

CONVENI

Collbató, a 25 de gener de dos mil set.

INTERVENEN

D'una part, la Sra. JOSEFINA MARTINEZ MARTINEZ, Alcaldessa de l'Ajuntament de Collbató

D'una altra, el Sr. ANTONIO MARTIN ROSA, major d'edat, amb domicili a efectes del present document a Barcelona, Av. Diagonal, 363 , i NIF número 36.502.190-V

I d'una altra, el Sr. AGUSTIN NAVAS SANTOS, major d'edat, amb domicili a efectes el present document a Barcelona, Gran Via Carles III, 59 1º - 1a i NIF número 38.393.455-S.

ACTUEN

A.- La Sra. Josefina Martínez Martínez, en nom i representació de l'AJUNTAMENT DE COLLBATÓ, en la seva qualitat d'Alcaldessa Presidenta de l'Ajuntament de Collbató, i en virtut de les competències que li són atorgades a l'article 21, apartat b) de la Llei Reguladora de les Bases de Règim Local, així com l'article 53, apartat 1er, lletra a), del Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya.

B.- Sr. Antonio Martín Rosa, major d'edat, en nom i representació de la mercantil "QUAT INVERSIONES, S.L.", en la seva qualitat d'administrador solidari de la mateixa. Domiciliada a Barcelona, Av. Diagonal número 363; consta inscrita al Registre Mercantil de Barcelona, al volum 33.094. foli 211, fulla B-222.503, inscripció 1ª. Té C.I.F. número B-62.357.140. El càrrec del Sr. Martín consta a la inscripció 17a de la fulla social, i

C.- El Sr. Agustín Navas Santos, en nom i representació de la mercantil "INMOBILIARIA BENET, S.L." en la seva qualitat d'administrador únic de la mateixa. Domiciliada a Barcelona, Gran Via de Carles III, 59, inscrita al Registre Mercantil de Barcelona, al volum 10855, fulla 115888. Té CIF B-59111674. El càrrec del Sr. Navas consta a la inscripció 7 de la fulla social

Tots ells en presència de la Sra. Pilar Ferrer Garrido, secretaria general de l'Ajuntament de Collbató, conforme al que disposa l'art. 92.3, a) de la Ley 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases del Regim Local i art. 2,g) del RD 1174/1987, de 18 de setembre, pel que es regula el règim jurídic dels funcionaris d'Administració Local amb habilitació de caràcter nacional, dóna fe.

MANIFESTEN

I.- Que "QUAT INVERSIONES, S.L." e "INMOBILIARIA BENET, S.L.", societats compareixents, tenen signats contractes de compravenda amb els propietaris d'aproximadament un 97,5 % de la superfície de l'àmbit grafiat en el plànol adjunt assenyalat com amb el número 04 de l'annex 1 i, en la seva condició de promotores immobiliàries es troben interessades el desenvolupament urbanístic de l'esmentat àmbit com a un sector de sòl urbanitzable delimitat d'us industrial.

La resta, 2,5 % de superfície inclosa dins de l'àmbit d'actuació, actualment es troba ocupada per una masia que comprèn dues vivendes i un Restaurant, propietats perfectament individualitzades de l'entorn i que es preveu que no resultin afectades per les noves previsions urbanístiques.

II.- Que el vigent Pla General d'Ordenació Urbana del municipi de Collbató classifica aquests terrenys com sòl no urbanitzable i els qualifica amb diferents categories (claus, NU 13a i NU 13b, NU 14, NU 15 i NU 16 b).

III.- Que la proposta de desenvolupament urbanístic esmentat resulta també interès per a l'Ajuntament de Collbató per els següents motius:

Primer.- Esgotament del sòl industrial del municipi.

L'actual pla general d'Ordenació Urbana ha esgotat tot el sol disponible que va preveure en el moment de la seva redacció.

Segon.- Necessitat de dinamització industrial.

Una de les recomanacions que el Pla Estratègic de l'Ajuntament de Collbató proposa per un creixement sostingut del municipi és la necessitat de dinamització econòmica mitjançant el desenvolupament d'un sector de sol industrial per acollir iniciatives de petita i mitjana empresa. La planificació d'increment del sòl industrial amb les condicions adequades a les característiques del municipi és la consecució d'aquesta recomanació i un pas endavant en la projecció del futur immediat.

