de 2007 annex, p. 4297), pel polígon C estableix una superfície neta de 22.813 m². i una edificabilitat de 11.013 m², el que representa el 0,48 m²st/m²s net per parcel·la

- b) El Pla d'Ordenació Urbana aprovat per la CUB el 25 de novembre de 1992 estableix per aquest sector "edificabilitat bruta: 0,28 m²st/m²s."

- c) La modificació puntual del Pla Parcial aprovada l'any 2003 estableix per aquest sector "edificabilitat bruta: 0,28 m²st/m²s."

- d) La proposta de POUM aprovada provisionalment per l'Ajuntament, quan el sector ja era sòl urbà i per tant regulava l'edificabilitat per parcel·la, i no la bruta del sector que ja s'havia urbanitzat, en



l'art. 206 dins la secció vuitena Zona 8: activitat terciària i comercial, estableix: "1. L'edificabilitat màxima sobre superfície de la parcel·la serà de 0,48 m²/m²s."

e) L'informe annexa a l'acord de la CUB de 27 d'octubre de 2011 que suspenia l'aprovació del nou POUM fins que es presentés un text refòs en el que s'hi incorporessin les prescripcions que allí hi figuren, deia: "art. 206. Cal limitar l'índex d'edificabilitat neta al vigent 0,28 m²/m²s."

f) Fruit d'això, el POUM finalment aprovat i avui vigent estableix a l'art. 206 1."L'edificabilitat màxima sobre superfície de la parcel·la serà de 0,28 m²/m²s."

g) Per tot plegat sembla evident que l'informe de la CUB del 2011 va cometre un error que s'ha reproduït en el POU aprovat i avui vigent, ja que l'edificabilitat vigent del 0'28 a la que al·ludeix, no era la neta de la parcel·la sino la bruta del sector. En aquest sentit l'Ajuntament per mitjà dels seus tècnics ha fet les consultes pertinents amb la CTUB per tal de posar en relleu l'existència d'aquest error material.

Que a la vista d'aquests antecedents, les parts **ACORDEN**:

Primer.- Que en el termini de tres mesos des de l'atorgament d'aquest conveni, l'Ajuntament de Cabrera redactarà i aprovarà inicialment l'expedient de rectificació de l'error material del POUM al que fan esment els antecedents 11 i 12 precedents.

Segon.- Que MOLRAS S.L. dona la seva conformitat a la liquidació de la quota d'urbanització pendent de liquidar, que ha estimat en el seu informe l'enginyer municipal a que fa referència l'apartat 10 precedent, i tan punt sigui aprovada aquesta rectificació del POUM, i publicada en el BOP, en el termini de deu dies següents MOLRAS S.L. procedirà a ingressar a l'Ajuntament la quantitat de 111.754,96 € (IVA inclòs), eximint a l'Ajuntament de la tramitació del corresponent expedient de liquidació definitiva de les quotes d'urbanització del Pla Parcial Santa Margarida.

Tercer.- Que en el supòsit de que (a) la CTUB no aprovés l'expedient de rectificació a que es fa esment el pacte primer en el termini màxim de sis mesos; o (b) un cop aprovada aquesta modificació puntual MOLRAS S.L. no ingressés la quantitat acordada en el temps establert en el pacte segon, l'Ajuntament de Cabrera de Mar iniciarà els tràmits del corresponent expedient de liquidació definitiva de les quotes d'urbanització del Pla Parcial Santa Margarida, considerant en tot cas com a quota d'urbanització pendent la de 111.754,96 € (IVA inclòs),

Quart.- Que els parts donen la seva conformitat i eficàcia al present conveni de la liquidació definitiva de les quotes d'urbanització del Pla Parcial Santa Margarida, polígon Santa Margarida, l'Ajuntament no pot denegar cap llicència urbanística en el solar propietat de MOLRAS S.L., per



Ajuntament de
Cabrera de Mar

Àrea de Territori
Referència: VBG

manca de compliment de les obligacions urbanístiques, tota vegada que en aquest conveni queden definitivament aprovades i consentides, i sens perjudici de que seran abonades en la forma que en aquest conveni s'estableix, pel que l'Ajuntament atorgarà la llicència urbanística encara que les obres d'urbanització no estiguin recepcionades en la seva totalitat.

Cinquè.- Que per al desenvolupament i execució del present Conveni que lliure i voluntàriament subscriuen les parts, es comprometen a col·laborar i actuar amb la major bona fe i diligència possibles, als efectes de permetre el compliment dels compromisos previstos en el mateix en els termes i formes que quedin convinguts.

Sisè.- Aquest conveni serà objecte d'informació pública i no s'entendrà perfeccionat definitivament ni obligarà a les parts fins a la seva aprovació pel Ple de la Corporació.

Així mateix, d'acord amb l'art. 104 TRLUC, el Conveni aprovat podrà ser objecte de consulta presencial i per mitjans telemàtics i, en el termini màxim d'un (1) mes des de la seva aprovació, l'Ajuntament enviarà una còpia al Departament de Territori i Sostenibilitat per tal que sigui inserit a la secció de convenis urbanístics de l'instrument de divulgació telemàtica del planejament urbanístic de l'Administració de la Generalitat de Catalunya.

Setè.- Que el present Conveni Urbanístic té naturalesa jurídica-administrativa, i les qüestions relatives al seu compliment, interpretació, efectes i extinció són competència de l'ordre contenciós-administratiu amb seu a la jurisdicció territorial que correspon a l'Ajuntament.

I, per tal que consti, en prova de la seva conformitat, signen el present Conveni per exemplar duplicat i a un sol efecte en el lloc i data assenyalats a l'encapçalament.

L'alcalde,

MOLRAS S.L.

Sr. Jordi Mir i Boix

Sr. Enric Romagosa Lluch

En dono fe,

Secretari de l'Ajuntament de Cabrera