Tercer.- Planificar per condicionar el desenvolupament industrial.

Avançar-nos a les influències planificant la seva possible incidència és garantia de preservació de la nostra identitat com a poble. La saturació del sòl industrial concentrat bàsicament a l'àrea metropolitana fa preveure un desplaçament de l'oferta d'ocupació de sòl als municipis ben comunicats on es troba el nostre municipi, fet que ho demostra la colmatació de sòl disponible als municipis colindants com Esparraguera, Abrera, Olesa... .Tenir planificat amb unes determinades condicions et sòl industrial disponible es garantia per poder acollir una oferta que compleixi amb unes característiques lliurement definides i responsablement regulades.

Quart.- Desenvolupament sostenible.

Les característiques que han de definir les empreses que desitgin implantar-se en el municipi han de caracteritzar-se per ser empreses no contaminants, respectuoses amb el medi, amb

implicació socio econòmica amb la població, -respectuoses des del punt de vista ambiental i paisatgístic i de baix consum energètic.

Aquests objectius es troben en plena sintonia amb els vigents criteris en política urbanística entre els que cal referir et de sostenibilitat, cohesió social, criteris mediambientals, reflectits tots ells al text refós de la Llei d'Urbanisme demanen una ordenació sostenible que suposi un impacte menor del territori i alhora optimitzi els avantatges de la immillorable connectivitat viària de que es disposa.

Cinquè.- Idoneïtat de la localització.

El territori afectat per la proposta d'increment de sòl industrial té una vocació inequívocament industrial. Collbató és un municipi residencial i aquest li és el tret identitari més característic i que cal preservar; també ha de ser un municipi sostenible i respectuós amb el medi. No es característic del municipi un sol industrial dispers on coexisteixi sol residencial i sol industrial. També té un condicionant que és l'A2, del qual se'n poden ressaltar les virtuts com és la bona connectivitat amb la xarxa viària. La existència d'un petit sol industrial perfectament connectat amb aquesta xarxa i allunyat dels assentaments urbans actuals afavoreix el criteri d'idoneïtat del sòl colindant a la zona industrial actual per al seu creixement compacte i no disgregat, harmonitzat i integrant amb l'entorn.

Sisè.- Factor de dinamització econòmica.

Ha d'existir vinculació directa entre la implantació efectiva de l'activitat econòmica privada amb l'oferta d'ocupació i la garantia de la contribució al sosteniment i creixement econòmic de la població.

Un desenvolupament industrial raonable afavoreix directament la dinamització de l'oferta de llocs de treball, ja sigui qualificat o d'oficis i indirectament per al municipi significa la dinamització de la petita indústria, tallers, construcció i manteniments; ambdues influències revitalitzen inequívocament l'activitat econòmica del municipi. Amb aquesta aportació Collbató pot disposar dels elements necessaris per salvar un futur de "ciutat dormitori" potenciant la consolidació d'un poble viu, modern i dinàmic, pervivint el sentiment d'arrelament i d'identitat.

IV.- Que les societats signants del present Conveni han presentat la documentació necessària per a sol·licitar a l'òrgan ambiental competent remissió del document de referència que determini, un cop efectuades les consultes necessàries, l'abast de l'informe de sostenibilitat ambiental i els criteris, objectius i principis ambientals aplicables, iniciant-se així la tramitació administrativa de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana del municipi de Collbató ampliació de la zona Industrial Les Ginesteres-Ginesteres 11, necessària pel desenvolupament urbanístic dels terrenys de constant referència.

V.- Que tant l'Ajuntament de Collbató en execució de les seves competències matèria urbanística, com les societats signants del present de Conveni, tenen interès a arbitrar els corresponents mecanismes de desenvolupament del sector, amb la finalitat de:

- a) d'una banda, facilitar l'execució de les competències urbanístiques municipals en matèria de planejament i gestió urbanística, fent participar a la comunitat de les plusvàlues que es generin,

- b) per una altra, garantir la participació dels propietaris en els processos urbanístics de planejament i gestió i establir un marc coherent on determinar els drets i obligacions dels mateixos.

VI.- De conformitat a l'exposat en els anteriors apartats, les parts intervinents acorden la signatura del present Conveni Urbanístic amb subjecció a les següents:

CLÀUSULES

PRIMERA.- Planejament.- Contingut i tramitació.-

1.1.- L'Ajuntament de Collbató es compromet a tramitar l'expedient de Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana del municipi de Collbató ampliació de la zona industrial Les Ginesteres-Ginesteres 11, redactat amb els criteris i sota la supervisió de l'Ajuntament i que és objecte del present Conveni de conformitat amb el contingut de la documentació que s'adjunta -annex 1-.

Així mateix, es compromet a tramitar, de forma simultània o separada de l'esmentada Modificació, el Pla Parcial que desenvolupi el sector.

Les societats sota signants es comprometen a presentar davant l'Ajuntament, amb la major diligència i celeritat, els instruments de planejament d'anterior referència per a la seva tramitació i, així mateix, l'Ajuntament es compromet a tramitar els esmentats instruments també amb la major diligència i celeritat possibles, i en compliment del que estableix la legislació urbanística.

1.2.- Las parts signants del present conveni restaran vinculades a l'obtenció dels terrenys corresponents que segons que es deriva de la documentació inclosa en l'annex 1, siguin necessaris per a la implantació o ampliació i reforçament de les infraestructures i serveis de connexió viària definides a la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana per a la ampliació de la zona Industrial Les Ginesteres-Ginesteres II del municipi de Collbató que és objecte del present conveni.

1.3.- Els usos dels equipaments del sector es concretaran, segons els criteris que estableixi la Corporació Local, en la Modificació puntual objecte del present Conveni o, en el seu cas, es deixarà la seva concreció per a un posterior Pla especial urbanístic.

SEGONA.- Denegació, suspensió o modificacions de la proposta de planejament.-

La denegació o suspensió per part de la Generalitat de Catalunya de l'aprovació definitiva del planejament objecte del present Conveni o la introducció de modificacions en el mateix com a conseqüència d'aspectes ambientals; de l'exercici de competències per part dels organismes de l'Administració autonòmica o estatal (urbanístiques o de qualsevol altra índole); del resultat del corresponent tràmit d'informació pública; o per qualsevol altra causa aliena a les competències municipals, no generarà responsabilitat patrimonial alguna imputable a l'Ajuntament de Collbató, sense perjudici dels pactes establerts en les clàusules VUITENA i

NOVENA del present Conveni.

TERCERA. – Gestió urbanística.-

3.1.- La gestió urbanística del sector es realitzarà mitjançant un únic polígon d'actuació l'àmbit de la qual coincideix amb el sector de pla parcial.

Atesa la preocupació de l'Ajuntament per aconseguir una urbanització de qualitat el sistema d'actuació del Pla Parcial del sector Les Ginesteres serà el sistema de reparcel·lació, modalitat de cooperació, essent l'Administració actuant l'Ajuntament de Collbató.

3.2.- Les societats signants del present Conveni s'obliguen expressa formalment a la presentació davant l'Ajuntament del projecte de reparcel·lació, com a màxim, en el termini de tres mesos a comptar des de l'aprovació definitiva del Pla Parcial, de conformitat a allà establert en l'article 134.1, apartat a) del D.L. 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, projecte que serà tramitat per la Corporació Local a la major brevetat possible.

L'esmentat projecte de reparcel·lació es podrà formular com un projecte de reparcel·lació voluntària o, en el seu cas, com un projecte de reparcel·lació de propietari únic.

QUARTA. Cessió del 10 % d'aprofitament.- Despeses d'urbanització.-

4.1.- Les parts acorden que, de conformitat amb l'establert en l'art. 142 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, la quantia i ubicació del sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10 % de l'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta s'establirà en el corresponent projecte de reparcel·lació.

L'esmentada cessió del 10 % de l'aprofitament urbanístic es determinarà d'acord amb la valoració de les finques resultants que es realitzarà en el projecte de reparcel·lació segons els criteris establerts en el article 140 del Reglament de la Llei d'urbanisme, l'emplaçament de l'esmentat 10% atindrà proporcionalment a les diferents qualificacions de zona de l'àmbit o, en el seu cas, s'acumularà en una d'aquestes, segons el criteri a determinar per la Corporació Local.

4.2.- Les societats signants assumiran les despeses d'urbanització imputables al 10% de l'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta, exonerant l'Ajuntament de Collbató de qualsevol despesa per aquest concepte.

4.3.- El sòl corresponent al 10 % de l'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta en el cas en què s'alieni per l'Ajuntament es farà mitjançant els mecanismes i procediments establerts en la normativa d'aplicació, la qual, actualment, preveu l'alineació d'aquests terrenys mitjançant concurs.

Les societats signants es comprometen, expressa i formalment, a participar en la licitació pública que es convoqui i, així mateix, a presentar oferta en la mateixa, complint els requisits que s'estableixin en la licitació per concurs i ofertant un import econòmic mínim de 5.250.000 € (cinc milions dos-cents cinquanta mil euros) per la totalitat de l'esmentat 10 %.

En cas que l'Ajuntament decideixi alienar únicament una part del 10 % d'aprofitament, les societats signants es comprometen a presentar oferta en la corresponent licitació per l'import que resulti d'aplicar la deguda proporció entre l'aprofitament que surt a licitació i els 5.250.000 (cinc milions dos-cents cinquanta mil euros) d'anterior referència.

CINQUENA.- Projectes d'urbanització.-

5.1.- Simultàniament a la formulació del projecte de reparcel·lació previst en la clàusula TERCERA les societats signants presentaran davant l'Ajuntament el Projecte d'urbanització de totes les obres d'urbanització del sector, el qual serà tramitat per la Corporació Local a la major brevetat possible.

En el termini màxim de 12 mesos des de la notificació de l'aprovació definitiva del la Parcial del sector caldrà que l'Ajuntament acrediti davant la comissió territorial d'urbanisme l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització en ordre a que es procedeixi a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva del Pla Parcial.

5.2.- En el termini màxim de 12 mesos des de la notificació de l'aprovació definitiva del Pla parcial del sector caldrà que l'Ajuntament acrediti davant la comissió territorial d'Urbanisme l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització en ordre a que es procedeixi a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva del Pla Parcial

5.3.- El projecte d'urbanització corresponent es redactarà d'acord amb els criteris que estableixin els Serveis Tècnics Municipals

SISENA.- Llicències d'obres simultàniament a la urbanització

6.1.- L'Ajuntament de Collbató atorgarà les corresponents llicències d'edificació en el sector condicionades a l'execució simultània de les obres d'urbanització, amb els requisits i condicions establertes en l'article 237 del Decret 305/2006, de 18 de juliol pel qual s'aprova el reglament de la Llei d'Urbanisme, sempre i quan els propietaris corresponents estiguin al corrent de pagament de les quotes d'urbanització liquidades fins a la data. Així mateix, s'establirà com condició específica de la llicència d'obres, la presentació de garantia davant l'ajuntament, de reposició de la vorera i vorada que dona enfront del solar a edificar o de qualsevol altre element d'urbanització que sigui susceptible de que es deteriori o trenqui com a conseqüència de l'execució de les obres d'edificació.

6.2.- Qualsevol retard imputable a les companyies de subministraments i/o entitats gestores de serveis públics, que pogués posposar l'atorgament de la llicència de primera ocupació dels edificis del sector, s'intentarà evitar mitjançant les gestions que conjuntament o, si escau, coordinadament, es comprometen a realitzar els signants del present Conveni.

6.3.- L'Ajuntament de Collbató es compromet a preveure, en el contracte d'obres d'urbanització, que el contractista adjudicatari estarà obligat a facilitar l'accés per a l'execució de les obres d'edificació que disposin de la corresponent llicència.

SETENA.- Manteniment del sector-

Les parts accepten que el planejament objecte del present Conveni preveurà imposar a les persones propietàries l'obligació de conservar les obres d'urbanització, agrupades legalment com a junta de conservació, per un termini inicial màxim de 5 anys, prorrogable, per acord municipal, per un període màxim de 5 anys més, si a la seva finalització no s'ha arribat a tenir consolidada l'edificació del sector en dues terceres parts.

VUITENA.- Aportació econòmica

8.1.- Les societats signants del present Conveni, "QUAT INVERSIONES, S.L." "INMOBILIARIA BENET, S.L.", amb la finalitat de fer participar a la comunitat en les plusvàlues generades per l'acció urbanística i col·laborar en el desenvolupament urbanístic, social i cultural del municipi, aportaran a l'Ajuntament de Collbató la suma de 6.000.000 (sis milions d'euros).

8.2.- La quantitat abans esmentada (6.000,000 €) s'abonarà a l'Ajuntament de Collbató en el termini de dos mesos a comptar des de que l'Ajuntament notifiqui a les societats signants la publicació en el DOGC de l'aprovació definitiva de la Modificació Puntual del Pla General de Ordenació Urbana de Collbató objecte del present Conveni, adjuntant a l'esmentada notificació còpia de l'acord autonòmic corresponent.

De no procedir-se al pagament de la quantitat establerta en el termini assenyalat, es procedirà al cobrament de la mateixa per via de constreyniment.

8.3.- En aquest acte les societats signants lliuren a l'Ajuntament de Collbató dos pagarés que en conjunt sumen la quantitat de "1.000.000 € amb venciment a d'un any, des de la data de signatura del present conveni, còpia dels quals s'adjunta al present Conveni com annex 2, import avançat dels 6.000.000 € (sis milions d'euros) esmentats a l'apart- anterior.

Les societats signants faculden expressament a l'Ajuntament de Collbató per a que, en el supòsit de que ho estimés convenient, pugui aconseguir una bestreta amb descompte per mitja del pagaré abans esmentat i, així mateix, les societats sota signants assumeixen des d'aquest moment el cost bancari corresponent (interessos), incrementant-se la quantitat de 6.000.000 € (sis milions d'euros) establerta en l'anterior apartat 8.1 amb el cost dels esmentats interessos. A aquest efecte, produït el descompte, es notificarà a les societats signants el cost del mateix.

De fer-se efectiu el descompte d'anterior referència i complir-se les condicions establertes en l'apartat 8.2, les societats signants abonaran els pagarés al seu venciment a qui correspongui i 5.000.000 €(cinc milions d'euros), més els interessos corresponents al descompte dels pagarés,

a l'Ajuntament de Collbató.

8.4.- De no produir-se l'aprovació definitiva de la Modificació Puntual del Pla General de Ordenació Urbana de Collbató objecte del present Conveni en el termini d'un any a comptar des de la data de signatura del mateix, l'Ajuntament de Collbató, en el supòsit de que hagi obtingut una bestreta amb descompte per mitja dels pagarés de constant referència, abonarà els mateixos al seu venciment a qui correspongui, retornant l'import dels pagarés rebuts a les Societats promotores.

NOVENA.- Efectes sobre el Conveni de les decisions d'altres Administracions Públiques.-

9.1.- Atès que les determinacions urbanístiques bàsiques recollides en la documentació que s'adjunta com annex 1 són fruit de perllongades i complexes converses que han conclòs en la signatura del present Conveni, que plasma, en definitiva, el consens obtingut per totes les parts signants del mateix, no és desitjable que es produeixi cap modificació en aquestes determinacions durant la tramitació que resta fins a l'aprovació definitiva d'aquest planejament. No obstant això, si, com a conseqüència de les resolucions que han d'adoptar altres administracions públiques, s'introduïssin modificacions en les determinacions bàsiques establertes, de tal forma que d'això es derivi una disminució de la superfície d'ocupació i/o aprofitament urbanístic patrimonilitzable i/o un increment de les càrregues urbanístiques del sector, la quantia econòmica de les obligacions assumides en la clàusula Vuitena (Aportació Econòmica) es disminuiran de forma proporcional als efectes econòmics derivats de les indicades modificacions.

Si les modificacions implicaren una distribució més d'un 10 % d'ocupació en planta baixa del sector dels beneficis o un augment d'un 10 % de les càrregues derivats del planejament, l'Ajuntament o les societats signants, convocaran a la resta de signants per a iniciar les corresponents converses a fi i efecte d'arribar a un acord sobre les mesures a adoptar davant tal situació i podran, o bé, en el cas de la Corporació Local, desistir o deixar sense efecte la tramitació del planejament per qualsevol mitjà vàlid en dret, o bé, en el cas de les societats signants, sol·licitar a l'Ajuntament que procedeixi a efectuar les esmentades actuacions, trobant-se obligat l'Ajuntament, de donar-se els requisits establerts, a acceptar l'esmentada petició. De produir-se el supòsit contemplat en el present paràgraf cap de les parts incorrerà en responsabilitat alguna.

9.3.- De denegar-se l'aprovació definitiva del planejament objecte del present Conveni, desistir-se de la seva tramitació o deixar sense efecte el mateix, serà d'aplicació allà establert en la clàusula VUITENA apartat 4 i, així mateix, l'Ajuntament de Collbató es farà càrrec, prèvia acreditació de les mateixes, del 100% de les quantitats que hagin assumit les societats signants en concepte de honoraris professionals per a la redacció dels instruments de planejament, projecte de reparcel·lació i projecte d'urbanització objecte del present Conveni, sense cap mena d'actualització o interessos. L'obligació del pagament d'aquest import per l'Ajuntament naixerà en el moment en que l'Ajuntament es trobi en condicions de repercutir-lo a un proper promotor i s'haurà de fer efectiu en el termini màxim d'un mes des de que sigui acreditada aquesta condició.

DESENA.- Subrogació-

Els tercers compradors dels terrenys objecte del present Conveni es subrogaran en la posició de les societats sota signants i es trobaran obligats a complir amb totes les obligacions previstes i assumides per aquestes.

En aquest sentit, les societats sota signants s'obliguen expressa i formalment a informar a qualsevol tercer comprador de l'existència del present Conveni, així com de l'obligació de subrogació esmentada en el paràgraf anterior, notificant a l'Ajuntament de Collbató qualsevol subrogació que es produeixi abans de la seva consumació efectiva.

ONZENA.- Caràcter solidari de les obligacions assumides.-

Les obligacions assumides per les societats signants del present Conveni tenen el caràcter de, solidaries i, en conseqüència, l'Ajuntament de Collbató podrà exigir a qualsevol d'aquestes societats el compliment íntegre de les mateixes.

DOTZENA.- Comissió de seguiment del compliment del Conveni.-

Es constituirà una comissió de seguiment del compliment del present Conveni, formada per l'Alcalde/Alcaldessa de l'Ajuntament de Collbató o en qui aquest/aquesta delegui, i una persona anomenada per les societats sota signants, cadascuna de les parts podrà assistir a les reunions amb els assessors que cregui convenients.

La comissió es reunirà una vegada cada dos mesos durant el primer any de vigència del present Conveni i posteriorment segons s'acordi.

TRETZENA.- Caràcter administratiu de Conveni.-

El present Conveni té caràcter administratiu i, per tant el coneixement i resolució de totes les qüestions que es puguin plantejar amb vista al seu compliment, interpretació, resolució i efectes, mancants d'acord entre les parts, correspondrà a la Jurisdicció Contenciosa Administrativa.

CATORZENA.- Entrada en vigor i vigència del Conveni.-

El contingut del present Conveni resta condicionat a la ratificació del mateix per part de l' Ple de l'Ajuntament de Collbató.

En el cas que no es compleixi la condició exposada, el present Conveni quedarà sense efecte, sense que per això incorri en responsabilitat cap de les parts que ho subscriuen.

Complertes les condicions exposades el present conveni estarà vigent fins que es conclougui totalment la gestió i urbanització del sector objecte del mateix.

Els atorgants, després de llegir el present conveni mostren la seva conformitat, ratifiquen el seu contingut, i el signen – per triplicat exemplar- a un sol efecte davant meu la Secretaria, que DONO FE.